

MODIFICACIÓN 1A NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ANDRATX

MEMORIA JUSTIFICATIVA DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

**MODIFICACIÓN DEL APARTADO 4.2 DE LA
MEMORIA JUSTIFICATIVA, DE LOS
ARTÍCULOS 16, 37, 41, 52, 74, 163, 205 Y
DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA DE LAS
NORMAS Y DE LOS PLANOS: O-AN-1-00, O-
AN-1-02, O-AN-1-03, O-AN-1-04 Y O-AN-1-05**



AJUNTAMENT D'ANDRATX



ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

- 0.1. ANTECEDENTES
- 02. OBJECTO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
 - 2.1. Objeto
 - 2.2. Ámbito
- 03. JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES
 - 3.1. General
 - 3.2. De la conveniencia y oportunidad
 - 3.3. Acreditación del interés público
 - 3.4. Relación y justificación de las modificaciones de las normas urbanísticas
 - 3.5. Justificación del cumplimiento de la normativa aplicable
 - 3.6. Relación y justificación de las modificaciones de los planos
 - 3.7. Relación y justificación de la memoria
- 04. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN
- 05. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- 06. INFORME Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL
- 07. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO

NORMAS URBANÍSTICAS



MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

01. ANTECEDENTES

La revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Andratx se aprobó definitivamente con prescripciones el 5 de mayo de 2023 (BOIB n. 62, de 13.05.23) y la cumplimentación de dichas prescripciones el 24 de julio de 2024 (BOIB n. 99, de 27.07.24).

Desde entonces, no se ha tramitado ninguna modificación de este planeamiento.

02. OBJETO Y ÀMBITO DE LA MODIFICACIÓN

2.1. Objeto.

El objeto de estas modificaciones del planeamiento son los siguientes:

MODIFICACIONES QUE AFECTAN A LAS NORMAS

Modificación del artículo 16

Este artículo regula el otorgamiento del certificado final de obras municipal o licencia de primera ocupación, exigiendo el cumplimiento de medidas preventivas en las viviendas interiores o contiguas a terrenos forestales. En este sentido, este artículo establece también para emitir este certificado o licencia el obligado cumplimiento de la siguiente normativa:

1. Norma 20 del PTIM que en segundo párrafo del apartado 3 establece lo siguiente:

“En las Áreas de Prevención de Riesgos de incendio, sin perjuicio de aquello regulado anteriormente, cuando se destinen a usos o actividades que supongan vivienda, se deberán incorporar medidas de seguridad vial para garantizar el acceso de personas y vehículos, depósitos de agua para una primera situación de emergencia, así como también actuaciones a la vegetación en un radio de 30 metros alrededor de las edificaciones para reducir la carga de combustible.”

2. El Decreto 29/2009, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y que regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal (BOIB n. 153, de 11.10.07), y que en el artículo 11 establece que los ayuntamientos y otras administraciones públicas, de acuerdo con el CTE, requerirán que, en las zonas edificadas limítrofes o interiores a terreno forestal, se cumplan las siguientes condiciones:

- Que exista una franja de 25 metros de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de matorral o vegetación que pueda propagar un incendio de la zona forestal, así como un camino perimetral de 5 metros, que podrá estar incluido en la mencionada franja.
- Que la zona edificada o urbanizada disponga preferentemente de dos vías de acceso alternativas. Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 m de radio.
- En las zonas de alto riesgo de incendio forestal, será necesario que las mencionadas zonas edificadas cuenten al menos con un hidrante exterior debidamente normalizado para su eficaz utilización por los servicios de extinción de incendios.



3. Finalmente, el CTE que en el DB-SI establece las medidas para evitar la propagación interior y exterior del fuego, así como las condiciones de evacuación, detección, resistencia, etc., de las edificaciones.

A los efectos de concretar este artículo que, según la redacción, parece afectar a las parcelas afectadas por APR y también a las que no están afectadas, se propone modificar su redacción con la finalidad de su aplicación a las parcelas situadas en un área de prevención de riesgo de incendios.

Modificación del artículo 37

El artículo 37 regula la altura libre máxima de la planta sótano. Esta altura se fija en 2,50 m, aunque no se define entre qué elementos de la edificación se computa por lo que se añade que la misma se entenderá comprendida entre el solado de dicha planta y el intradós del forjado del suelo de la planta baja. También en este apartado se aclara que la condición de la planta sótano o semisótano deberá cumplirse en todo su perímetro y que entre la cara superior del forjado y la rasante del vial o, en su caso, el terreno natural no se superará la altura de 1,50 m.

Por otra parte, este artículo también define los usos permitidos en esa planta. A dicha lista de usos admitidos se le añade el uso de bodega.

Modificación del artículo 41

Se regula en este artículo la altura y el vuelo sobre el espacio público viario de los elementos salientes adosados a las fachadas en la tipología de edificación a alineación a vial, como, por ejemplo, los toldos y marquesinas. Estos elementos deben situarse a una altura de 3 m y de 3,50 m cuando no existan aceras, aunque, dadas las características del núcleo urbano, estas alturas resultan excesivas por lo que se propone su reducción y se añade que, en el caso de existir aceras, se separe del bordillo una distancia igual o superior a 20 cm que es la distancia fijada para los cuerpos salientes en el artículo 40.

Modificación del artículo 52

Este artículo regula la ubicación de antenas y aparatos de aire acondicionado, estableciendo, entre otras condiciones, que *“no pueden ser visibles desde la vía pública, ni pueden ocupar el espacio de las terrazas y balcones exteriores”*. No obstante, dado que existen actualmente sistemas e instalaciones que ocultan este tipo de maquinaria y que ofrecen resultados estéticos adecuados, así como que, en muchas ocasiones, no existe alternativa a la colocación de la maquinaria en el espacio de la terraza, se propone adaptar la redacción de la norma de tal forma que se permita esta instalación en terrazas, cuando no exista otra alternativa y ésta se oculte de la vista con alguna instalación que no desmerezca la estética general de la edificación. Esta modificación no será de aplicación en los edificios catalogados.

Modificación del artículo 74

En este artículo se define el uso de industria y se establecen dos categorías: una para pequeñas industrias y otra para las industrias en general. En el primer caso, además, de la situación y la superficie útil máxima, se limita a *“aquellas actividades de carácter individual o familiar que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o con motor de baja potencia, compatibles con la vivienda, que por sus características no puedan ser ni molestas, ni nocivas, ni insalubres ni peligrosas para el vecindario”*. Esta limitación no



permite la implantación de pequeñas industrias que no sean individuales o familiares y también deja inadecuadas muchas industrias existentes, permitiendo sólo aquellas de carácter artesanal. La modificación tiene por objeto, manteniendo este tipo de industrias artesanales, permitir aquellas otras de pequeño tamaño y titularidad o gestión mediante personas físicas o jurídicas.

Modificación del artículo 163

Este artículo regula, entre otros parámetros, la altura máxima y total de los equipamientos, con la única excepción del Castillo de son Mas. No obstante, la altura definida es insuficiente para determinados equipamientos públicos, como, por ejemplo, el deportivo. Con la finalidad de poder asumir estos usos se modifica este artículo.

Modificación del artículo 205

Este artículo regula las pequeñas infraestructuras en el Puerto de Andratx y entre ellas se encuentra el sistema general de telecomunicaciones SG-IS2 (estación de telefonía y telecomunicaciones) que está situada junto al sistema general del radiofaro para la navegación aérea (SG-IS1). La ficha de este sistema general remite los usos a la calificación PA-IS1 del artículo 205 que tiene el uso de comunicaciones y telecomunicaciones prohibido, por lo que, para corregir este error, la modificación consiste en añadir: excepto las ya existentes.

Adaptación legislativa de la Disposición transitoria primera.

El apartado 2 de la referida Disposición transitoria primera se refiere al Decreto 40/2005, de 22 de abril, por el cual se aprueba el Plan especial para hacer frente al riesgo de inundaciones, aunque dicho Decreto ha sido derogado por el Decreto 1/2022 de 3 de enero por el cual se aprueba el Plan Especial frente al Riesgo de Inundaciones, por lo que, a los efectos de dar cumplimiento al informe de 5 de mayo de 2025 de la *Direcció General d'Emergències i Interior*, se adapta dicha disposición a la legislación sobrevenida.

MODIFICACIONES QUE AFECTAN A LOS PLANOS

Se modifican los planos O-AN-1-00 y O-AN-1-02 con la finalidad de calificar el antiguo centro de salud de Ponent, en la zona de Es Pantaleu, como equipamiento socio cultural (AN·E·Sc) y equipamiento administrativo institucional (AN·E·Ai), como usos compartidos, en vez de equipamiento sanitario asistencia (AN·E·Sa), como uso exclusivo, al haber desaparecido este uso del actual edificio.

Para más claridad el equipamiento sito en la calle Antoni Mulet, junto a la parroquia Santa María de Andratx, AN·E·D·Sc se denomina AN·E·D y AN·E·Sc (afecta a los planos: O-AN-1-00 y O-AN-1-02).

Se modifican los planos O-AN-1-00 y O-AN-1-03 con la finalidad de calificar el equipamiento sanitario asistencial (AN·E·Sa) de la calle Cataluña con el uso compartido de equipamiento seguridad (AN·E·Sg), según se define en el art. 76 de las normas.

Se modifican los planos O-AN-1-00 y O-AN-1-04 con la finalidad de calificar como equipamiento deportivo (AN·E·E) y equipamiento asistencial (AN·E·Sa) como usos compartidos en vez de equipamiento deportivo (AN·E·E), como uso exclusivo, para poder ampliar el centro de salud de la calle Son Lluís con una residencia de tercera edad.



Se modifican los planos O-AN-1-00 y O-AN-1-05 con la finalidad de añadir como uso compartido a la calificación de equipamiento público deportivo (AN·E·E), también la calificación de equipamiento sociocultural (AN·E·SC), al estar junto al colegio público de Es Vinyet.

Se corrige un error en el plano O-AN-1-00 en cuanto al límite Sur de la ANS/1SC que invade la parcela rústica colindante. Se ajusta dicho límite de suelo urbano al límite de la parcela catastral.

2.2. **Ámbito.**

Las modificaciones afectan a los artículos de las normas urbanísticas siguientes: 16, 37, 41, 52, 74, 163 y 205

En cuanto a los planos informativos no se modifica ninguno y se modifican los planos de ordenación siguientes:

O-AN-1-00
O-AN-1-02
O-AN-1-03
O-AN-1-04
O-AN-1-05

03. **JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES**

3.1. **General.**

Estas modificaciones, después de la revisión del planeamiento, están amparadas en el artículo 59 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17), de ahora en adelante LUIB, que han previsto la posibilidad de introducir modificaciones de cualquiera de los elementos de un instrumento de planeamiento urbanístico en vigor con sujeción a las mismas disposiciones que rigen para su formación y aprobación.

Estas modificaciones se justifican por el tiempo transcurrido desde el inicio de la revisión del planeamiento general (2012) y la fecha de aprobación definitiva con prescripciones (2023) y a la necesidad de ajustar su normativa a la práctica, así como a corregir errores detectados.

1. La modificación del artículo 16 que se propone se justifica por los siguientes motivos: dada la normativa actual sobre gestión de incendios que regula las actividades e instalaciones en las zonas de prevención de este riesgo, se aclara las condiciones en las que para el otorgamiento del certificado final de obras municipal o licencia de primera ocupación debe exigirse en estas áreas.
2. La modificación del artículo 37 tiene por objeto evitar las posibles interpretaciones sobre el cómputo de la altura libre de la planta sótano dando más seguridad jurídica a la definición y, por otra parte, también resolver las dudas sobre la posibilidad o no de situar en dicha planta una bodega.
3. Modificar la altura de los elementos volados sobre la vía pública a 2,50 m y añadir que, cuando estos elementos se sitúen por debajo de los 3 m, deberán separarse una distancia igual o superior a 20 cm del canto exterior del bordillo de la acera o, en el caso



de no existir aceras, del límite del paso de vehículos (artículo 41).

4. La modificación del artículo 52 pretende regular la ubicación de antenas y aparatos de aire acondicionado en las terrazas y balcones exteriores de las edificaciones con la finalidad de que no sean visibles desde la vía pública.

5. La modificación del artículo 74 tiene por objeto regular las pequeñas industrias existentes y futuras dentro del núcleo urbano con la finalidad de que puedan coexistir con el resto de usos, dado que, con la actual redacción, sólo caben las de tipo artesanal familiar.

6. La modificación del artículo 163 es para permitir, en casos debidamente justificados por el tipo de actividad que se desarrolla, una mayor altura en los equipamientos públicos.

7. Finalmente, la compatibilidad en el núcleo de Andratx de los usos compartidos en los equipamientos públicos supone dotar de una mayor oportunidad de utilización pública sin que ello suponga alterar los parámetros urbanísticos que, según el artículo 163, son los mismos.

8. La modificación del artículo 205 es corregir el error que deja en situación de inadecuado el sistema general SG-IS2 (estación de telefonía y telecomunicaciones) del Puerto de Andratx al tener este uso como prohibido en la relación de usos admitidos. Por lo tanto, se añade que este uso está permitido cuando ya es existente con anterioridad al planeamiento.

9. La modificación de la disposición transitoria primera es una adaptación a la normativa sobrevenida.

Las modificaciones de los planos se describen más adelante, aunque responden a la necesidad de ampliar los usos compatibles de equipamientos dentro de esta misma calificación, así como a corregir errores materiales.

3.2. De la conveniencia y oportunidad.

El artículo 59 de la mencionada LUIB exige la justificación de la conveniencia y oportunidad de las modificaciones de planeamiento en relación con los intereses públicos y privados concurrentes.

En este caso, las modificaciones son convenientes y oportunas ya que su objeto es ajustar la normativa a las necesidades actuales por el largo tiempo transcurrido de tramitación de la revisión del planeamiento del 2007. También estas modificaciones son consecuencia de la entrada en vigor de la nueva normativa y de la problemática surgida en su aplicación.

Por otra parte, las modificaciones de los planos, así como de las fichas de las actuaciones no sistemáticas, ya se ha expuesto que se deben a necesidades de disponer de más usos de equipamiento público, razones de funcionalidad o corrección de errores.

3.3. Acreditación del interés público.

De acuerdo con el establecido en el artículo 4.1 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, las modificaciones de planeamiento propuestas redundan en el interés público puesto que se trata de actualizaciones derivadas de la aplicación práctica de la normativa recientemente



aprobada y son convenientes para el interés público, tal como se han descrito anteriormente, para dotar a la normativa de mayor seguridad jurídica.

En cuanto a los planos y fichas de las referidas ANS su interés público radica en la necesidad de disponer de más usos compatibles destinados a equipamiento público y a la ejecución de las expropiaciones de acuerdo con una programación más coherente.

3.4. Relación y justificación de las modificaciones de las normas urbanísticas.

Cómo se ha mencionado en los apartados anteriores, las modificaciones propuestas son las siguientes:

ARTÍCULO 16 FINAL DE OBRA

Texto vigente:

Artículo 16. Final de obra

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

Texto modificado propuesto:

Artículo 16. Final de obra

*En el informe de los técnicos municipales que se exige en el momento de verificar las condiciones para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación o utilización se tiene que acreditar que en las viviendas **situadas en áreas de prevención de riesgo de incendios** se han **adoptado** las medidas preventivas **contra los incendios forestales** que establece la normativa vigente. **Concretamente:** el Decreto 125/2007, el DB-SI del Código Técnico de la Edificación y la Norma 20 del PTIM, en relación **con** las APR de incendios **o normativa que la modifique o sustituya.** **En todo caso, el certificado final de obras de los técnicos deberá acreditar** que la obra se adecúa a aquello que **se establece en** el informe preceptivo de **la administración competente en gestión de incendios.***

ARTÍCULO 37 PLANTA SÓTANO

Texto vigente:

Artículo 37. Planta sótano

1. La planta sótano es la situada en el nivel inferior a la de la planta baja existente, proyectada o posible, enterrada o semi enterrada. La diferencia de cota entre el terreno



natural y el pavimento de dicha planta baja no sea superior a la señalada en el artículo anterior.

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

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

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

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

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

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

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

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

Texto modificado propuesto:

Artículo 37. Planta sótano

*1. La planta sótano es la situada en el nivel inferior a la de la planta baja existente, proyectada o posible, enterrada o semi enterrada **en todo su perímetro**. La diferencia de cota entre el terreno natural y el pavimento de dicha planta baja no **será** superior a la señalada en el artículo anterior. **En todo caso, para tener la consideración de planta sótano o semisótano la cara superior del forjado de techo debe estar situada a una altura igual o inferior a 1,50 m de cualquier punto del perímetro de la rasante del vial o, en su caso, del terreno natural en contacto con la edificación.***

La altura libre máxima de las plantas sótanos, medida entre el pavimento de dicha planta y el intradós del forjado del suelo de la planta baja, será de 2,50 m.

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

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

2. En los edificios unifamiliares el acceso de vehículos desde el exterior a los sótanos



destinados a aparcamiento propio no podrá tener un ancho superior a 4 m. El ancho máximo para el otro acceso no podrá ser superior a 2,50 m.

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

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

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

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

ARTÍCULO 41.

ELEMENTOS SALIENTES

Texto vigente:

Artículo 41. Elementos salientes

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

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

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

a) Ningún cuerpo o elemento de un edificio, tanto si forma parte de éste como si se trata de una instalación adosada a su fachada, puede volar sobre el vial o el espacio libre público a una altura inferior a 3 m por encima de la rasante de la acera, y a 3,50 m por encima de la rasante de la vía pública cuando esta carezca de acera.

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

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

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



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

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

Texto modificado propuesto:

Artículo 41. Elementos salientes

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

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

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

a) Ningún cuerpo o elemento de un edificio, tanto si forma parte de éste, como si se trata de una instalación adosada a su fachada, puede volar sobre el vial o el espacio libre público a una altura inferior a 2,50 m por encima de la rasante de la acera o de la vía pública cuando esta carezca de acera. *No obstante, cuando estos elementos estén situados a una altura inferior a 3 m, excepto en el caso de que frente a la acera exista una plataforma de uso temporal privativo, se deberán separar, al menos, 20 cm del canto exterior del bordillo de la acera o, en el caso de carecer de acera, del límite del paso de vehículos.*

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

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

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

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

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



ARTÍCULO 52. **UBICACIÓN DE ANTENAS Y DE APARATOS DE ACONDICIONAMIENTO DE AIRE**

Texto vigente:

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

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

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

Texto modificado propuesto:

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

1. Los elementos por acondicionamiento de aire, calefacción o refrigeración, las antenas de recepción o emisión de señales radioeléctricas, de televisión, radio, telefonía y, en general, cualquier elemento tecnológico similar, se tienen que emplazar obligatoriamente en el punto del edificio o parcela en el que supongan el menor impacto visual para el entorno y donde sean menos visibles desde los espacios públicos. Por eso, la cubierta del edificio será el lugar preferente para su ubicación, excepto que se demuestre su imposibilidad física o técnica. En este caso, excepto en los edificios catalogados, los elementos de acondicionamiento de aire, calefacción o refrigeración se podrán instalar en los balcones siempre que éstos queden integrados en la edificación y visualmente ocultos desde cualquier espacio público mediante algún elemento sobrepuerto.

En ningún caso estos elementos, así como las antenas en general, podrán instalarse en las fachadas de los edificios que den a espacio público, aunque se integren visualmente en el plano de fachada.

No obstante, en los locales en planta baja, donde no sea posible su instalación en cubierta, se podrán situar los elementos de aire acondicionado sin sobresalir del plano de fachada y a una altura no inferior a 2,50 m desde la rasante del vial, siempre que no resulten directamente visibles desde el espacio público. En los locales existentes en planta baja anteriores a estas NN.SS., donde no sea posible cumplir con las anteriores condiciones, los elementos de acondicionamiento de aire podrán sobresalir del plano de fachada un máximo de 0,50 m, por encima de los 2,50 m de altura desde la rasante del vial, siempre que también queden visualmente ocultos mediante algún elemento sobrepuerto.



2. *Los desagües de los elementos para las máquinas de acondicionamiento de aire, calefacción o refrigeración, o de cualquier otra clase, se tienen que conducir al interior del edificio o, en su caso, conectarse a alguna bajante existente de aguas pluviales o ejecutar una para este fin.*

ARTÍCULO 74

USOS DEL SECTOR SECUNDARIO

Texto vigente:

Artículo 74. Usos del sector secundario

1. *Industria: corresponde a establecimientos que están destinados a obtener o elaborar materias primas y otros productos mediante la utilización de energía por su uso inmediato o su transformación posterior, pero no para su venta directa al público. También se incluyen en este uso, los talleres de reparación y todas aquellas actividades que, por los materiales utilizados o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes. Quedan excluidos los talleres que se consideran uso comercial en la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de ordenación de la actividad comercial en las Illes Balears.*

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

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

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

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

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

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

Texto modificado propuesto:

Artículo 74. Usos del sector secundario

1. *Industria: corresponde a establecimientos que están destinados a obtener o elaborar materias primas y otros productos mediante la utilización de energía por su uso inmediato o su transformación posterior, pero no para su venta directa al público. También*



se incluyen en este uso, los talleres de reparación y todas aquellas actividades que, por los materiales utilizados o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes. Quedan excluidos los talleres que se consideran uso comercial en la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de ordenación de la actividad comercial en las Illes Balears.

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

a) Primera categoría: comprende aquellas actividades **desarrolladas por personas físicas o jurídicas** que utilicen máquinas o aparatos que por sus características **no sean molestas, ni nocivas, ni insalubres ni peligrosas para el vecindario**.

Tienen que cumplir, además, los requisitos de estar situadas en planta baja, asociada o no a la planta sótano.

La superficie útil máxima en planta baja destinada a la actividad será de 300 m2 i la potencia mecánica máxima será 20 CV.

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

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

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

ARTÍCULO 163 ANDRATX. ZONA AN·E – EQUIPAMIENTOS

Texto vigente:

Artículo 163. Andratx. Zona AN·E – Equipamientos.

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 600 m2
- b) Fachada mínima: 10 m
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 70%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 2,10 m2/m2
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 1,40 m2/m2
- f) Altura reguladora máxima: 10,50 m., excepto la torre del Castillo de Son Mas
- g) Altura total máxima: 13,50 m., excepto la torre del Castillo de Son Mas
- h) Número máximo de plantas sobre terreno: 3 (PB+2PP)
- i) Número máximo de plantas bajo terreno: 2
- j) Tipo de ordenación:

Aislada: sí



Entre medianeras: sí

k) Retranqueos:

A vial y a ELP: --

A pared medianera: --

l) Área ajardinada mínima: 20 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fijan índices de intensidad de uso.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar anexo	Admitido	Sólo 1 vivienda anexa a los otros usos de 150 m ² como máximo.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1 ^a categoría	Prohibido	
	Industria 2 ^a categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Prohibido	
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Admitido	Sólo se admite como uso complementario a los otros usos admitidos.
Equipamientos	Religioso	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·RL
	Socio cultural	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·SC
	Docente	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·D
	Asistencia social	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·AS
	Administrativo-Institucional	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·AI
	Deportivo	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·E
	Seguridad	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·Se
	Sanitario	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·Sa
	Recreativo y espectáculos	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·RE
	Funerario	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·C
	Abastecimiento	Prohibido	
	Red viaria	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Admitido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Texto modificado propuesto:

Artículo 163. Andratx. Zona AN·E – Equipamientos.

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 600 m²
- b) Fachada mínima: 10 m
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 70%



- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 2,10 m²/m²
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 1,40 m²/m²
- f) Altura reguladora máxima (*): 10,50 m., excepto la torre del Castillo de Son Mas.
- g) Altura total máxima (*): 13,50 m., excepto la torre del Castillo de Son Mas
- h) Número máximo de plantas sobre terreno: 3 (PB+2PP)
- i) Número máximo de plantas bajo terreno: 2
- j) Tipo de ordenación:

 - Aislada: sí
 - Entre medianeras: sí
 - k) Retranqueos:

 - A vial y a ELP: --
 - A pared medianera: --
 - l) Área ajardinada mínima: 20 %

(*). En los edificios destinados a equipamiento público se admitirán, justificadamente y en función del uso o actividad a desarrollar, mayores alturas a las señaladas.

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fijan índices de intensidad de uso.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar anexo	Admitido	Sólo 1 vivienda anexa a los otros usos de 150 m ² como máximo.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1 ^a categoría	Prohibido	
	Industria 2 ^a categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Prohibido	
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Admitido	Sólo se admite como uso complementario a los otros usos admitidos.
Equipamientos	Religioso	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·RL
	Socio cultural	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·SC
	Docente	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·D
	Asistencia social	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·AS
	Administrativo-Institucional	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·AI
	Deportivo	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·E
	Seguridad	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·Se
	Sanitario	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·Sa
	Recreativo y espectáculos	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·RE
	Funerario	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·C
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Admitido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	



<i>Espacios libres privados</i>	<i>Admitido</i>
---------------------------------	-----------------

ARTÍCULO 205.
PUERTO DE ANDRATX. ZONA PA·IS1 – PEQUEÑAS INFRAESTRUCTURAS

Texto vigente:

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

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) *Parcela mínima: --*
 - b) *Fachada mínima: --*
 - c) *Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 100%*
 - d) *Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 1 m2/m2*
 - e) *Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 1 m2/m2*
 - f) *Altura reguladora máxima: 4 m*
 - g) *Altura total máxima: 6 m*
 - h) *Número máximo de plantas sobre terreno: 1 (PB)*
 - i) *Número máximo de plantas bajo terreno: 1*
 - j) *Tipo de ordenación:*
- Aislada: sí*
- Entre medianeras: sí*
- Adosada sólo a una medianera: sí*
- k) Retranqueos:*
- A vial y a ELP:--*
- A pared medianera: --*
- j) Área ajardinada mínima: --*

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fijan índices de intensidad de uso.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
<i>Residencial</i>	<i>Unifamiliar</i>	<i>Prohibido</i>	
	<i>Plurifamiliar</i>	<i>Prohibido</i>	
<i>Sector secundario</i>	<i>Industria 1^a categoría</i>	<i>Prohibido</i>	
	<i>Industria 2^a categoría</i>	<i>Prohibido</i>	
	<i>Almacén</i>	<i>Prohibido</i>	
<i>Sector terciario</i>	<i>Comercial</i>	<i>Prohibido</i>	
	<i>Oficinas y servicios</i>	<i>Prohibido</i>	
	<i>Alojamiento turístico</i>	<i>Prohibido</i>	
	<i>Restauración</i>	<i>Prohibido</i>	
<i>Equipamientos</i>	<i>Religioso</i>	<i>Prohibido</i>	
	<i>Socio cultural</i>	<i>Prohibido</i>	
	<i>Docente</i>	<i>Prohibido</i>	
	<i>Asistencia social</i>	<i>Prohibido</i>	
	<i>Administrativo-Institucional</i>	<i>Prohibido</i>	
	<i>Deportivo</i>	<i>Prohibido</i>	
	<i>Seguridad</i>	<i>Prohibido</i>	
	<i>Sanitario</i>	<i>Prohibido</i>	
	<i>Recreativo y espectáculos</i>	<i>Prohibido</i>	



	<i>Funerario</i>	<i>Prohibido</i>	
	<i>Abastecimiento</i>	<i>Prohibido</i>	
<i>Infraestructuras y servicios urbanísticos</i>	<i>Red viaria</i>	<i>Prohibido</i>	
	<i>Instalaciones y servicios</i>	<i>Admitido</i>	
	<i>Transportes</i>	<i>Prohibido</i>	
	<i>Comunicaciones y telecomunicaciones</i>	<i>Prohibido</i>	
	<i>Aparcamiento de vehículos</i>	<i>Admitido</i>	
	<i>Estaciones de servicios</i>	<i>Admitido</i>	<i>Solo las ya existentes.</i>
	<i>Espacios libres públicos</i>	<i>Admitido</i>	
<i>Espacios libres</i>	<i>Espacios libres privados</i>	<i>Admitido</i>	

Texto modificado propuesto:

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

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) *Parcela mínima:* --
 - b) *Fachada mínima:* --
 - c) *Coeficiente de ocupación por las edificaciones:* 100%
 - d) *Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno:* 1 m²/m²
 - e) *Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno:* 1 m²/m²
 - f) *Altura reguladora máxima:* 4 m
 - g) *Altura total máxima:* 6 m
 - h) *Número máximo de plantas sobre terreno:* 1 (PB)
 - i) *Número máximo de plantas bajo terreno:* 1
 - j) *Tipo de ordenación:*
- Aislada:* sí
- Entre medianeras:* sí
- Adosada sólo a una medianera:* sí
- k) *Retranqueos:*
- A vial y a ELP:*--
- A pared medianera:* --
- j) *Área ajardinada mínima:* --

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fijan índices de intensidad de uso.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
<i>Residencial</i>	<i>Unifamiliar</i>	<i>Prohibido</i>	
	<i>Plurifamiliar</i>	<i>Prohibido</i>	
<i>Sector secundario</i>	<i>Industria 1^a categoría</i>	<i>Prohibido</i>	
	<i>Industria 2^a categoría</i>	<i>Prohibido</i>	
	<i>Almacén</i>	<i>Prohibido</i>	
<i>Sector terciario</i>	<i>Comercial</i>	<i>Prohibido</i>	
	<i>Oficinas y servicios</i>	<i>Prohibido</i>	
	<i>Alojamiento turístico</i>	<i>Prohibido</i>	
	<i>Restauración</i>	<i>Prohibido</i>	
<i>Equipamientos</i>	<i>Religioso</i>	<i>Prohibido</i>	
	<i>Socio cultural</i>	<i>Prohibido</i>	
	<i>Docente</i>	<i>Prohibido</i>	



	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	Excepto las ya existentes.
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Admitido	Solo las ya existentes.
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.

APLICACIÓN DEL PLAN HIDROLÓGICO DE LAS ILLES BALEARS

Texto vigente:

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

De acuerdo con las determinaciones contenidas en el Plan Hidrológico de las Illes Balears, aprobado por el Real decreto 701/2015, de 17 de julio, publicadas las determinaciones del contenido normativo en el BOIB n. 96, de 29 de julio de 2016, por resolución del director general de Recursos Hídricos, se establecen, con carácter transitorio, las regulaciones que figuran a continuación.

1. Perímetros de protección de pozos de abastecimiento.

Actualmente, el abastecimiento de agua potable a las redes generales no proviene de pozos existentes en el término municipal sino de la red de ABAQUA. En el supuesto de que esta situación pueda cambiar en un futuro, se deberá tener en cuenta lo que dispone el Título IV, Capítulo II de la normativa del PHIB en todo lo que sea de aplicación y especialmente las zonas de protección y limitación de usos que se establecen.

2. Zonas inundables.

De forma provisional y hasta su delimitación y ordenación definitiva por parte de la DGRH, se establecen como zonas inundables las áreas delimitadas como Planes de Inundación por la Conselleria de Medi Ambient en su Atlas de Delimitación Geomorfológica de Redes de Drenaje y Llanuras de Inundación de las Illes Balears, el objetivo del cual consiste al identificar aquellas zonas del territorio balear susceptibles de ser inundadas.

Según el mismo documento, esta identificación no es realmente una delimitación de zonas inundables, puesto que esta es un instrumento más preciso y no una aproximación cómo es el Atlas, que sólo discierne los ámbitos territoriales en el que, de manera más urgente, se tienen que desarrollar los estudios de delimitación de zonas inundables por parte de la DGRH, que es la Administración competente, siguiendo el establecido en el artículo 105 del PHIB. En cuanto a las actuaciones en las zonas inundables y en las zonas potencialmente inundables se estará al que dispone el artículo 106 del PHIB.

Estas zonas potencialmente inundables, o llanuras de inundación, se han señalado en los



diferentes planos de ordenación, tanto en el suelo urbano como en el suelo rústico, que en el caso de este último se superponen con las APR–Inundación delimitadas en el PTIM, para coincidir con ellas, tal como se expresa en el apartado 2.2.4.1 de la Memoria del PTIM.

Corresponden a las subzonas relacionadas en el artículo 18.3 del Decreto 40/2005, de 22 de abril, por el cual se aprueba el Plan especial para hacer frente al riesgo de inundaciones, que son:

S'Arracó, tipo A3 (3)

Puerto de Andratx, tipo A3 (3)

Sant Elm. Torrente d'en Marcó, tipo B (2)

Sant Elm Playa, tipo B (2)

Torrente de Sa Font des Bosc - Torrent de Na Rosa, tipo B (2)

Torrente de Sa Coma - Torrent de Sa Font de la Vila, tipo B (2)

Torrente de es Saluet, tipo C (1)

Torrente de s'Aguait, tipo B (2)

El tipo A3 (3) corresponde en zonas de riesgo alto excepcional, peligro de vidas humanas y daños a bienes alto.

El tipo B (2) corresponde en zonas de riesgo mediano, peligro de vidas humanas y daños a bienes no alto.

El tipo C (1) corresponde en zonas de riesgo bajo, peligro de vidas humanas y daños a bienes muy bajo.

Su concreta zonificación, distinguiendo las zonas de inundación potencial (frecuente, ocasional o excepcional) y las zonas de riesgo (alto, significativo o bajo)–, según los grados definidos en el artículo 77 del PHIB, se concretará a partir de la mencionada delimitación y ordenación definitiva por parte de la DGRH.

En las zonas inundables y potencialmente inundables, según los artículos 103 y 104 del PHIB o, en su caso, norma que lo sustituya o modifique, se deberán cumplir las limitaciones de usos establecidas en el artículo 105 del dicho PHIB.

3. Conexiones al saneamiento

El Ayuntamiento se tendrá que velar que las conexiones al saneamiento en baja, o red de alcantarillado, se realicen de forma que no perjudiquen el funcionamiento del sistema de saneamiento y depuración en alta, en cuanto a caudal y cargas contaminantes.

Texto modificado propuesto:

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

De acuerdo con las determinaciones contenidas en el Plan Hidrológico de las Illes Balears, aprobado por el Real decreto 701/2015, de 17 de julio, publicadas las determinaciones del contenido normativo en el BOIB n. 96, de 29 de julio de 2016, por resolución del director general de Recursos Hídricos, se establecen, con carácter transitorio, las regulaciones que figuran a continuación.

1. Perímetros de protección de pozos de abastecimiento.

Actualmente, el abastecimiento de agua potable a las redes generales no proviene de



pozos existentes en el término municipal sino de la red de ABAQUA. En el supuesto de que esta situación pueda cambiar en un futuro, se deberá tener en cuenta lo que dispone el Título IV, Capítulo II de la normativa del PHIB en todo lo que sea de aplicación y especialmente las zonas de protección y limitación de usos que se establecen.

2. Zonas inundables.

De forma provisional y hasta su delimitación y ordenación definitiva por parte de la DGRH, se establecen como zonas inundables las áreas delimitadas como Planes de Inundación por la Conselleria de Medi Ambient en su Atlas de Delimitación Geomorfológica de Redes de Drenaje y Llanuras de Inundación de las Illes Balears, el objetivo del cual consiste al identificar aquellas zonas del territorio balear susceptibles de ser inundadas.

Según el mismo documento, esta identificación no es realmente una delimitación de zonas inundables, puesto que esta es un instrumento más preciso y no una aproximación cómo es el Atlas, que sólo discierne los ámbitos territoriales en el que, de manera más urgente, se tienen que desarrollar los estudios de delimitación de zonas inundables por parte de la DGRH, que es la Administración competente, siguiendo el establecido en el artículo 105 del PHIB. En cuanto a las actuaciones en las zonas inundables y en las zonas potencialmente inundables se estará al que dispone el artículo 106 del PHIB.

Estas zonas potencialmente inundables, o llanuras de inundación, se han señalado en los diferentes planos de ordenación, tanto en el suelo urbano como en el suelo rústico, que en el caso de este último se superponen con las APR-Inundación delimitadas en el PTIM, para coincidir con ellas, tal como se expresa en el apartado 2.2.4.1 de la Memoria del PTIM.

Además, de acuerdo con el Decreto 1/2022 de 3 de enero por el cual se aprueba el Plan Especial frente al Riesgo de Inundaciones, y Ley 3/2006, de 30 de marzo, de gestión de emergencias de las Illes Balears, el municipio, según los anexos IV y V, dado el nivel de riesgo del municipio, elaborará un Plan de Actuación Municipal (PAM) frente al riesgo de inundación con el objeto de establecer el marco de conocimiento del riesgo específico y establecer la organización de respuesta propia municipal y la intervención de esta organización de respuesta establecida para una emergencia de ámbito autonómico. Dicho PAM analizará la suficiencia de la red de drenaje municipal y, en su caso, establecerá las medidas a adoptar.

Las zonas del municipio en función del riesgo de inundaciones son las siguientes:

a). *Zonas de riesgo alto excepcional, peligro de vidas humanas y daños a bienes alto:*

- S'Arracó.
- Puerto de Andratx.

b). *Zonas de riesgo mediano, peligro de vidas humanas y daños a bienes no alto:*

- Sant Elm. Torrente d'en Marcó.
- Sant Elm Playa.
- Torrente de Sa Font des Bosc - Torrent de Na Rosa.
- Torrente de Sa Coma - Torrent de Sa Font de la Vila.
- Torrente de s'Aguait

c). *Zonas de riesgo bajo, peligro de vidas humanas y daños a bienes muy bajo:*



- Torrente d'es Saluet

Su concreta zonificación, distinguiendo las zonas de inundación potencial (frecuente, ocasional o excepcional) y las zonas de riesgo (alto, significativo o bajo), según los grados definidos en el artículo 77 del PHIB, se concretará a partir de la mencionada delimitación y ordenación definitiva por parte de la DGRH.

En las zonas inundables y potencialmente inundables, según los artículos 103 y 104 del PHIB o, en su caso, norma que lo sustituya o modifique, se deberán cumplir las limitaciones de usos establecidas en el artículo 105 del dicho PHIB.

3. Conexiones al saneamiento

El Ayuntamiento se tendrá que velar que las conexiones al saneamiento en baja, o red de alcantarillado, se realicen de forma que no perjudiquen el funcionamiento del sistema de saneamiento y depuración en alta, en cuanto a caudal y cargas contaminantes.

3.5. Justificación del cumplimiento de la normativa aplicable.

La modificación propuesta cumple con la legislación vigente según con la siguiente justificación:

3.5.1. Legislación estatal.

A estos efectos se encuentra en vigor el Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE n. 261, de 31.10.15).

De acuerdo con el artículo 24 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, las alteraciones de la ordenación urbanística vigente observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable. En este caso, las modificaciones de planeamiento se tienen que ajustar al mismo procedimiento que para su formulación por lo que, hasta su aprobación definitiva, se tendrá que dar cumplimiento al trámite de aprobación inicial y provisional, así como a la exposición pública correspondiente.

No obstante, en el caso de municipios de más de 10.000 habitantes, de acuerdo con el artículo 54 de la LUIB, corresponde al ayuntamiento la aprobación definitiva de los planes de ordenación detallada, planes parciales y planes especiales, así como sus modificaciones.

En este caso, Andratx cuenta con 12.062 habitantes (2024), aunque será el Consell de Mallorca quien determinará, en el informe preceptivo en trámite de aprobación inicial, si estas modificaciones tienen o no el carácter de estructural y, en su caso, puedan ser aprobadas definitivamente por el ayuntamiento.

Por otra parte, las modificaciones también deberán tener en cuenta lo señalado en el RDL 7/2015, de 30 de octubre, que pueda afectar a determinados aspectos del planeamiento según se cita y desarrolla en la presente memoria. Así el apartado 3 del artículo 70ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, modificado por la disposición adicional novena del RDL 2/2008, de 20 de junio, que establece que, en el planeamiento, excepto en caso de revisión, se tendrá que justificar lo siguiente:



“Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.”

En este caso las modificaciones afectan o no al aprovechamiento, densidad o usos del suelo según la siguiente descripción:

- *La modificación del artículo 16 es en relación con la documentación a presentar cuando la edificación residencial está situada en APR de incendios o zona equivalente por lo que tiene carácter general. En este caso no es necesaria dicha justificación.*
- *La modificación del artículo 37 tiene carácter general y su objeto es evitar las interpretaciones y dotar de seguridad jurídica a la normativa urbanística. Además, posibilitar la instalación de una bodega, al servicio de la edificación principal, en la planta sótano.*
- *La modificación del artículo 41 supone la adaptación a las características de la trama viaria y de las edificaciones del municipio de los elementos volados sobre el dominio público viario, como los toldos y demás elementos adosados a la fachada, por lo que no es necesaria esta justificación.*
- *La modificación del artículo 52 también es de carácter general al regular la ubicación de las instalaciones de aire acondicionado y antenas por lo que tampoco es necesaria esta justificación.*
- *La modificación del artículo 74 tiene por objeto regular las industrias en edificios industriales o no industriales, situados en núcleos eminentemente residenciales, por lo que también es de carácter general y no es necesaria su justificación.*
- *La modificación del artículo 163 es añadir a la altura máxima y total de los equipamientos públicos la posibilidad de disponer de mayores alturas cuando se justifique su necesidad en función de la actividad, por lo que tampoco es necesaria dicha justificación.*
- *La modificación del artículo 205 es la corrección de un error que ha dejado sin el uso de infraestructuras de telecomunicación la estación de telefonía y telecomunicaciones del Puerto de Andratx.*
- *La modificación de los planos de ordenación de Andratx es dotar a los equipamientos públicos de más usos compatibles, siempre dentro de los usos detallados en que se divide este uso.*

Diagnosis de las diferencias entre mujeres y hombre y valoración de impacto de género:

Valoración del impacto social y de género del plan respecto a:

1. Justificación de la coherencia de la ordenación propuesta con las necesidades detectadas de las mujeres y los hombres y otros colectivos.

Se trata este apartado de la necesidad de tender a la accesibilidad, movilidad, seguridad y uso del tejido urbano, teniendo en cuenta particularmente las necesidades de las personas que llevan a cabo tareas de asistencia y gestión doméstica, así como las que reciben esta atención.

Ello se ha tenido en cuenta en la redacción de esta modificación de planeamiento según se describe seguidamente:



- *La regulación de las condiciones del certificado final de obras y del otorgamiento de la licencia de primera ocupación cuando la edificación se encuentra en APR de incendios o zona análoga no supone afección a la accesibilidad y movilidad o seguridad y uso del tejido urbano (art.16).*
- *La definición de aplicación de la altura libre de las plantas sótano y el uso de bodega no implica ninguna afección en este sentido (art. 37).*
- *La regulación de la altura de los elementos volados sobre el dominio público viario, como, por ejemplo, toldos, sombrillas y parapluies, no implica ninguna afección a la desigualdad o impacto de género (artículo 41).*
- *La regulación de la ubicación de las instalaciones y antenas en las edificaciones no tienen tampoco afección (art. 52).*
- *En cuanto a la regulación de las condiciones para la instalación de pequeñas industrias, compatibles en edificios de usos mixtos o en los situados en zonas residenciales, tampoco tiene incidencia en cuanto a la accesibilidad, movilidad, seguridad y uso del tejido urbano, que pueda afectar a las necesidades de las personas que llevan a cabo tareas de asistencia y gestión doméstica (art.74).*
- *El incremento de la altura en los equipamientos públicos cuando sea necesario por el tipo de actividad a desarrollar supone un impacto positivo sobre estos colectivos (art. 163).*
- *Al tratarse de la corrección de un error material por el que la estación de telefonía y telecomunicaciones del Puerto de Andratx había sido incorporada como sistema general sin el uso admitido de telecomunicaciones, no existe afección sobre impacto de género (art. 205).*
- *Las modificaciones de los planos de ordenación de Andratx suponen una mejora positiva en los equipamientos públicos existentes y futuros.*
- *Las modificaciones de las fichas de los ANS supondrán la posibilidad de expropiar equipamiento, zonas de aparcamiento y espacios libres público dentro del 1r cuatrienio.*

2. Las medidas o determinaciones previstas en el plan que contribuyan al desarrollo de los objetivos de igualdad de oportunidades entre las mujeres y los hombres, así como entre los diversos grupos sociales.

De acuerdo el artículo 3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, que establece el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible y la sentencia del TS de 10 de diciembre de 2018, los planes tienen que incluir un apartado que valore el impacto de género y el principio de igualdad de trato.

2.1. Evaluación del impacto de género.

La evaluación del impacto de género tiene que considerar la inexistencia de desigualdades de partida en relación a la igualdad de oportunidades y de trato entre mujeres y hombres. En este sentido la modificación del planeamiento no tiene que suponer la modificación de esta situación

Estas modificaciones, tal como se ha expuesto anteriormente, no introducen factores negativos en cuanto al impacto de género, sino que pretenden completar o mejorar la ordenación en cuanto a las viviendas a situar en las APR de incendios o zonas análogas, la regulación de instalaciones en fachadas o terrazas de las edificaciones, las pequeñas industrias en suelo urbano no situadas en los polígonos industriales y el incremento de la altura por razones funcionales de los equipamientos públicos. Asimismo se aclaran dudas de interpretación de la altura de las plantas sótano lo que dota de mayor seguridad jurídica a la normativa, se admite expresamente la posibilidad de destinar el sótano a bodega al servicio de la edificación principal y la modificación del plano de ordenación dota de una mayor versatilidad a los usos de equipamiento público.



En todo caso, las modificaciones suponen combinar los usos residenciales con los productivos destinados a reequilibrar la ecuación residencia y trabajo que garantice un razonable y limitado proceso de desplazamientos y movilidad urbana derivado del acceso a la actividad laboral con el consiguiente ahorro energético y la mejora de la calidad de vida urbana. Con ello se posibilita la ocupación de los residentes para que no tengan que desplazarse a otras poblaciones.

En este sentido, las modificaciones de planeamiento no afectan al impacto de género ni a la igualdad de oportunidades y de trato entre mujeres y hombres, por lo cual no existe alteración de esta situación. Por otro lado, como se ha expuesto, se favorecerá el acceso en la ocupación local para evitar desplazamientos con la consiguiente mejora de la calidad de vida tanto de mujeres como de hombres.

2.2. Principio de igualdad de trato.

En cuanto al principio de igualdad de trato, este se encuentra garantizado en los artículos 7.4 y 9.2 de la CE que atribuyen a los poderes públicos el promover las condiciones de libertad e igualdad del individuo y de los grupos en que se integran porque estas sean reales y efectivas, así como atribuyen a las comunidades autónomas la competencia exclusiva en materia de igualdad respecto a la mujer que garantice su participación libre y eficaz en el desarrollo político, social, económico y cultural.

De acuerdo con este principio, todas las personas tienen derecho en la ciudad sin discriminaciones de género, edad, condiciones de salud, ingresos, nacionalidad, etnia, condición migratoria, orientación política, religiosa o sexual, así como a preservar la memoria y la identidad cultural en conformidad con los principios y normas que se establecen en la *“Carta mundial por el derecho en la ciudad”*.

En resumen, según el principio de igualdad de trato y oportunidades, la ordenación urbanística planteada no tiene que afectar al hecho que el conjunto de la ciudadanía que habita la ciudad pueda usarla, desarrollarse y disfrutar de la misma en condiciones de igualdad y oportunidades. Este derecho comporta, además y de manera particular, el deber de atender aquellos ciudadanos que por varias circunstancias (edad, salud, vulnerabilidad u otras razones), presentan mayores dificultades para desarrollarse en la misma en condiciones de igualdad. A tal efecto, se tendrá que atender la vigente Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

En cualquier caso, estas modificaciones del planeamiento vigente, según se ha expuesto en esta memoria, no afectan el impacto de género ni al principio de igualdad de trato. Además, en la planificación de la ordenación urbanística se han tomado en consideración las necesidades de movilidad de los diferentes grupos sociales y de los varios tipos de estructuras familiares con el fin de favorecer las conexiones al suelo urbano consolidado y el acceso, en condiciones de igualdad, a los diferentes servicios e infraestructuras urbanas propuestas, según los siguientes criterios:

- *Recuperación de los sectores productivos para reequilibrar la ocupación local en relación con la población residente y evitar desplazamientos, al permitir la instalación de pequeñas industrias en el núcleo urbano, compatibles con los usos residenciales.*
- *Incorporar a la ordenación urbanística la mejora de la altura de los equipamientos públicos para posibilitar la práctica de deportes en pabellones cubiertos.*
- *No disponer limitaciones normativas que impidan el acceso de los diferentes grupos sociales en condiciones de igualdad a los diferentes servicios e infraestructuras urbanas.*



2.3. La previsión de cómo incidirá la ordenación propuesta sobre la situación originaria de mujeres y hombres y otros colectivos.

Las modificaciones propuestas no tienen incidencia negativa en la situación originaria entre mujeres y hombres ni respecto de otros colectivos, si bien mejora esta situación al haber asumido las siguientes recomendaciones señaladas en el libro: “*Recomendaciones urbanas con perspectiva de género*” que podemos resumir en las siguientes medidas a tener en cuenta en la ordenación y en la normativa urbanística:

2.3.1. Sobre seguridad:

a. Iluminación viaria.

Esta tiene que ser suficiente y uniforme para que la percepción de seguridad de las personas en la ciudad aumente.

b. Control visual del entorno.

Disponer de un contorno visual del entorno con el fin de aumentar la percepción de seguridad de las personas que se desplazan a pie.

c. Plantas bajas con actividad.

Regular los usos generando así la presencia de personas en la calle y, por lo tanto, asegurando la vigilancia informal.

d. Señalización.

Disponer de un sistema de señalización donde se realicen las principales actividades cotidianas.

e. Pasos peatonales.

Prever los pasos peatonales necesarios para proteger los peatones y facilitar sus recorridos a pie.

f. Cerramientos.

Evitar la presencia de cerramientos opacos y largos que den percepción de inseguridad. En este caso, los cerramientos de parcela quedan prohibidos.

2.3.2. Sobre la accesibilidad:

a. Parada de transporte público.

Disponer de parada de transporte público segura y accesible.

b. Aceras continuas y sin obstáculos.

Las aceras son la base física de los desplazamientos peatonales por el que se tiene que garantizar una correcta y continua circulación. Se tiene que reservar una franja libre de obstáculos y situar todos los elementos urbanos necesarios en una franja reservada con



este fin de forma que no se obstaculice el paso de personas.

c. Anchura de las aceras.

Las aceras tienen que tener una anchura proporcionada a su entorno, dimensión de los espacios vacíos, tejido urbano, etc., que permitan el tráfico de varias personas sin interrupciones y tienen que ser accesibles.

d. Colectivos vulnerables.

Crear caminos seguros, confortables y accesibles que ayuden a aumentar la autonomía de los colectivos más vulnerables. Es recomendable prever puntos de descanso a lo largo del recorrido y que se reconozcan dentro de la ciudad a través de señalización.

Esta modificación de planeamiento ha incorporado a las normas o ya existen en ellas las siguientes condiciones urbanísticas en el sentido anteriormente descrito:

- *Condiciones de iluminación de los espacios públicos.*
- *Permitir la actividad productiva en edificios mixtos o de uso exclusivo, situados en zonas residenciales, con las medidas preventivas y de limitación del uso que se han expuesto.*
- *Pasos peatonales accesibles para proteger los recorridos a pie.*
- *Regular la altura de los cerramientos en edificación aislada para evitar muros opacos, suprimiendo la posibilidad de disponer de cerramientos.*
- *Aceras continuas y sin obstáculos, así como el cumplimiento de las condiciones del CTE para aquellas nuevas que incluyen su anchura mínima para garantizar la accesibilidad.*

3.5.2. Legislación autonómica.

El artículo 59 de la referida LUIB señala que la modificación de cualquier de los elementos de un instrumento de planeamiento urbanístico se sujeta a las mismas disposiciones que rigen su formación. Además, de acuerdo con el apartado anterior, en el expediente tendrá que figurar la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los 5 años anteriores a su iniciación cuando, indirecta o directamente exista incremento de parámetros de edificabilidad, densidad o modificación de usos.

A efectos de su cumplimiento, nos encontramos que esta modificación supone la afección parcial de alguna de las anteriores determinaciones, aunque al ser de carácter general no es necesario incluir la identidad de los titulares particulares afectados por las mismas.

Además, en este caso, de acuerdo con el establecido en el artículo 59 de la LUIB se trata de una modificación de planeamiento y no de una revisión al no constituir una alteración sustancial del modelo de implantación urbana, de la clasificación de suelo, o de las determinaciones para su desarrollo urbanístico, así como de las disfunciones derivadas del agotamiento de la capacidad del plan por necesidades reales de suelo por determinados usos y actividades económicas.

“Serán circunstancias que justifiquen la adopción del acuerdo de revisión de un plan general, sin perjuicio de la tramitación de una modificación puntual cuando ocurra, las alteraciones sustanciales de los modelos de implantación urbana, de la clasificación de suelo o de las determinaciones para el desarrollo urbanístico, así como las disfunciones derivadas del agotamiento de la capacidad del plan por necesidades reales de suelo para determinados usos y actividades económicas.”



Finalmente, según el artículo 64 de la LUIB esta modificación al ser de aprobación definitiva por parte del ayuntamiento, el acuerdo y el contenido documental de la modificación, además de publicarse en el BOIB y punto de acceso electrónico del ayuntamiento, se tendrá que comunicar al Consell de Mallorca y al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears.

3.5.3. Plan territorial insular de Mallorca.

Estas modificaciones no se encuentran directamente afectadas por el Plan territorial insular de Mallorca, aprobado por acuerdo del Pleno del Consell Insular de 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.188 ext, de 31.12.04).

Por otra parte, el planeamiento de Andratx se encuentra adaptado al referido PTIM desde el 5 de mayo de 2023 (BOIB n. 62, de 13.05.23).

3.5.4. Plan de intervención en ámbitos turísticos.

El Plan de intervención en ámbitos turísticos (PIAT) se aprobó definitivamente el 9 de julio de 2020 (BOIB n. 126, de 16.07.20).

El municipio de Andratx está afectado por las zonas turísticas siguientes: Camp de Mar (1.6) y Sant Elm (1.7). Por otra parte, el Puerto de Andratx y las urbanizaciones adyacentes están incluidas en la zona residencial turística tipo 2 (ZR2) que son áreas destinadas principalmente a segundas residencias con presencia eventual de usos turísticos.

Zonas turísticas:



Zona residencial turística ZR2:





En esta zona la altura máxima de las edificaciones residenciales unifamiliares será de PB+2 y las plurifamiliares de PB+3, con una dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por vivienda.

Además, para mejorar la oferta turística el PIAT propone de forma orientativa una serie de dotaciones turísticas, correspondiendo a Andratx la promoción de un turismo cultural mediante un Centro de interpretación del Parque Natural de sa Dragonera y de las reservas marinas a situar en el Puerto.

En cualquier caso, estas modificaciones de planeamiento no afectan las determinaciones del PIAT:

Artículo 19. Intervención en zonas turísticas y en zonas residenciales turísticas.

Este artículo obliga al ayuntamiento a elaborar un *“instrumento de ordenación urbanística general o/y detallada”* con la finalidad de mejorar la calidad del espacio turístico, adecuación ambiental y paisajística de las zonas turísticas o residenciales turísticas y de sus entornos inmediatos. Mientras, no se permite la previsión de ninguna zona de reserva para crecimientos residenciales o turísticos nuevos.

Este plan deberá:

- *Progresar en la sostenibilidad territorial del ámbito y la adaptación al cambio climático. Adoptar medidas de mejora ambiental y de calidad del paisaje rural y urbano tendentes a corregir los impactos negativos existentes o que se pueden producir derivados de la actividad turística (usos impropios o marginales, infraestructuras, edificaciones discordantes, publicidad abusiva o sexista, etc.).*
- *Configurar una red de espacios libres estructurada que procure la continuidad funcional y ecológica de los espacios urbanos (playas, paseos marítimos, avenidas, plazas y parques) con el entorno rural inmediato (áreas de cultivo, ámbitos de interés paisajístico, torrentes, zonas húmedas, pinares, sistemas dunares, etc.), y proponer una red de itinerarios para disfrutar y las medidas de protección y recuperación ambiental adecuadas.*
- *Implantar medidas normativas tendentes a valorar el paisaje y el patrimonio cultural del entorno y mejorar la permeabilidad territorial desde las zonas turísticas, y fomentar la*



creación de zonas de recreo, paseos de conexión con rutas senderistas, etc.

- En el marco de la definición recogida en el artículo 4, ordenar detalladamente las actividades y los usos del entorno posterior de las zonas turísticas, con análisis y propuesta de medidas de integración paisajística y de desarrollo de las dotaciones e infraestructuras complementarias a las áreas de desarrollo urbano que resulten adecuadas.
- Adoptar planes de mejora de las redes de suministro de agua y/o de saneamiento en las zonas turísticas que presentan problemas de degradación o saturación, para reducir el porcentaje máximo de pérdidas, de acuerdo con los parámetros de calidad de la normativa sectorial en materia de aguas y el plan hidrológico vigente. Estas medidas se adoptarán con atención especial a los ámbitos de las zonas turísticas saturadas o maduras.
- Prever los espacios de aparcamiento de vehículos adecuados a la capacidad de afluencia de los recursos turísticos de la zona, contando con un sistema integral de movilidad sostenible.
- Prever sistemas de alumbrado público de alta eficiencia energética y que eviten la contaminación del medio nocturno.
- Prever medidas para la gestión correcta de los residuos provenientes de la actividad turística en cualquier clase de suelo, de acuerdo con la normativa sectorial vigente.
- Adoptar medidas contra la contaminación acústica en el marco de la normativa vigente, considerando los impactos acústicos generados por la actividad turística.
- Limitar la capacidad de población en función de los recursos territoriales disponibles, según el que se desprenda de la evaluación ambiental estratégica correspondiente.

En este caso, las modificaciones no clasifican nuevo suelo o modifican la calificación del suelo urbano ya existente en la zona ZR2 para el aumento de aprovechamiento o la densidad tal como se expone en esta memoria.

Artículo 25. Medidas paisajísticas para el espacio público en zona turística.

Criterios para las actuaciones de transformación urbanística o aislada, así como en los proyectos de reforma del espacio público urbano:

- En vía pública, siempre que la sección viaria lo permita, se dotará de un mínimo de 3 árboles por cada 20 metros lineales de acera.
- En las áreas de aparcamiento situadas fuera de la vía pública, se debe asegurar un mínimo de 1 árbol por cada 4 plazas de aparcamiento.
- Excepcionalmente, en las áreas de aparcamiento de superficie superior a 1.000 m², se permite sustituir los árboles para marquesinas cubiertas con placas fotovoltaicas, siempre que se adopten medidas de corrección del impacto paisajístico. Estas instalaciones no computan como superficie construida ni como ocupación.
- Se han de soterrar las líneas eléctricas aéreas existentes y previstas, siempre que resulte compatible con la normativa sectorial correspondiente.

La implantación de nuevas zonas verdes o las existentes sometidas a una reforma integral deben diseñarse, como mínimo, con un 50% de terreno permeable, vegetación preferentemente autóctona con utilización de especies de necesidad hídrica baja propias del paisaje mediterráneo y se debe rehuir especialmente de especies que quieran reproducir paisajes foráneos. El riego de estas zonas se llevará a cabo, preferentemente, mediante la utilización de aguas pluviales o aguas regeneradas aptas para regar.

No existe implantación de nuevas zonas verdes y la modificación no altera las existentes.



Disposición transitoria séptima. Criterios paisajísticos generales.

Criterios generales para desarrollar las medidas paisajísticas recogidas en el PIAT: desarrollar los principios objetivos y medidas contenidas en el Convenio Europeo del Paisaje, al que se adhirió el Consell de Mallorca por acuerdo del Pleno del 4 de febrero de 2008, de acuerdo con el contenido y la estructura del documento “*Bases para una estrategia de paisaje de Mallorca*”, y con las previsiones del documento “*Estrategia del paisaje del Consell de Mallorca*”, aprobado por acuerdo del Pleno del 14 de febrero de 2019.

En este caso, como se ha mencionado anteriormente, las modificaciones no alteran los volúmenes de las edificaciones existentes, ni afecta a la estructura viaria también existente, ni a la densidad residencial actual que se mantiene.

3.5.5. PDS de equipamientos comerciales.

El Plan director sectorial de equipamientos comerciales se encuentra aprobado definitivamente desde el 1 de abril de 2019 (BOIB n. 63, de 09.05.19).

El PECMA en el plano 17 de zonificación califica el núcleo de Andratx en el nivel 4 y el resto estaría en el nivel 5. El nivel 4 supone la posibilidad de destinar una superficie máxima de venta de 1.500 m² y el nivel 5 de 700 m². Limitaciones que son vinculantes para el otorgamiento de cualquier autorización o licencia sin necesidad de estar incorporada al planeamiento.

En este caso, las modificaciones propuestas de las normas no tienen incidencia en los usos comerciales por lo que no se requiere justificación del cumplimiento del PECMA.

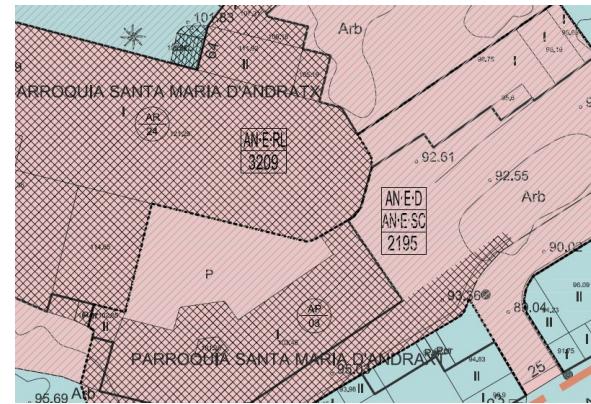
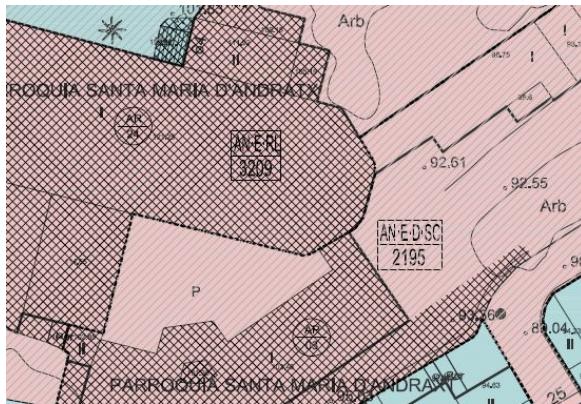
3.6. Relación y justificación de las modificaciones de los planos.

Esta modificación de planeamiento afecta a la parte normativa y a la gráfica en el siguiente sentido:

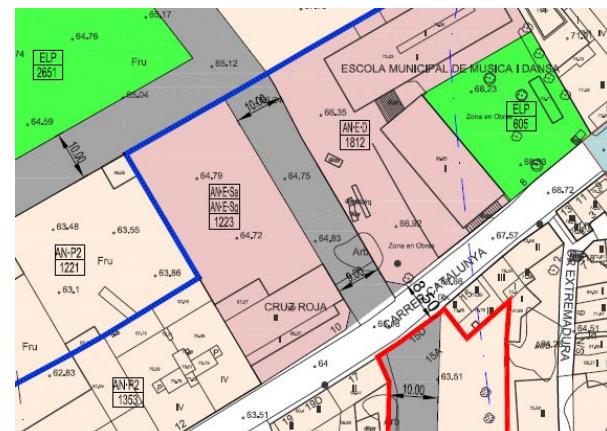
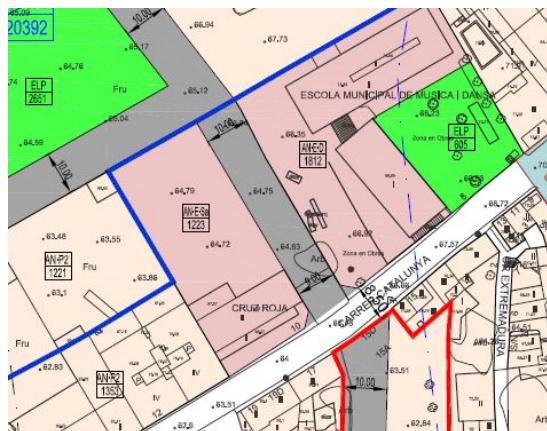


Plano O-AN-1-02 de las NN.SS. vigentes y propuesta de modificación.

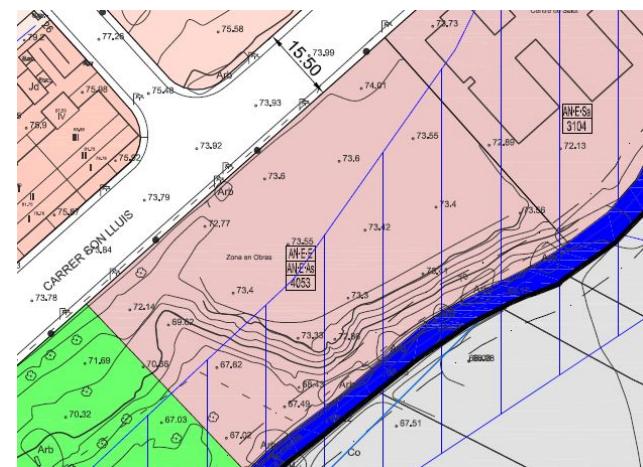
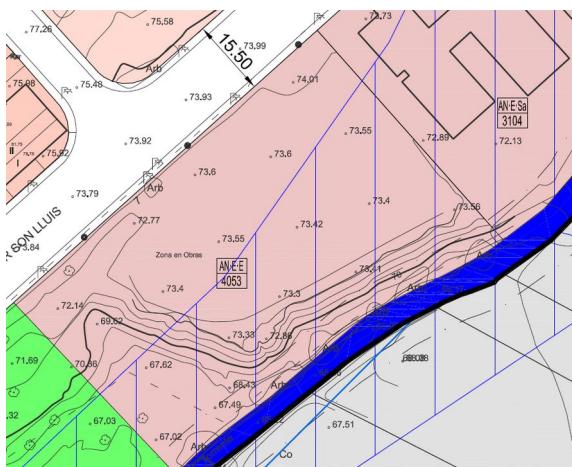




Plano O-AN-1-02 de las NN.SS. vigentes y propuesta de modificación

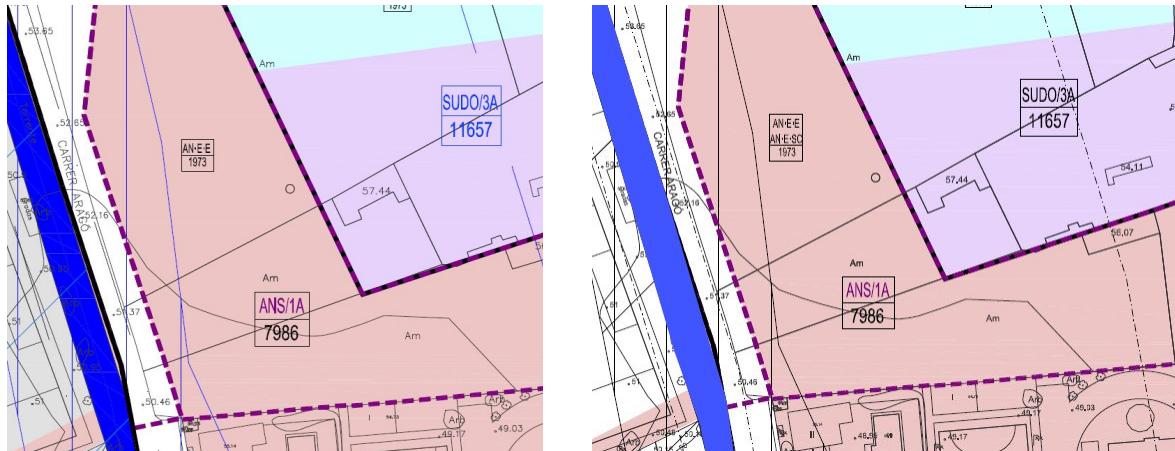


Plano O-AN-1-03 de las NN.SS. vigentes y propuesta de modificación



Plano O-AN-1-04 de las NN.SS. vigentes y propuesta de modificación.





Plano O-AN-1-05 de las NN.SS. vigentes y propuesta de modificación.

3.7. Relación y justificación de la memoria.

De acuerdo con el apartado 4.2 de la memoria justificativa de la cumplimentación de prescripciones al Acuerdo de 26 de enero de 2024 de la Comisión insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Consell de Mallorca, en el suelo urbano del núcleo de Andratx se han definido los siguientes equipamientos existentes y previstos:

ANDRATX

EQUIPAMENT SANITARI	AN·E·Sa	5.306,00
EQUIPAMENT SOCIO-CULTURAL	AN·E·SC	1.144,00
EQUIPAMENT DOCENT	AN·E·D	36.555,00
EQUIPAMENT DOCENT	AN·E·SC·D	2.195,00
EQUIPAMENT RELIGIOS	AN·E·RL	3.209,00
EQUIPAMENT RECREATIU-ESPECTACLES	AN·E·RE	1.515,00
EQUIPAMENT ESPORTIU	AN·E·E	27.339,00
EQUIPAMENT SEGURETAT	AN·E·Se	3.119,00
EQUIPAMENT ADMINISTRATIU INSTITUCIONAL	AN·E·AI	9.505,00
TOTAL		89.887,00

Como consecuencia de esta modificación el anterior cuadro de equipamientos queda definido de la siguiente forma:

ANDRATX

EQUIPAMENT SANITARI	AN·E·Sa	4.817,00
EQUIPAMENT SOCIO-CULTURAL	AN·E·SC	1.144,00
EQUIPAMENT DOCENT	AN·E·D	36.555,00
EQUIPAMENT SOCIO-CULTURAL I DOCENT	AN·E·SC·D	2.195,00
EQUIPAMENT RELIGIOS	AN·E·RL	3.209,00
EQUIPAMENT RECREATIU-ESPECTACLES	AN·E·RE	1.515,00
EQUIPAMENT ESPORTIU	AN·E·E	21.313,00
EQUIPAMENT ESPORTIU I ASSISTENCIAL	AN·E·E·As	4.053,00
EQUIPAMENT ESPORTIU I SOCIO-CULTURAL	AN·E·E·SC	1.973,00
EQUIPAMENT SEGURETAT	AN·E·Sg	1.896,00
EQUIPAMENT SEGURETAT I ASSISTENCIAL	AN·E·Sg·As	1.223,00
EQUIPAMENT ADMINISTRATIU INSTITUCIONAL	AN·E·AI	9.505,00
EQUIPAMENT ADM. INST. I SOCIO-CULTURAL	AN·E·AI·SC	489,00
TOTAL		89.887,00

04. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Esta modificación de planeamiento no afecta el Estudio Económico y Financiero del planeamiento vigente ni su programación.

05. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



El artículo 22.4 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, establece que la documentación de los instrumentos de ordenación urbanística tiene que incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el cual se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o el arranque y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

Por otro lado, el artículo 38 de la LUIB ha previsto la necesidad de incorporar, en determinados casos y entre los documentos del planeamiento, el referido informe de sostenibilidad económica de las actuaciones previstas

No obstante, esta modificación de planeamiento no supone incremento del aprovechamiento de ningún sector de gestión urbanística por lo que no es necesaria la formulación o modificación de la memoria de sostenibilidad ni de viabilidad económica.

06. INFORME Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

Según el artículo 12 del Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley evaluación ambiental de las Illes Balears, modificada por la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears, los planes y programas, así como sus revisiones, serán objeto de evaluación ambiental estratégica según las siguientes determinaciones:

“1. *Ordinaria.*

a). *Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo, incluida la delimitación de usos portuarios o aeroportuarios.*

b). *Requieran una evaluación para afectar espacios de Red Natura 2000 en los términos previstos en la legislación sobre patrimonio natural y biodiversidad.*

c) *Los que requieran una evaluación ambiental estratégica simplificada, cuando se produzca alguno de los supuestos siguientes:*

- *Cuando así lo decida, caso por caso, el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*
- *Cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*

2. *También serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los planes y programas incluidos en las letras a) y b) del apartado 1 de este artículo cuando, por sí mismas, impliquen:*

a. *Establecer un marco nuevo para la autorización futura de proyectos legalmente sometidos a la evaluación de impacto ambiental en las materias incluidas en el apartado 1.a) anterior.*



- b. Se entenderá que las modificaciones comportan un nuevo marco para la autorización futura de proyectos legalmente sometidos a evaluación ambiental cuando su aprobación genere la posibilidad de ejecutar algún proyecto nuevo sometido a evaluación ambiental, o aumente las dimensiones o el impacto eventual de proyectos sometidos a evaluación ambiental ya permitidos en el plan o programa que se modifica.
- c. Requerir una evaluación porque afectan espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la legislación del patrimonio natural y de la biodiversidad.

3. Simplificada.

a). Los planes y los programas mencionados en las letras a) y b) del apartado 1 de este artículo, y sus revisiones, que establezcan el uso, en el ámbito municipal, de zonas de extensión reducida.

b) Los planes y los programas, y sus revisiones, que establezcan un marco para la autorización de proyectos en el futuro, pero no cumplan los otros requisitos que se indican en las letras a) y b) del apartado 1 de este artículo.

4. También serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones mencionadas en el apartado 2 de este artículo, cuando sean de carácter menor, en los términos que se definen en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

b) Las modificaciones de planes o programas que, a pesar de no estar incluidas en el apartado 2 de este artículo, supongan, por sí mismas, un nuevo marco para la autorización de proyectos. Se considerará que las modificaciones de planes y programas comportan un nuevo marco de proyectos cuando su aprobación genere la posibilidad de ejecutar nuevos proyectos, o aumente las dimensiones o el impacto eventual de los permitidos en el plan o programa que se modifica y, en todo caso, cuando supongan un incremento de la capacidad de población, residencial o turística, o habiliten la transformación urbanística de un suelo en situación rural.

c) No se incluirán en los supuestos de evaluación ambiental los estudios de detalle que respeten estrictamente los límites y las restricciones que establece la normativa urbanística para estos instrumentos urbanísticos, así como su sumisión a los instrumentos de planeamiento de los cuales dependen jerárquicamente.

Tampoco se incluirán las modificaciones de planes de escasa entidad, que no supongan cambios o variaciones fundamentales de las características o de las estrategias y directrices de los planes ya aprobados, ni diferencias sustanciales en los efectos previstos o en la zona de influencia, que no modifiquen la clasificación del suelo ni incrementen aprovechamientos urbanísticos ni incidan negativamente en la funcionalidad de las dotaciones públicas y que no establezcan nuevos usos no previstos en el planeamiento aplicable, excepto en este último caso que el cambio de uso suponga establecer un uso de espacio libre o de equipamientos públicos a suelo urbano o urbanizable.



5. *Cuando el órgano sustantivo valore que un plan o programa, sea en su primera formulación o sea en su revisión, o la modificación de un plan o programa vigente, no está incluido en jefe de los supuestos de los apartados anteriores de este artículo, y, por lo tanto, no está sujeto a evaluación ambiental estratégica, lo justificará mediante un informe técnico que quedará al expediente.”*

En este caso, las modificaciones de planeamiento no suponen un nuevo marco para la autorización de proyectos por lo que no debería someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada u ordinaria.

La justificación de no sujeción debe formar parte de un informe técnico y ambiental que se incorpora a este expediente.

07. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO

En cumplimiento del artículo 25 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, artículo 38 de la LUIB, se anexa el documento de resumen ejecutivo del planeamiento.

Andratx, firmado en la fecha de la firma electrónica.



NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 16. Final de obra.

En el informe de los técnicos municipales que se exige en el momento de verificar las condiciones para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación o utilización se tiene que acreditar que en las viviendas situadas en áreas de prevención de riesgo de incendios se han adoptado las medidas preventivas contra los incendios forestales que establece la normativa vigente. Concretamente: el Decreto 125/2007, el DB-SI del Código Técnico de la Edificación y la Norma 20 del PTIM, en relación con las APR de incendios o normativa que la modifique o sustituya. En todo caso, el certificado final de obras de los técnicos deberá acreditar que la obra se adecúa a aquello que se estable en el informe preceptivo de la administración competente en gestión de incendios.

Artículo 37. Planta sótano.

1. La planta sótano es la situada en el nivel inferior a la de la planta baja existente, proyectada o posible, enterrada o semi enterrada en todo su perímetro. La diferencia de cota entre el terreno natural y el pavimento de dicha planta baja no será superior a la señalada en el artículo anterior. En todo caso, para tener la consideración de planta sótano o semisótano la cara superior del forjado de techo debe estar situada a una altura igual o inferior a 1,50 m de cualquier punto del perímetro de la rasante del vial o, en su caso, del terreno natural en contacto con la edificación.

La altura libre máxima de las plantas sótanos, medida entre el pavimento de dicha planta y el intradós del forjado de planta baja, será de 2,50 m.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 41. Elementos salientes.

1. Son elementos salientes aquellos que sobresalen del plano de fachada y que comprenden



tanto aquellas partes integrantes de la edificación no habitables ni ocupables, de carácter fijo, como aquellos otros elementos o instalaciones adosadas o unidas de forma permanente a la edificación tal como anuncios, letreros, persianas, elementos de señalización, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, toldos o parasesoles.

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

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

a) Ningún cuerpo o elemento de un edificio, tanto si forma parte de éste, como si se trata de una instalación adosada a su fachada, puede volar sobre el vial o el espacio libre público a una altura inferior a 2,50 m por encima de la rasante de la acera o de la vía pública cuando esta carezca de acera. No obstante, cuando estos elementos estén situados a una altura inferior a 3 m, excepto en el caso de que frente a la acera exista una plataforma de uso temporal privativo, se deberán separar, al menos, 20 cm del canto exterior del bordillo de la acera o, en el caso de carecer de acera, del límite del paso de vehículos.

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

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

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

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

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

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

1. Los elementos por acondicionamiento de aire, calefacción o refrigeración, las antenas de recepción o emisión de señales radioeléctricas, de televisión, radio, telefonía y, en general, cualquier elemento tecnológico similar, se tienen que emplazar obligatoriamente en el punto del edificio o parcela en el que supongan el menor impacto visual para el entorno y donde sean menos visibles desde los espacios públicos. Por eso, la cubierta del edificio será el lugar preferente para su ubicación, excepto que se demuestre su imposibilidad física o técnica. En este caso, excepto en los edificios catalogados, los elementos de acondicionamiento de aire, calefacción o refrigeración se podrán instalar en los balcones siempre que éstos queden integrados en la edificación y visualmente ocultos desde cualquier espacio público mediante algún elemento sobrepuerto.



En ningún caso estos elementos, así como las antenas en general, podrán instalarse en las fachadas de los edificios que den a espacio público, aunque se integren visualmente en el plano de fachada.

No obstante, en los locales en planta baja, donde no sea posible su instalación en cubierta, se podrán situar los elementos de aire acondicionado sin sobresalir del plano de fachada y a una altura no inferior a 2,50 m desde la rasante del vial, siempre que no resulten directamente visibles desde el espacio público. En los locales existentes en planta baja anteriores a estas NN.SS., donde no sea posible cumplir con las anteriores condiciones, los elementos de acondicionamiento de aire podrán sobresalir del plano de fachada un máximo de 0,50 m, por encima de los 2,50 m de altura desde la rasante del vial, siempre que también queden visualmente ocultos mediante algún elemento sobrepuerto.

2. Los desagües de los elementos para las máquinas de acondicionamiento de aire, calefacción o refrigeración, o de cualquier otra clase, se tienen que conducir al interior del edificio o, en su caso, conectarse a alguna bajante existente de aguas pluviales o ejecutar una para este fin.

Artículo 74. Usos del sector secundario.

1. Industria: corresponde a establecimientos que están destinados a obtener o elaborar materias primeras y otros productos mediante la utilización de energía por su uso inmediato o su transformación posterior, pero no para su venta directa al público. También se incluyen en este uso, los talleres de reparación y todas aquellas actividades que, por los materiales utilizados o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes. Quedan excluidos los talleres que se consideran uso comercial en la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de ordenación de la actividad comercial en las Illes Balears.

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

a) Primera categoría: comprende aquellas actividades desarrolladas por personas físicas o jurídicas que utilicen máquinas o aparatos que por sus características no sean molestas, ni nocivas, ni insalubres ni peligrosas para el vecindario.

Tienen que cumplir, además, los requisitos de estar situadas en planta baja, asociada o no a la planta sótano.

La superficie útil máxima en planta baja destinada a la actividad será de 300 m² i la potencia mecánica máxima será 20 CV.

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

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

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

Artículo 163. Andratx. Zona AN-E – Equipamientos.



1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 600 m²
- b) Fachada mínima: 10 m
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 70%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 2,10 m²/m²
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 1,40 m²/m²
- f) Altura reguladora máxima (*): 10,50 m., excepto la torre del Castillo de Son Mas.
- g) Altura total máxima (*): 13,50 m., excepto la torre del Castillo de Son Mas
- h) Número máximo de plantas sobre terreno: 3 (PB+2PP)
- i) Número máximo de plantas bajo terreno: 2
- j) Tipo de ordenación:
Aislada: sí
Entre medianeras: sí
k) Retranqueos:
A vial y a ELP: --
A pared medianera: --
l) Área ajardinada mínima: 20 %

(*). En los edificios destinados a equipamiento público se admitirán, justificadamente y en función del uso o actividad a desarrollar, mayores alturas a las señaladas.

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fijan índices de intensidad de uso.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar anexo	Admitido	Sólo 1 vivienda anexa a los otros usos de 150 m ² como máximo.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1 ^a categoría	Prohibido	
	Industria 2 ^a categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Prohibido	
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Admitido	Sólo se admite como uso complementario a los otros usos admitidos.
Equipamientos	Religioso	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·RL
	Socio cultural	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·SC
	Docente	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·D
	Asistencia social	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·AS
	Administrativo-Institucional	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·AI
	Deportivo	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·E
	Seguridad	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·Se
	Sanitario	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·Sa
	Recreativo y espectáculos	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·RE
	Funerario	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·C
Infraestructuras y servicios	Abastecimiento	Prohibido	
	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la



urbanísticos			propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Admitido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

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

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: --
- b) Fachada mínima: --
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 100%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 1 m²/m²
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 1 m²/m²
- f) Altura reguladora máxima: 4 m
- g) Altura total máxima: 6 m
- h) Número máximo de plantas sobre terreno: 1 (PB)
- i) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- j) Tipo de ordenación:
Aislada: sí
Entre medianeras: sí
Adosada sólo a una medianera: sí
k) Retranqueos:
A vial y a ELP: --
A pared medianera: --
j) Área ajardinada mínima: --

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fijan índices de intensidad de uso.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Prohibido	
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1 ^a categoría	Prohibido	
	Industria 2 ^a categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Prohibido	
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Prohibido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	



	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	Excepto las ya existentes.
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Admitido	Solo las ya existentes.
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

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

De acuerdo con las determinaciones contenidas en el Plan Hidrológico de las Illes Balears, aprobado por el Real decreto 701/2015, de 17 de julio, publicadas las determinaciones del contenido normativo en el BOIB n. 96, de 29 de julio de 2016, por resolución del director general de Recursos Hídricos, se establecen, con carácter transitorio, las regulaciones que figuran a continuación.

1. Perímetros de protección de pozos de abastecimiento.

Actualmente, el abastecimiento de agua potable a las redes generales no proviene de pozos existentes en el término municipal sino de la red de ABAQUA. En el supuesto de que esta situación pueda cambiar en un futuro, se deberá tener en cuenta lo que dispone el Título IV, Capítulo II de la normativa del PHIB en todo lo que sea de aplicación y especialmente las zonas de protección y limitación de usos que se establecen.

2. Zonas inundables.

De forma provisional y hasta su delimitación y ordenación definitiva por parte de la DGRH, se establecen como zonas inundables las áreas delimitadas como Planes de Inundación por la Conselleria de Medi Ambient en su Atlas de Delimitación Geomorfológica de Redes de Drenaje y Llanuras de Inundación de las Illes Balears, el objetivo del cual consiste al identificar aquellas zonas del territorio balear susceptibles de ser inundadas.

Según el mismo documento, esta identificación no es realmente una delimitación de zonas inundables, puesto que esta es un instrumento más preciso y no una aproximación cómo es el Atlas, que sólo discierne los ámbitos territoriales en el que, de manera más urgente, se tienen que desarrollar los estudios de delimitación de zonas inundables por parte de la DGRH, que es la Administración competente, siguiendo el establecido en el artículo 105 del PHIB. En cuanto a las actuaciones en las zonas inundables y en las zonas potencialmente inundables se estará al que dispone el artículo 106 del PHIB.

Estas zonas potencialmente inundables, o llanuras de inundación, se han señalado en los diferentes planos de ordenación, tanto en el suelo urbano como en el suelo rústico, que en el caso de este último se superponen con las APR-Inundación delimitadas en el PTIM, para coincidir con ellas, tal como se expresa en el apartado 2.2.4.1 de la Memoria del PTIM.

Además, de acuerdo con el Decreto 1/2022 de 3 de enero por el cual se aprueba el Plan Especial frente al Riesgo de Inundaciones, y Ley 3/2006, de 30 de marzo, de gestión de emergencias de las Illes Balears, el municipio, según los anexos IV y V, dado el nivel de riesgo del municipio, elaborará un Plan de Actuación Municipal (PAM) frente al riego de inundación con



el objeto de establecer el marco de conocimiento del riesgo específico y establecer la organización de respuesta propia municipal y la intervención de esta organización de respuesta establecida para una emergencia de ámbito autonómico. Dicho PAM analizará la suficiencia de la red de drenaje municipal y, en su caso, establecerá las medidas a adoptar.

Las zonas del municipio en función del riesgo de inundaciones son las siguientes:

a). Zonas de riesgo alto excepcional, peligro de vidas humanas y daños a bienes alto:

- S'Arracó.
- Puerto de Andratx.

b). Zonas de riesgo mediano, peligro de vidas humanas y daños a bienes no alto:

- Sant Elm. Torrente d'en Marcó.
- Sant Elm Playa.
- Torrente de Sa Font des Bosc - Torrent de Na Rosa.
- Torrente de Sa Coma - Torrent de Sa Font de la Vila.
- Torrente de s'Aguait

c). Zonas de riesgo bajo, peligro de vidas humanas y daños a bienes muy bajo:

- Torrente d'es Saluet

Su concreta zonificación, distinguiendo las zonas de inundación potencial (frecuente, ocasional o excepcional) y las zonas de riesgo (alto, significativo o bajo), según los grados definidos en el artículo 77 del PHIB, se concretará a partir de la mencionada delimitación y ordenación definitiva por parte de la DGRH.

En las zonas inundables y potencialmente inundables, según los artículos 103 y 104 del PHIB o, en su caso, norma que lo sustituya o modifique, se deberán cumplir las limitaciones de usos establecidas en el artículo 105 del dicho PHIB.

3. Conexiones al saneamiento

El Ayuntamiento se tendrá que velar que las conexiones al saneamiento en baja, o red de alcantarillado, se realicen de forma que no perjudiquen el funcionamiento del sistema de saneamiento y depuración en alta, en cuanto a caudal y cargas contaminantes.

