

## **MODIFICACIÓN 2 NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ANDRATX**

### **MEMORIA JUSTIFICATIVA DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA**

**MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 28, 32, 43,  
46, 177, 197, 217, 218, 219, 220 Y 224 DE LAS  
NORMAS URBANÍSTICAS Y DE LOS PLANOS:  
O-AN-1-00, O-AN-1-02 Y O-AN-1-04**



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
- 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, se han tramitado las siguientes modificaciones del planeamiento:

MP 1 de las Normas Subsidiarias: aprobada inicialmente el 19 de agosto de 2024 (BOIB n. 111, de 24.08.24)

### 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 28

Este artículo regula la aplicación de los índices máximos de uso residencial y turístico, aunque no diferencia según sea la tipología plurifamiliar o unifamiliar. Ello repercute en la definición del redondeo respecto de la vivienda unifamiliar por lo que se propone una definición diferenciada para el caso de este tipo de viviendas respecto de las plurifamiliares.

##### Modificación del artículo 32

El artículo 32 regula las condiciones del suelo libre de edificación y de la superficie ajardinada mínima. No obstante, en caso de solares en pendiente se ha podido comprobar que la altura permitida para los rellenos con la finalidad de dotar de plazas de aparcamiento es insuficiente, por lo que se propone corregir esta definición.

##### Modificación del artículo 43

En este artículo se definen y regulan las pérgolas, aunque, a efectos de su altura, no se diferencia entre las pérgolas aisladas, las situadas en cubiertas o las integradas en la edificación, estableciéndose de forma genérica que su altura total no puede superar la altura máxima de la planta baja. La modificación propone definir su altura de forma diferenciada según donde se encuentren situadas.

##### Modificación del artículo 46

Se regula la dotación de lavadero y tendedero de tal forma que actualmente hay que disponer de un espacio de 3 m<sup>2</sup> de superficie útil como lavadero y de un espacio para tender dotado de 6 ml de hilo. La modificación pretende actualizar la redacción de este artículo a la situación actual de las viviendas que permiten integrar el lavadero y el tendedero en una estancia que, en su caso, también puede formar parte de la cocina.



### Modificación del artículo 177

En relación con el tipo de ordenación de la zona unifamiliar 3 (SA·U3) de s'Arracó y en cuanto al retranqueo de la edificación, se determina que ésta se deberá adosar a una medianera o alinearse con la calle siempre que uno de los solares colindantes esté edificado en estas condiciones. La aplicación práctica de esta norma ha resultado confusa dado que, en ocasiones, la edificación colindante es un garaje o el porche de la vivienda, lo que condiciona la ordenación. Por lo tanto, se propone suprimir esta condición en cuanto al retranqueo a vial y que la ordenación se regule mediante el retranqueo previsto en la norma, es decir sin retranqueo o, en caso de retranqueo, que éste sea de 2 m. En cuanto a linderos y fondo se añade que éste será de 0 o 2 m según la situación de las edificaciones colindantes que estén legalmente implantadas.

### Modificación del artículo 197

Al igual que en el caso anterior la zona unifamiliar 3 del Puerto de Andratx (PA·U3) establece la misma condición, es decir: las edificaciones tendrán que adosarse a una medianera o alinearse con la calle, siempre que uno de los solares colindantes esté edificado en estas condiciones. Por las mismas razones se propone su supresión en cuanto al retranqueo a vial y que la ordenación se regule mediante el retranqueo previsto en la norma, es decir sin retranqueo o, en caso de retranqueo que éste sea de 2 m. En cuanto a linderos y fondo se añade que éste será de 0 o 2 m según la situación de las edificaciones colindantes que estén legalmente implantadas.

### Modificación del artículo 217

Este artículo regula las condiciones de edificación y usos de la zona turística de Camp de Mar (CM·T) y tiene como usos compatibles los de equipamiento sociocultural, administrativo institucional, deportivo y recreativo. No obstante, dado que el único centro médico de Camp de Mar está en los locales anexos a un establecimiento turístico y, por lo tanto, dentro de una parcela turística, se propone ampliar el uso de equipamiento compatible también al asistencia y sanitario.

### Modificación del artículo 218

La ficha de usos de la zona comercial (CM·C) de Camp de Mar no permite actualmente destinarla a equipamientos públicos, excepto el sanitario, con una superficie máxima de 300 m<sup>2</sup>, y el recreativo, con una superficie máxima de 200 m<sup>2</sup>. No obstante, esta calificación regula sólo una parcela de titularidad municipal de 7.030 m<sup>2</sup> de superficie, situada en la Av de sa Platja. La modificación propone ampliar los usos detallados de equipamiento, también al uso deportivo con una limitación de superficie respecto al uso principal.

### Modificación del artículo 219

Al igual que en artículo anterior la ficha de usos de la zona dotacional (CM·D) de Camp de Mar sólo permite, como usos compatibles con el de equipamientos, el sociocultural, asistencial y recreativo. Esta calificación regula sólo una parcela de titularidad municipal de 7.830 m<sup>2</sup> de superficie, situada en la calle Domen. La modificación propone ampliar los usos detallados de equipamiento, también a los usos docente y deportivo.

### Modificación del artículo 220

Al igual que ocurre en los casos anteriores la ficha de usos de la zona de equipamientos regula los usos para las subzonas de equipamiento religioso, sociocultural, docente y deportivo. No obstante, estos usos para la parcela municipal de equipamiento docente (CM·E·D), situada entre las calles Dolmen y Naveta, de 14.981 m<sup>2</sup> de superficie, sólo permite el uso docente. La modificación propone ampliar para esta parcela los usos detallados de equipamiento, también al uso deportivo.

#### Modificación del artículo 224

También en este caso se trata de ampliar los usos detallados del uso de equipamiento de una parcela de titularidad municipal que se encuentra en Camp de mar, junto a la anterior, y que está calificada como zona de aparcamientos (CM·A), de 12.964 m<sup>2</sup> de superficie. La modificación propone ampliar para esta parcela los usos permitidos, que actualmente son los de infraestructuras (aparcamientos) y espacios libres privados y públicos, también al uso de equipamiento deportivo con una limitación de superficie respecto al uso principal.

### MODIFICACIONES QUE AFECTAN A LOS PLANOS

Se modifican los planos: O-AN-1-00, O-AN-1-02 y O-AN-1-04 con la finalidad de calificar equipamientos públicos existentes.

#### **2.2. Ámbito.**

Las modificaciones que afectan a las normas urbanísticas abarcan todo el municipio y en cuanto a las de los planos de ordenación que se modifican su ámbito es el de las parcelas catastrales siguientes:

- 0411022DD5801S0001GL
- 0310401DD5801S0001FL
- 0311321DD5801S0001EL

### **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 28 se justifica por la necesidad de aplicar la definición del redondeo del índice de uso residencial según la tipología y evitar el redondeo al alza cuando se trata de una vivienda unifamiliar.

2. La modificación del artículo 32 es para permitir dotar a las viviendas de una zona de

aparcamiento cuando el terreno tiene una fuerte pendiente. Actualmente la cota máxima de 2 m impide crear dicha plataforma. Esta modificación no supone incremento de aprovechamiento ni de densidad y regula sólo los rellenos.

3. La modificación del artículo 43 tiene por objeto aclarar la situación de las pérgolas permitidas e impedir que su regulación sea común según su situación en la edificación.

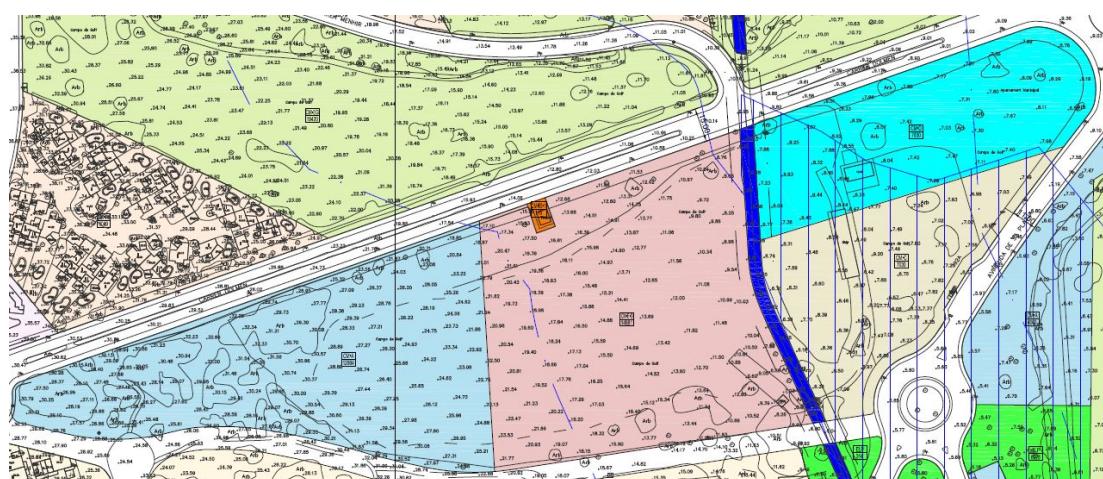
4. La modificación del artículo 46 es actualizar la definición de los lavaderos y tendederos, dado que actualmente el tendido de la ropa ha sido sustituido por máquinas secadoras y, además, la tipología de la vivienda media no dispone de suficiente espacio para lavar y tender. Todo ello manteniendo la condición de preservar que la ropa tendida no sea visible desde la vía pública o zonas verdes públicas.

5. La modificación de los artículos 177 y 197 es anular un añadido que obliga a adoptar las separaciones a vías y linderos según la vivienda colindante, dejando libertad al proyectista para alinearse a calle o, en caso de retranqueo, que éste sea de 2 m.

6. La modificación del artículo 217 tiene por objeto mantener el uso asistencial existente en una parcela turística, aunque también posibilitar este uso como compatible en las parcelas turísticas, así como el asistencial. El planeamiento vigente, para la zona de Camp de Mar, sólo permite el uso sanitario en la zonificación comercial o plurifamiliar y el asistencial en la zona dotacional y plurifamiliar.

7. La modificación de los artículos 218 a 220 y 224 tiene por objeto ampliar los usos de equipamiento de las parcelas municipales de Camp de Mar para dotar esta zona, que forman un conjunto unitario de parcelas, de más versatilidad a la hora de ordenar las edificaciones, según convenga a una mejor situación de estas. Estas modificaciones no suponen incremento de parámetros urbanísticos.

Esta modificación se justifica por tratarse de parcelas municipales de gran tamaño que se encuentran colindantes o muy próximas y dentro del mismo entorno con la finalidad de que los usos que son propios de actividades complementarias, como, por ejemplo, el uso docente y deportivo y aparcamiento público, dispongan de más versatilidad y funcionalidad, si bien estos usos compatibles se han limitado en determinados casos, como, por ejemplo, en la parcela comercial en cuanto al uso deportivo que queda limitado al 30% de la superficie (artículo 218).



Parcelas afectadas por la ampliación de los usos de equipamiento público.



En cuanto al uso dotacional, éste pasa a ser compatible para poder desarrollar los usos de equipamiento docente y deportivo (artículo 219) y en la zona de equipamientos en general con la modificación se permitirá también el equipamiento deportivo (artículo 220). Finalmente, en las zonas de aparcamiento público, también limitado a un 30% de su superficie, queda como compatible el uso deportivo. Estas zonas están dispersas en el núcleo y forman grandes parcelas, una de ellas con una superficie de 12.964 m<sup>2</sup> y otras con superficies que van de 956 m<sup>2</sup> a 6.063 m<sup>2</sup>.

Estas modificaciones no tendrán incidencia en el núcleo urbano ya que no suponen la eliminación de equipamientos o espacios públicos sino sólo su reordenación en caso de necesidad en función de la demanda de la población.

8. Las modificaciones de los planos se describen más adelante, aunque responden a la incorporación de un equipamiento público existente que no fue recogido por error en la revisión del planeamiento, situado en la Av Juan Carlos I, 8 y otro equipamiento público, situado enfrente, en una edificación catalogada que ha sido adquirida recientemente por el ayuntamiento, así como otro equipamiento público no recogido en la revisión y que se encuentra situado en la calle Bernat Riera, 54 del núcleo de Andratx.

### **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 adaptar la normativa, después de haberse aplicado durante un año y medio, a la problemática surgida en el otorgamiento de licencias, así como actualizar la documentación gráfica según se detalla más adelante.

### **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 correcciones o alteraciones derivadas de la aplicación práctica de la normativa aprobada y son convenientes para el interés público, tal como se han descrito anteriormente, para dotar a la normativa de mayor seguridad jurídica.

### **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 28 ÍNDICE DE INTENSIDAD DE USO RESIDENCIAL Y DE USO TURÍSTICO**

### **Texto vigente:**

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

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



zonas homogéneas de los núcleos urbanos.

2. Los índices se expresarán en forma de fracción, en la cual el numerador será siempre la unidad de vivienda o plaza turística, según que se trate, y el denominador la superficie de parcela necesaria para la construcción de esta unidad.
3. El redondeo del cociente se hará al alza si el decimal es mayor de 5 y se hará a la baja si el decimal es igual o menor de 5.
4. En cualquier solar constituido legalmente en el cual esté admitido el uso residencial, cualquier que sea su superficie, se podrá edificar al menos una vivienda.

#### **Texto modificado propuesto:**

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

1. El índice de intensidad de uso, residencial o turístico, aplicado a la superficie de solar que se trate, determinará el número máximo de viviendas o de plazas turísticas que se puedan construir. Los índices quedan definidos a las ordenanzas específicas de las zonas homogéneas de los núcleos urbanos.
2. Los índices se expresarán en forma de fracción, en la cual el numerador será siempre la unidad de vivienda o plaza turística, según que se trate, y el denominador la superficie de parcela necesaria para la construcción de esta unidad.
3. El redondeo del cociente **en la tipología plurifamiliar** se hará al alza si el decimal es mayor de 5 y se hará a la baja si el decimal es igual o menor de 5. **En la tipología unifamiliar, con la excepción del apartado siguiente, éste será a la baja.**
4. En cualquier solar constituido legalmente en el cual esté admitido el uso residencial, cualquier que sea su superficie, se podrá edificar al menos una vivienda.

### **ARTÍCULO 32**

#### **PLANTA SÓTANO**

#### **Texto vigente:**

Artículo 32. Suelo libre de edificación y superficie mínima ajardinada

1. Los terrenos libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela y separaciones mínimas, no podrán ser objeto de ningún otro aprovechamiento más que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación de la parcela.
2. El nivel de acabado de los elementos constructivos situados en el suelo libre de edificación, como pueden ser terrazas o piscinas, muros o similares, así como el resultante de la modificación del terreno, no podrá elevarse respecto del nivel del terreno natural sin modificar por encima de 2 m en suelo urbano y 1,50 m en suelo rústico.

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

3. En suelo urbano el espacio libre de parcela se podrá abancalar siempre que los mismos no sobrepasen en ningún punto una altura de 2 m sobre o bajo el nivel del



terreno natural. Además, deberán separarse entre sí una distancia no inferior a los 3 m, excepto en terrenos con una pendiente igual o superior al 30% donde esta distancia podrá reducirse hasta 1 m.

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

#### **Texto modificado propuesto:**

##### *Artículo 32. Suelo libre de edificación y superficie mínima ajardinada*

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

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

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

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

4. *En suelo urbano los rellenos con destino al aparcamiento obligatorio de la edificación se excepcionan del cumplimiento de los apartados 2 y 3 anteriores, hasta un máximo de 4 plazas, según las dimensiones máximas de: 3 x 5 m por plaza, excepto en el caso de plazas adaptadas obligatorias que serán las correspondientes a su normativa reguladora.*

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

#### **ARTÍCULO 43. PÉRGOLAS**

##### **Texto vigente:**

##### *Artículo 43. Pérgolas*

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

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



3. Las pérgolas no computarán como superficie máxima de ocupación por la edificación, como superficie edificada ni como volumen, pero en el suelo rústico computarán al 100% como superficie de ocupación como el resto de los elementos constructivos.
4. Las pérgolas, de cualquier tipo, se tienen que situar respetando las distancias mínimas a los linderos establecidos en cada zona, excepto cuando se utilicen en zona de aparcamiento al aire libre o en superficie. En todos los casos, su altura total no podrá superar la altura mínima de planta baja.

**Texto modificado propuesto:**

**Artículo 43. Pérgolas**

1. Se definen como pérgola aquel elemento estructural horizontal o inclinado, permeable a la luz y al agua, sin elementos macizos de cubierta con independencia de la adición de elementos vegetales, vivos o secos. Los cerramientos laterales no podrán ocupar más de un 50% de su perímetro.
2. Las pérgolas podrán disponerse en forma de barra, listón, vigueta, varillas y piezas similares, de cualquier de los materiales permitidos, siendo la proporción máxima de elementos macizos de un 20% de la total superficie de esta. La separación mínima entre dichos elementos no será inferior a quince centímetros.
3. Las pérgolas no computarán como superficie máxima de ocupación por la edificación, como superficie edificada ni como volumen, pero en el suelo rústico computarán al 100% como superficie de ocupación como el resto de los elementos constructivos.
4. Las pérgolas, de cualquier tipo, se tienen que situar respetando las distancias mínimas a los linderos establecidos en cada zona, excepto cuando se utilicen en zona de aparcamiento al aire libre o en superficie.

*La altura máxima de las pérgolas aisladas y de las ubicadas en la cubierta no podrá superar la altura máxima de la planta baja. En el caso de pérgolas integradas en la edificación, éstas no podrán exceder de la altura de la planta en la que se encuentren.*

**ARTÍCULO 46**  
**DOTACIÓN DE LAVADERO Y TENDEDERO**

**Texto vigente:**

**Artículo 46. Dotación de lavadero y tendedero**

1. Todas las viviendas tienen que disponer, en alguna o en algunas de sus dependencias, de las instalaciones y los espacios necesarios para poder colocar y utilizar, al menos, una lavadora y una secadora eléctrica.
2. Si se prevé la ubicación de los elementos anteriores agrupados en una dependencia propia e independiente, llamada lavadero, tiene que ser cubierta y abierta y su superficie útil tiene que ser de al menos 3 m<sup>2</sup>.
3. Así mismo, todas las viviendas tienen que disponer de un espacio para tender y secar la ropa de forma natural. Tanto si este espacio es la del lavadero como si es cualquier



sistema o solución constructiva de tendedero, la ropa extendida no tiene que ser visible desde ninguna vía o espacio público, bien por su situación o bien por la colocación de elementos que permitan la ventilación pero que impidan su visión. En todo caso, tiene que ser posible disponer como mínimo de 6 m lineales de hilos de tender.

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

#### Texto modificado propuesto:

Artículo 46. Dotación de lavadero y tendedero

1. Todas las viviendas tienen que disponer del espacio necesario para poder colocar y utilizar, al menos, una lavadora y una secadora eléctrica.

*Este espacio no será inferior a 2 m<sup>2</sup> de superficie útil en las viviendas de 1 dormitorio y de, al menos, 3 m<sup>2</sup> en las de más de 1 dormitorio.*

2. El lavadero podrá integrarse en la cocina o cocina-comedor o también situarse en planta sótano o semi sótano. En caso de ser integrado deberá señalarse en el proyecto el espacio destinado a este fin y, en todo caso, deberá poderse independizar de ser necesario.

*Cuando ventile directamente a zona verde pública, calle o patio de manzana, deberá protegerse con una celosía para evitar que la ropa tendida sea visible desde el exterior.*

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

### ARTÍCULO 177

#### S'ARRACÓ. ZONA SA·U3 – UNIFAMILIAR AISLADO O SEMI AISLADO

#### Texto vigente:

Artículo 177. S'Arracó. Zona SA·U3 – Unifamiliar aislado o semi aislado

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>
- b) Fachada mínima: 15 m
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 30%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- f) Altura reguladora máxima: 7,50 m. El pavimento de la planta baja podrá elevarse un máximo de 1 m en el caso de edificación aislada.
- g) Altura total máxima: 10,50 m.
- h) Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)
- i) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- j) Tipo de ordenación:  
Aislada: sí  
Entre medianeras: no



*Adosada sólo a una medianera: sí*

*k) Retranqueos:*

*A vial y a ELP: 0 m o mínimo 2 m*

*A los linderos laterales: 0 m o mínimo 2 m*

*Al lindero de fondo: 0 m o mínimo 2 m*

*En relación al tipo de ordenación, las edificaciones tendrán que adosarse a una medianera o alinearse con la calle, siempre que uno de los solares colindantes esté edificado en estas condiciones.*

*l) Área ajardinada mínima 50 %*

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

*El índice de intensidad de uso residencial es 1/500, lo cual supone que se puede edificar una vivienda por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie del solar.*

*No se fija índice de intensidad de uso turístico.*

## 3. Condiciones de uso.

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

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Admitido	Sólo en edificios unifamiliares, separados como mínimo entre ellos 4 m. Su número resulta de la aplicación del IIU.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1 <sup>a</sup> categoría	Prohibido	
	Industria 2 <sup>a</sup> categoría	Prohibido	
	Almacén	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 150 m <sup>2</sup>
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Admitido	Sólo se admite en las áreas delimitadas en los planos de ordenación como aptas para hoteles de ciudad, según se definen en el artículo 39 de la Ley 8/2012 del turismo y en el artículo 75.3 de estas normas
	Restauración	Admitido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Admitido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m <sup>2</sup> para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	



**Texto modificado propuesto:**

*Artículo 177. S'Arracó. Zona SA-U3 – Unifamiliar aislado o semi aislado*

**1. Parámetros de parcelación y de edificación.**

- a) Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>
- b) Fachada mínima: 15 m
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 30%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- f) Altura reguladora máxima: 7,50 m. El pavimento de la planta baja podrá elevarse un máximo de 1 m en el caso de edificación aislada.
- g) Altura total máxima: 10,50 m.
- h) Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)
- i) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- j) Tipo de ordenación:  
Aislada: sí  
Entre medianeras: no  
Adosada sólo a una medianera: sí  
k) Retranqueos:  
A vial y a ELP: 0 m o mínimo 2 m  
A los linderos laterales: 0 m o mínimo 2 m, *según sea la situación de las edificaciones colindantes legalmente implantadas.*  
Al lindero de fondo: 0 m o mínimo 2 m, *según sea la situación de las edificaciones colindantes legalmente implantadas.*
- l) Área ajardinada mínima 50 %

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

*El índice de intensidad de uso residencial es 1/500, lo cual supone que se puede edificar una vivienda por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie del solar.*

*No se fija índice de intensidad de uso turístico.*

**3. Condiciones de uso.**

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

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Admitido	Sólo en edificios unifamiliares, separados como mínimo entre ellos 4 m. Su número resulta de la aplicación del IIU.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1 <sup>a</sup> categoría	Prohibido	
	Industria 2 <sup>a</sup> categoría	Prohibido	
Sector terciario	Almacén	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 150 m <sup>2</sup>
	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
Sector terciario	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Admitido	Sólo se admite en las áreas delimitadas en los planos de ordenación como aptas para hoteles de ciudad, según se definen en el artículo 39 de la Ley 8/2012 del turismo y en el artículo 75.3 de estas normas
	Restauración	Admitido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	



	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Admitido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m <sup>2</sup> para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

## ARTÍCULO 197. PUERTO DE ANDRATX. ZONA PA-U3 – UNIFAMILIAR 3

### Texto vigente:

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

#### 1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) *Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>. Se admiten parcelas de superficie inferior anteriores a la aprobación de estas NN.SS. o que figuren en un proyecto de parcelación aprobado antes del 10 de mayo de 2007.*
- b) *Fachada mínima: 15 m*
- c) *Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 30%*
- d) *Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*
- e) *Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*
- f) *Altura reguladora máxima: 7,50 m. El pavimento de la planta baja podrá elevarse un máximo de 1 m en el caso de edificación aislada.*
- g) *Altura total máxima: 10,50 m. Sólo 8,50 m en aquellas áreas donde las construcciones existentes o edificables vulneran o están próximas a vulnerar las servidumbres aeronáuticas del NDB de Andratx.*
- h) *Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)*
- i) *Número máximo de plantas bajo terreno: 1*
- j) *Tipo de ordenación:*
- Aislada: sí*
- Entre medianeras: no*
- Adosada sólo a una medianera: sí*
- k) *Retranqueos:*
- A vial y a ELP: 0 m o mínimo 2 m.*
- A los linderos laterales: 0 m o mínimo 2 m.*
- Al lindero de fondo: 0 m o mínimo 2 m.*
- En relación al tipo de ordenación, las edificaciones tendrán que adosarse a una medianera o alinearse con la calle, siempre que uno de los solares colindantes esté edificado en estas condiciones.*

I) Área ajardinada mínima: 50 %

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

*El índice de intensidad de uso residencial es 1/500, lo cual supone que se puede edificar una vivienda por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie del solar.*

*No se fija índice de intensidad de uso turístico.*

3. Condiciones de uso.

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

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Admitido	Sólo en edificios unifamiliares, separados como mínimo entre ellos 4 m. Su número resulta de la aplicación de la IIU.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1 <sup>a</sup> categoría	Prohibido	
	Industria 2 <sup>a</sup> categoría	Prohibido	
Sector terciario	Almacén	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 150 m <sup>2</sup> .
	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
Equipamientos	Restauración	Admitido	
	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Admitido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m <sup>2</sup> para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

### Texto modificado propuesto:

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

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

a) *Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>. Se admiten parcelas de superficie inferior anteriores a la aprobación de estas NN.SS. o que figuren en un proyecto de parcelación aprobado antes del 10 de mayo de 2007.*

b) *Fachada mínima: 15 m*

c) *Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 30%*



- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
f) Altura reguladora máxima: 7,50 m. El pavimento de la planta baja podrá elevarse un máximo de 1 m en el caso de edificación aislada.  
g) Altura total máxima: 10,50 m. Sólo 8,50 m en aquellas áreas donde las construcciones existentes o edificables vulneran o están próximas a vulnerar las servidumbres aeronáuticas del NDB de Andratx.  
h) Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)  
i) Número máximo de plantas bajo terreno: 1  
j) Tipo de ordenación:  
Aislada: sí  
Entre medianeras: no  
Adosada sólo a una medianera: sí  
k) Retranqueos:  
A vial y a ELP: 0 m o mínimo 2 m  
A los linderos laterales: 0 m o mínimo 2 m, *según sea la situación de las edificaciones colindantes legalmente implantadas.*  
Al lindero de fondo: 0 m o mínimo 2 m, *según sea la situación de las edificaciones colindantes legalmente implantadas.*  
l) Área ajardinada mínima: 50 %

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

El índice de intensidad de uso residencial es 1/500, lo cual supone que se puede edificar una vivienda por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie del solar.

No se fija índice de intensidad de uso turístico.

## 3. Condiciones de uso.

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

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Admitido	Sólo en edificios unifamiliares, separados como mínimo entre ellos 4 m. Su número resulta de la aplicación de la IIU.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1 <sup>a</sup> categoría	Prohibido	
	Industria 2 <sup>a</sup> categoría	Prohibido	
Sector terciario	Almacén	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 150 m <sup>2</sup> .
	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
Equipamientos	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Restauración	Admitido	
	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Admitido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m <sup>2</sup> para el uso

			comunitario.
Transportes	Prohibido		
Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido		
Aparcamiento de vehículos	Admitido		
Estaciones de servicios	Prohibido		
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

## ARTÍCULO 217

### CAMP DE MAR. ZONA CM·T – TURÍSTICA

#### Texto vigente:

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

#### 1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 12.000 m<sup>2</sup>
- b) Fachada mínima: 20 m. En fondo de saco: 8 m
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 40%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- f) Superficie máxima sobre terreno por edificio: 8.500 m<sup>2</sup>
- g) Altura reguladora máxima: 10,50 m.
- h) Altura total máxima: 13,50 m. Sólo 10,50 m en aquellas áreas donde las construcciones existentes o edificables vulneran o están próximas a vulnerar las servidumbres aeronáuticas del NDB de Andratx
- i) Número máximo de plantas sobre terreno: 3 (PB+2PP)
- j) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- k) Tipo de ordenación:  
Aislada: si  
Entre medianeras: no  
Adosada sólo a una medianera: no
- l) Retranqueos:  
A vial y a ELP: 3 m  
A los linderos laterales: 3 m  
Al lindero de fondo: 3 m
- m) Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 8.500 m<sup>2</sup>: 6 m
- n) Área ajardinada mínima: 40 %

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

No se fija índice de intensidad de uso residencial.

El índice de intensidad de uso turístico es 1/60, lo cual supone que puede obtener una plaza turística por cada 60 m<sup>2</sup> de superficie del solar.

#### 3. Condiciones de uso.

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

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar anexo	Admitido	Sólo anexo al uso principal.

	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
Sector terciario	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Admitido	Con las condiciones expresadas en el punto 4 siguiente.
	Restauración	Admitido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Admitido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Admitido	
	Deportivo	Admitido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Admitido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
	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 <sup>2</sup> para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

*En todo caso, los usos secundarios al uso turístico tendrán que cumplir con lo establecido en el artículo 32 de la Ley del Turismo o norma que la modifique o sustituya.*

#### **Texto modificado propuesto:**

##### **Artículo 217. Camp de Mar. Zona CM-T – Turística**

###### **1. Parámetros de parcelación y de edificación.**

- a) *Parcela mínima: 12.000 m<sup>2</sup>*
- b) *Fachada mínima: 20 m. En fondo de saco: 8 m*
- c) *Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 40%*
- d) *Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*
- e) *Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*
- f) *Superficie máxima sobre terreno por edificio: 8.500 m<sup>2</sup>*
- g) *Altura reguladora máxima: 10,50 m.*
- h) *Altura total máxima: 13,50 m. Sólo 10,50 m en aquellas áreas donde las construcciones existentes o edificables vulneran o están próximas a vulnerar las servidumbres aeronáuticas del NDB de Andratx*
- i) *Número máximo de plantas sobre terreno: 3 (PB+2PP)*
- j) *Número máximo de plantas bajo terreno: 1*

###### **k) Tipo de ordenación:**

*Aislada: si*

*Entre medianeras: no*

*Adosada sólo a una medianera: no*



*l) Retranqueos:**A vial y a ELP: 3 m**A los linderos laterales: 3 m**Al lindero de fondo: 3 m**m) Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 8.500**m2: 6 m**n) Área ajardinada mínima: 40 %**2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).**No se fija índice de intensidad de uso residencial.**El índice de intensidad de uso turístico es 1/60, lo cual supone que puede obtener una plaza turística por cada 60 m<sup>2</sup> de superficie del solar.**3. Condiciones de uso.**La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:*

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar anexo	Admitido	Sólo anexo al uso principal.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1 <sup>a</sup> categoría	Prohibido	
	Industria 2 <sup>a</sup> categoría	Prohibido	
Sector terciario	Almacén	Prohibido	
	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Admitido	Con las condiciones expresadas en el punto 4 siguiente.
	Restauración	Admitido	
	Religioso	Prohibido	
Equipamientos	Socio cultural	Admitido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Admitido	
	Administrativo-Institucional	Admitido	
	Deportivo	Admitido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Admitido	
	Recreativo y espectáculos	Admitido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m <sup>2</sup> para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

*En todo caso, los usos secundarios al uso turístico tendrán que cumplir con lo establecido en el artículo 32 de la Ley del Turismo y artículo 88 de su reglamento que limita la superficie de los usos secundarios compatibles al 30% de la legalmente existente o permitida si ésta fuera mayor o, en su caso, norma que la modifique o sustituya.*

**ARTÍCULO 218.**

**CAMP DE MAR. ZONA CM·C – COMERCIAL****Texto vigente:**

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

**1. Parámetros de parcelación y de edificación.**

- a) *Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>*
- b) *Fachada mínima: 20 m. En fondo de saco: 8 m*
- c) *Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 40%*
- d) *Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*
- e) *Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*
- f) *Superficie máxima sobre terreno por edificio: 1.500 m<sup>2</sup>*
- g) *Altura reguladora máxima: 7,50 m.*
- h) *Altura total máxima: 10,50 m.*
- i) *Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)*
- j) *Número máximo de plantas bajo terreno: 1*
- k) *Tipo de ordenación:*
- Aislada: si*
- Entre medianeras: no*
- Adosada sólo a una medianera: no*
- l) *Retranqueos:*
- A vial y a ELP: 4 m*
- A los linderos laterales: 3 m*
- Al lindero de fondo: 3 m*
- m) *Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 1.500 m<sup>2</sup>: 6 m*
- n) *Área ajardinada mínima: 40 %*

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

*No se fijan índices de intensidad de uso.*

**3. Condiciones de uso.**

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

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar anexo	Admitido	Sólo anexo al uso principal.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1 <sup>a</sup> categoría	Prohibido	
	Industria 2 <sup>a</sup> categoría	Prohibido	
Sector terciario	Almacén	Prohibido	
	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
Equipamientos	Restauración	Prohibido	
	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 300 m <sup>2</sup> .
	Recreativo y espectáculos	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 200 m <sup>2</sup> .



	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m <sup>2</sup> para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
	Espacios libres públicos	Admitido	
Espacios libres	Espacios libres privados	Admitido	

**Texto modificado propuesto:**

*Artículo 218. Camp de Mar. Zona CM-C – Comercial.*

**1. Parámetros de parcelación y de edificación.**

- a) *Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>*
- b) *Fachada mínima: 20 m. En fondo de saco: 8 m*
- c) *Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 40%*
- d) *Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*
- e) *Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*
- f) *Superficie máxima sobre terreno por edificio: 1.500 m<sup>2</sup>*
- g) *Altura reguladora máxima: 7,50 m.*
- h) *Altura total máxima: 10,50 m.*
- i) *Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)*
- j) *Número máximo de plantas bajo terreno: 1*
- k) *Tipo de ordenación:*  
*Aislada: si*  
*Entre medianeras: no*  
*Adosada sólo a una medianera: no*
- l) *Retranqueos:*  
*A vial y a ELP: 4 m*  
*A los linderos laterales: 3 m*  
*Al lindero de fondo: 3 m*
- m) *Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 1.500 m<sup>2</sup>: 6 m*
- n) *Área ajardinada mínima: 40 %*

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

*No se fijan índices de intensidad de uso.*

**3. Condiciones de uso.**

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

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar anexo	Admitido	Sólo anexo al uso principal.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1 <sup>a</sup> categoría	Prohibido	
	Industria 2 <sup>a</sup> categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	



Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Prohibido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Admitido	Sólo con una superficie máxima de un 30%.
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 300 m2.
	Recreativo y espectáculos	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 200 m2.
	Funerario	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Abastecimiento	Prohibido	
	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
Espacios libres	Estaciones de servicios	Prohibido	
	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

## ARTÍCULO 219

### CAMP DE MAR. ZONA CM·D – DOTACIONAL

#### Texto vigente:

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

#### 1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) *Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>*
- b) *Fachada mínima: 20 m. En fondo de saco: 8 m*
- c) *Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 35%*
- d) *Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*
- e) *Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*
- f) *Superficie máxima sobre terreno por edificio: 1.400 m<sup>2</sup>*
- g) *Altura reguladora máxima: 7,50 m.*
- h) *Altura total máxima: 10,50 m.*
- i) *Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)*
- j) *Número máximo de plantas bajo terreno: 1*
- k) *Tipo de ordenación:*
- Aislada: si*
- Entre medianeras: no*
- Adosada sólo a una medianera: no*
- l) *Retranqueos:*
- A vial y a ELP: 4 m*
- A los linderos laterales: 3 m*
- Al lindero de fondo: 3 m*



- m) Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 1.400 m<sup>2</sup>: 6 m  
n) Área ajardinada mínima: 40 %

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

No se fijan índices de intensidad de uso residencial ni turístico.

## 3. Condiciones de uso.

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

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar anexo	Admitido	Sólo una vivienda aneja al conjunto de actividades de cada parcela, con una superficie máxima del 40% de la destinada a los otros usos.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1 <sup>a</sup> categoría	Prohibido	
	Industria 2 <sup>a</sup> categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	Se admiten los usos complementarios y vinculados a los establecimientos turísticos.
	Restauración	Admitido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Admitido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Admitido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Admitido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m <sup>2</sup> para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

## Texto modificado propuesto:

### Artículo 219. Camp de Mar. Zona CM-D – Dotacional

#### 1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>
- b) Fachada mínima: 20 m. En fondo de saco: 8 m
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 35%



d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

f) Superficie máxima sobre terreno por edificio: 1.400 m<sup>2</sup>

g) Altura reguladora máxima: 7,50 m.

h) Altura total máxima: 10,50 m.

i) Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)

j) Número máximo de plantas bajo terreno: 1

k) Tipo de ordenación:

Aislada: si

Entre medianeras: no

Adosada sólo a una medianera: no

l) Retranqueos:

A vial y a ELP: 4 m

A los linderos laterales: 3 m

Al lindero de fondo: 3 m

m) Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 1.400 m<sup>2</sup>: 6 m

n) Área ajardinada mínima: 40 %

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

No se fijan índices de intensidad de uso residencial ni turístico.

## 3. Condiciones de uso.

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

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar anexo	Admitido	Sólo una vivienda aneja al conjunto de actividades de cada parcela, con una superficie máxima del 40% de la destinada a los otros usos.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1 <sup>a</sup> categoría	Prohibido	
	Industria 2 <sup>a</sup> categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	Se admiten los usos complementarios y vinculados a los establecimientos turísticos.
	Restauración	Admitido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Admitido	
	Docente	Admitido	
	Asistencia social	Admitido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Admitido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Admitido	
	Funerario	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Abastecimiento	Prohibido	
	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m <sup>2</sup> para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y	Prohibido	



	telecomunicaciones		
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

## ARTÍCULO 220

### CAMP DE MAR. ZONA CM·E – EQUIPAMIENTOS

#### Texto vigente:

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

Equipamientos: religioso CM·E·RL, sociocultural CM·E·SC, docente CM·E·D y deportivo CM·E·E

#### 1. Parámetros de parcelación y de edificación.

a) Parcela mínima: 1.500 m<sup>2</sup>

b) Fachada mínima: 30 m

c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 30%

d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

f) Superficie máxima sobre terreno por edificio: 3.500 m<sup>2</sup>

g) Altura reguladora máxima: 8,50 m.

h) Altura total máxima: 10,50 m.

i) Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)

j) Número máximo de plantas bajo terreno: 1

k) Tipo de ordenación:

Aislada: si

Entre medianeras: no

Adosada sólo a una medianera: no

l) Retranqueos:

A vial y a ELP: 4 m

A los linderos laterales: 3 m

Al lindero de fondo: 3 m

m) Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 3.500 m<sup>2</sup>: 6 m

n) Área ajardinada mínima: 40 %

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

No se fijan índices de intensidad de uso residencial ni turístico.

#### 3. Condiciones de uso.

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar anexo	Admitido	Sólo anexo al uso principal.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1 <sup>a</sup> categoría	Prohibido	
	Industria 2 <sup>a</sup> categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Prohibido	
	Oficinas y servicios	Prohibido	



	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Admitido	Sólo se admite como uso complementario de los otros usos admitidos.
Equipamientos	Religioso	Admitido	Sólo en la subzona CM·E·RL
	Socio cultural	Admitido	Sólo en la subzona CM·E·SC
	Docente	Admitido	Sólo en la subzona CM·E·D
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Admitido	Sólo en la subzona CM·E·E
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
	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 <sup>2</sup> 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 220. Camp de Mar. Zona CM·E – Equipamientos

*Equipamientos: religioso CM·E·RL, sociocultural CM·E·SC, docente CM·E·D y deportivo CM·E·E*

#### 1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) *Parcela mínima: 1.500 m<sup>2</sup>*
- b) *Fachada mínima: 30 m*
- c) *Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 30%*
- d) *Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*
- e) *Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*
- f) *Superficie máxima sobre terreno por edificio: 3.500 m<sup>2</sup>*
- g) *Altura reguladora máxima: 8,50 m.*
- h) *Altura total máxima: 10,50 m.*
- i) *Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)*
- j) *Número máximo de plantas bajo terreno: 1*
- k) *Tipo de ordenación:*
- Aislada: si*
- Entre medianeras: no*
- Adosada sólo a una medianera: no*
- I) *Retranqueos:*
- A vial y a ELP: 4 m*
- A los linderos laterales: 3 m*
- Al lindero de fondo: 3 m*
- m) *Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 3.500 m<sup>2</sup>: 6 m*
- n) *Área ajardinada mínima: 40 %*

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

*No se fijan índices de intensidad de uso residencial ni turístico.*

*3. Condiciones de uso.*

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

## **ARTÍCULO 224 CAMP DE MAR. ZONA CM·A – APARCAMIENTOS**

**Texto vigente:**

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

*1. Parámetros de parcelación y de edificación.*

- a) Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>*
- b) Fachada mínima: 20 m. En fondo de saco: 8 m*
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 5%*
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*
- f) Altura reguladora máxima: 3 m*
- g) Altura total máxima: 5 m*
- h) Número máximo de plantas sobre terreno: 1 (PB)*



i) Número máximo de plantas bajo terreno: 1

j) Tipo de ordenación:

Aislada: si

Entre medianeras: sí

Adosada sólo a una medianera: sí

k) Retranqueos:

A vial y a ELP: --

A los linderos laterales: --

Al lindero de fondo: --

l) Área ajardinada mínima: 20 %. Cobertura arbórea: 50%

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

No se fijan índices de intensidad de uso residencial ni turístico.

## 3. Condiciones de uso.

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

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Prohibido	
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Prohibido	
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Prohibido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Prohibido	
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
Espacios libres	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

## Texto modificado propuesto:

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

#### 1. Parámetros de parcelación y de edificación.

a) Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>

b) Fachada mínima: 20 m. En fondo de saco: 8 m



- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 5%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- f) Altura reguladora máxima: 3 m
- g) Altura total máxima: 5 m
- h) Número máximo de plantas sobre terreno: 1 (PB)
- i) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- j) Tipo de ordenación:

  - Aislada: si
  - Entre medianeras: sí
  - Adosada sólo a una medianera: sí

- k) Retranqueos:

  - A vial y a ELP: --
  - A los linderos laterales: --
  - Al lindero de fondo: --

- l) Área ajardinada mínima: 20 %. Cobertura arbórea: 50%

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

No se fijan índices de intensidad de uso residencial ni turístico.

## 3. Condiciones de uso.

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

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Prohibido	
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1 <sup>a</sup> categoría	Prohibido	
	Industria 2 <sup>a</sup> 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	Admitido	Sólo con una superficie máxima de un 30%.
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Abastecimiento	Prohibido	
	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Prohibido	
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
Espacios libres	Estaciones de servicios	Prohibido	
	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

## 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:

*Todas las modificaciones tienen carácter general excepto las relativas a los planos que afectan parcelas concretas. En este caso los titulares de las siguientes parcelas catastrales se anexarán al expediente de aprobación inicial:*

- 0411022DD5801S0001GL. Ajuntament d'Andratx.
- 0310401DD5801S0001FL
- 0311321DD5801S0001EL. Ajuntament d'Andratx.

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



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

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

Se trata 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 cura y gestión doméstica, así como las que reciben esta atención.

Cómo se ha señalado estas necesidades se tendrán en cuenta en la redacción o modificación del planeamiento general.

- b) 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.

#### 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 el plan no tiene que suponer la modificación de esta situación

En este caso las modificaciones del planeamiento, tal como se expone en esta memoria, no introducen factores negativos en cuanto al impacto de género, sino que pretende la ordenación coherente y sostenible del municipio de acuerdo con los principios del ODS 11, así como mantener la proporción entre los usos residenciales y 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.

En este sentido, el planeamiento no afecta 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, las modificaciones de planeamiento no impiden el acceso a la ocupación local para evitar desplazamientos con la consiguiente mejora de la calidad de vida tanto de mujeres como de hombres.

#### 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.



Además, según el artículo 39.3 de la LUIB, su justificación forma parte de la memoria social del planeamiento general que es el documento de evaluación y justificación de las determinaciones del plan relativas a las necesidades sociales de acceso a la vivienda y de evaluación del impacto de la ordenación urbanística propuesta en función del género.

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 de 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 a aquella ciudadanía 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, las modificaciones del planeamiento, según se ha expuesto en esta memoria, no afectan el impacto de género ni a principios de igualdad de trato y 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:

- Las modificaciones normativas son ajenas tanto al impacto de género, como a los principios de igualdad de trato.
- Las modificaciones de la documentación gráfica suponen la implantación de equipamientos necesarios para atender a la población del municipio y, por ende, a la recuperación de sectores productivos para reequilibrar la ocupación local en relación con la población residente y evitar desplazamientos.

En todo caso, durante la tramitación de este planeamiento, se someterá a exposición pública al objeto de que estos colectivos puedan participar en el proceso participativo, y, además, se solicitará el informe preceptivo sobre impacto de género a emitir, según las Directrices para elaborar el informe de evaluación de impacto de género que se debe incorporar en el procedimiento de elaboración de los proyectos normativos y las disposiciones de carácter general dictados por el Gobierno de las Illes Balears, la Administración de la Comunidad Autónoma y los entes instrumentales (BOIB n. 102, de 03.08.24), por el Consell insular de acuerdo con el siguiente esquema:

#### **Anexo 1:**

En relación con el informe de evaluación de impacto de género a elaborar por el Govern, la administración o los entes instrumentales:

##### *1. Objeto del informe de evaluación de impacto de género.*

*a) La estimación del impacto potencial del proyecto normativo en la situación de las mujeres y de los hombres como colectivo.*



b) *El análisis de las repercusiones positivas o adversas, en materia de igualdad, de la actividad en proyecto.*

## 2. Estructura y contenido del informe de evaluación de impacto de género.

*Este apartado se refiere a los informes de evaluación de impacto de género que se tienen que adjuntar a los proyectos normativos y otras disposiciones de carácter general y que debe responder al siguiente esquema:*

### 2.1. Título.

*Especificar el tipo de informe e identificar el proyecto normativo o la disposición de carácter general.*

### 2.2. Hechos.

*Incluir los datos siguientes:*

- *Fecha de entrada de la solicitud.*
- *Órgano competente solicitante.*
- *Identificación del proyecto normativo remitido.*
- *Fundamentos jurídicos según los cuales se emite el informe.*

### 2.3. Revisión del contenido.

*Recoger la información jurídica, así como el contexto social relevante en el cual se aplicará la norma.*

#### a) Consideraciones jurídicas.

*Hacer constar los principales fundamentos jurídicos relacionados con la promoción de la igualdad real y efectiva entre mujeres y hombres en el ámbito internacional, estatal y autonómico.*

#### b) Análisis del contexto.

*Exponer el objeto del proyecto normativo y describir la situación social de las mujeres y los hombres en relación con la finalidad y el ámbito de aplicación. El análisis del contexto debe proporcionar, como mínimo, la información siguiente:*

- *Los objetivos generales del proyecto normativo y, si procede, la relación que tienen con la promoción de la igualdad de mujeres y hombres.*
- *Los principales datos descriptivos sobre la situación de los hombres y las mujeres en relación con el ámbito regulado.*
- *Las desigualdades detectadas, teniendo en cuenta las causas estructurales que provocan la discriminación.*
- *Las medidas positivas, en cuanto a políticas de igualdad, incluidas en el texto, si hay.*
- *Cualquier otra cuestión relevante para la igualdad entre mujeres y hombres, como por ejemplo la representación equilibrada de los órganos que tenga que crear la norma.*

### 2.4. Revisión del lenguaje.



*Exponer los fundamentos normativos a partir de los cuales se promueven las medidas necesarias para hacer un uso no sexista del lenguaje. En este apartado se lleva a cabo un análisis de la redacción del proyecto normativo para determinar si hay una invisibilidad de las mujeres en el texto y, si procede, si se tienen que hacer recomendaciones para usar un lenguaje inclusivo.*

*Para conciliar los principios de precisión, claridad y concisión propios del lenguaje administrativo con el uso de un lenguaje neutro, no discriminatorio e igualitario, es recomendable utilizar una terminología genérica que englobe los dos性os. Esto permite evitar el uso de lenguaje sexista y favorecer que ninguno de los dos性os sea invisibilizado.*

## 2.5. Análisis de la pertinencia.

*El análisis de la pertinencia permite identificar si el proyecto normativo puede incidir en las desigualdades entre mujeres y hombres. Por lo tanto, se debe determinar si es oportuno tener en cuenta la dimensión de género y, con esta información, decidir si se continúa el proceso desde esta perspectiva o se da por finalizado.*

*A partir del análisis de la pertinencia, los informes de evaluación de impacto de género, según el objeto previsto en el punto 1, pueden clasificar el proyecto normativo en una de las categorías siguientes:*

- *Neutral: si, a pesar de afectar (directamente o indirectamente) mujeres y hombres, las acciones reguladas no influyen en el logro de la igualdad.*
- *Positivo: si incorpora elementos que contribuyen a eliminar las desigualdades de género. En este caso, la gradación del impacto puede variar desde un impacto sensible al género hasta un impacto transformador de género.*
- *Negativo: si puede comportar consecuencias desfavorables para las mujeres y no incluye medidas para eliminar las desigualdades de género existentes.*

## 2.6. Propuestas de mejora y recomendaciones.

*Recoger las conclusiones a las cuales se ha llegado durante el proceso de elaboración del informe, así como las recomendaciones para mejorar el texto normativo, que se pueden referir a los aspectos siguientes:*

*a) Modificaciones que se tendrían que hacer en relación con los contenidos de la norma, dirigidas a evitar un a) impacto negativo de género o a mejorar otros aspectos que puedan incidir positivamente en la igualdad de oportunidades. Estas modificaciones pueden incluir los contenidos siguientes:*

- *Una propuesta de nuevo articulado o una modificación del existente para reforzar el impacto positivo de género de la norma.*
  - *Una revisión del lenguaje para evitar una redacción sexista del texto normativo.*
- b) Recomendaciones sobre la aplicación de la norma y el desarrollo de medidas complementarias que puedan mejorar la situación de las mujeres en su contexto.*

## 2.7. Firma.

*El informe de evaluación de impacto de género debe contener la fecha y la firma de la persona que lo ha elaborado, así como el visto bueno de la directora del Instituto Balear*



de la Mujer o de la persona en quien delegue.

**Anexo 2:**

En relación con el procedimiento para elaborar los informes de impacto de género de los proyectos normativos y disposiciones de carácter general dictadas por el Govern, la administración o los entes instrumentales:

**1. Órgano competente para emitir el informe de evaluación de género.**

*En el caso de proyectos normativos y otras disposiciones de carácter general que aprueben el Gobierno de las Illes Balears, la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears y los entes instrumentales, el órgano competente para emitir el informe preceptivo de evaluación de género es el Instituto Balear de la Mujer.*

**2. Colaboración de los órganos que elaboran la normativa.**

*Los órganos competentes para aprobar las normas o designados para elaborar un procedimiento normativo deben considerar los aspectos que dispone el apartado 1 de las directrices para elaborar el informe de evaluación de impacto de género que se debe adjuntar a los proyectos normativos y las disposiciones de carácter general.*

*Por lo tanto, se requiere un análisis contextual previo y simultáneo a la redacción del texto jurídico con objeto de valorar la adecuación al principio de igualdad de género. Dicho análisis se debe documentar de manera proporcional a la extensión del proyecto normativo, tanto en los informes preceptivos como, si procede, en la memoria de evaluación de impacto normativo (MAIN).*

*Para apoyar el proceso de evaluación del cumplimiento del principio de igualdad de género, se ofrece la lista de verificación con los marcadores orientativos, recogida en el anexo 3. Este documento se puede revisar o actualizar mediante una resolución de la dirección del Instituto Balear de la Mujer que se publicará en el Boletín Oficial de las Illes Balears.*

*Una vez constituidas las unidades para la igualdad, que son las unidades administrativas designadas para impulsar las medidas para la igualdad según el artículo 19.1 de la Ley 11/2016, de 28 de julio, de igualdad de mujeres y hombres, tienen que colaborar en la introducción y la verificación de la perspectiva de género en los proyectos normativos y las disposiciones de carácter general.*

**3. Procedimiento de elaboración.**

**3.1. El órgano que tramita la norma — junto con las personas formadas en igualdad que haya designado, si procede — debe elaborar un análisis previo contextual para comprobar el grado de adecuación a primeros de igualdad de género de la normativa en tramitación.**

*En este proceso, para facilitar y uniformar esta tarea, se pueden considerar los marcadores mínimos de la lista de verificación del principio de igualdad de género (anexo 3) de manera paralela a la redacción del proyecto normativo.*

**3.2. Despues del trámite de audiencia y de información pública del anteproyecto normativo, en la fase procedural correspondiente de solicitud de informes preceptivos, se debe enviar al Instituto Balear de la Mujer la solicitud para que emita el informe de**



*evaluación de impacto de género.*

*Para identificar el proyecto para el cual se solicita el informe, se debe indicar la fecha o la versión de la redacción, así como la fase procedural en que se encuentra.*

*A la solicitud del informe de evaluación de impacto de género del órgano competente se adjuntará el texto normativo objeto del informe, la memoria de análisis del impacto normativo (MAIN), la lista de verificación del principio de igualdad de género rellenada (anexo 3), así como el resto de documentación que se considere oportuna. La adjunción de la documentación se puede sustituir por la referencia al sitio web donde está publicada.*

**3.3. El Instituto Balear de la Mujer debe emitir el informe de evaluación de impacto de género dentro de los diez días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud.**

**3.4. El informe se elaborará siguiendo la estructura y los contenidos establecidos en las directrices para elaborar el informe de evaluación de impacto de género que se adjunta a los proyectos normativos y las disposiciones de carácter general, y incluirá las recomendaciones que se consideren necesarias.**

**3.5. El informe se enviará al órgano responsable de la tramitación del procedimiento normativo, que debe incorporar, si procede, las medidas propuestas.**

**3.6. En caso de que se produzcan modificaciones significativas en el proyecto normativo que afecten la igualdad de género, se puede solicitar un nuevo informe de evaluación de impacto de género. No será necesario si las modificaciones incorporan las recomendaciones o los cambios propuestos en el informe inicial, circunstancia que se debe hacer constar en la memoria de análisis del impacto normativo (MAIN) adjunta a la nueva versión del proyecto.**

### **Anexo 3:**

Lista de verificación con marcadores orientativos del principio de igualdad de género:



<b>I. Identificación del proyecto normativo</b>		
Denominación: MODIFICACIÓN DE LAS NN.SS. DE ANDRATX		
Órgano promotor: AJUNTAMENT D'ANDRATX		
Fecha o versión: APROVACIÓ INICIAL		

<b>II. Valoración de la relevancia</b>	Si	No	No procede
¿Tiene relevancia desde el punto de vista del género?		x	
¿Afecta derechos o deberes de la ciudadanía?		x	
¿Tiene un carácter esencialmente organizativo?		x	
¿Su objeto es modificar o refundir normas ya vigentes?		x	

<b>III. Análisis de la situación que consta en la documentación del expediente</b>	Si	No	No procede
¿Se ha llevado a cabo un diagnóstico previo de la situación de mujeres y hombres en el ámbito de intervención de la norma y se ha identificado si hay desequilibrios y desigualdades?	x		
¿Se recogen datos y estadísticas diferenciadas entre hombres y mujeres en el ámbito de la norma?	x		
¿Se indica el marco legal y la normativa en materia de igualdad?	x		
¿Se detectan brechas de género y se analizan las causas probables?	x		

<b>IV. Cumplimiento de los marcadores mínimos del principio de igualdad de género del proyecto normativo</b>	Si	No	No procede
¿Se incluye el principio de igualdad de género de manera explícita en el articulado?	x		
¿Hay una composición equilibrada en los órganos de representación o de toma de decisiones?	x		
¿Se prevén medidas de discriminación positiva en el ámbito de la norma?			x
¿Se incorporan cláusulas de igualdad de género en la contratación, los convenios o las ayudas?	x		
¿Las mujeres y los hombres tienen la misma oportunidad de acceso a bienes y servicios?	x		
¿Se evitan estereotipos o roles de género?	x		
¿El texto hace un uso del lenguaje no sexista?	x		
¿Se incluyen medidas que promuevan la igualdad en el ámbito de regulación?	x		
¿Se incluyen medidas en materia de violencia machista?	x		
¿Se prevén mecanismos de seguimiento y evaluación del impacto de género de la norma?	x		
¿Se incorporan indicadores específicos para medir los resultados en términos de igualdad de género?	x		

*Propuesta de indicadores para la modificación del planeamiento.*

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

La ordenación propuesta no tiene incidencia negativa en la situación originaria entre mujeres y hombres ni respecto de otros colectivos. Además, asume 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 general y en la normativa urbanística:

*1. Sobre seguridad:*

*a. Iluminación viaria.*

*Esta tiene que ser suficiente y uniformo 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 de los espacios situados en planta baja 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 en los diferentes puntos de la ciudad donde se realicen las principales actividades cotidianas.*



e. *Pasos peatonales.*

*Prever los pasos peatonales necesarios en todo el municipio 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.*

2. *Sobre la accesibilidad:*

a. *Paradas de transporte público.*

*Disponer de paradas de transporte público seguras y accesibles.*

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 tránsito 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.*

El planeamiento vigente ya tiene incorporado a las normas urbanísticas las siguientes medidas urbanísticas en el sentido anteriormente descrito:

1. Condiciones de iluminación de los espacios públicos.
2. Permitir la actividad productiva en las plantas bajas de las edificaciones en núcleo antiguo e intensiva.
3. Pasos peatonales accesibles para proteger los recorridos a pie.
4. Regular la altura de los cerramientos en edificación aislada para evitar muros opacos.
5. 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 sujet 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 en caso 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 m<sup>2</sup>, 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.

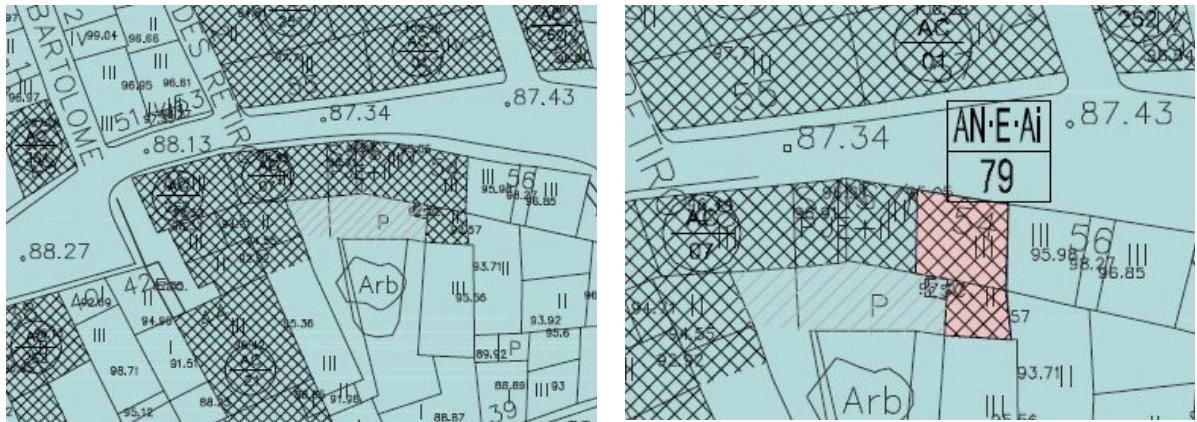
El Plan director sectorial de equipamientos comerciales se encuentra aprobado definitivamente desde el 1 de abril de 2019 (BOIB n. 63, de 09.05.19).

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 m<sup>2</sup> y el nivel 5 de 700 m<sup>2</sup>. 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.

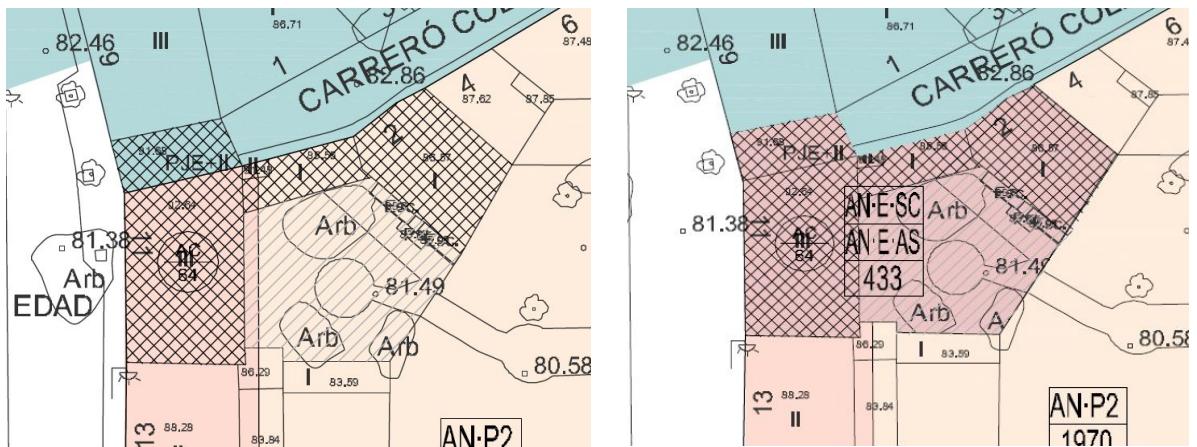
Esta modificación de planeamiento afecta, además de a la parte normativa, a la documentación gráfica en el siguiente sentido:



Plano O-AN-1-02 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-1-04 de las NN.SS. vigentes y propuesta de modificación

## **04. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

Estas modificaciones del planeamiento vigente no alteran el estudio económico ni la programación, así mismo no modifican el estudio de sostenibilidad económica ni el de viabilidad aprobados.

## 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, estas modificaciones de planeamiento, se ha expuesto, no suponen 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.

6. No se incluirán en los supuestos de evaluación ambiental los estudios de detalle, que respetarán su sumisión a los instrumentos de planeamiento de los que 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 público o de equipamientos públicos en suelo urbano o urbanizable.”

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

1. El índice de intensidad de uso, residencial o turístico, aplicado a la superficie de solar que se trate, determinará el número máximo de viviendas o de plazas turísticas que se puedan construir. Los índices quedan definidos a las ordenanzas específicas de las zonas homogéneas de los núcleos urbanos.
2. Los índices se expresarán en forma de fracción, en la cual el numerador será siempre la unidad de vivienda o plaza turística, según que se trate, y el denominador la superficie de parcela necesaria para la construcción de esta unidad.
3. El redondeo del cociente en la tipología plurifamiliar se hará a la alza si el decimal es mayor de 5 y se hará a la baja si el decimal es igual o menor de 5. En la tipología unifamiliar, con la excepción del apartado siguiente, éste será a la baja.
4. En cualquier solar constituido legalmente en el cual esté admitido el uso residencial, cualquier que sea su superficie, se podrá edificar al menos una vivienda.

### Artículo 32. Suelo libre de edificación y superficie mínima ajardinada

1. Los terrenos libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela y separaciones mínimas, no podrán ser objeto de ningún otro aprovechamiento más que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación de la parcela.
2. El nivel de acabado de los elementos constructivos situados en el suelo libre de edificación, como pueden ser terrazas o piscinas, muros o similares, así como el resultante de la modificación del terreno, no podrá elevarse respecto del nivel del terreno natural sin modificar por encima de 2 m en suelo urbano y 1,50 m en suelo rústico.

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

3. En suelo urbano el espacio libre de parcela se podrá abancalar siempre que los mismos no sobrepasen en ningún punto una altura de 2 m sobre o bajo el nivel del terreno natural. Además, deberán separarse entre sí una distancia no inferior a los 3 m, excepto en terrenos con una pendiente igual o superior al 30% donde esta distancia podrá reducirse hasta 1 m.
4. En suelo urbano los rellenos con destino al aparcamiento obligatorio de la edificación se excepcionan del cumplimiento de los apartados 2 y 3 anteriores hasta un máximo de 4 plazas, según las dimensiones máximas de: 3 x 5 m por plaza, excepto en el caso de plazas adaptadas obligatorias que serán las correspondientes a su normativa reguladora.
5. La superficie mínima ajardinada es aquel porcentaje aplicado sobre la superficie total de la parcela que debe tener la característica de ser permeable

### Artículo 43. Pérgolas

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



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

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

4. Las pérgolas, de cualquier tipo, se tienen que situar respetando las distancias mínimas a los linderos establecidos en cada zona, excepto cuando se utilicen en zona de aparcamiento al aire libre o en superficie.

La altura máxima de las pérgolas aisladas y de las ubicadas en la cubierta no podrá superar la altura máxima de la planta baja. En el caso de pérgolas integradas en la edificación, éstas no podrán exceder de la altura de la planta en la que se encuentren.

#### **Artículo 46. Dotación de lavadero y tendedero**

1. Todas las viviendas tienen que disponer del espacio necesario para poder colocar y utilizar, al menos, una lavadora y una secadora eléctrica.

Este espacio no será inferior a 2 m<sup>2</sup> de superficie útil en las viviendas de 1 dormitorio y de, al menos, 3 m<sup>2</sup> en las de más de 1 dormitorio.

2. El lavadero podrá integrarse en la cocina o cocina-comedor o también situarse en planta sótano o semi sótano. En caso de ser integrado deberá señalarse en el proyecto el espacio destinado a este fin y, en todo caso, deberá poderse independizar de ser necesario.

Cuando ventile directamente a zona verde pública, calle o patio de manzana, deberá protegerse con una celosía para evitar que la ropa tendida sea visible desde el exterior.

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

#### **Artículo 177. S'Arracó. Zona SA·U3 – Unifamiliar aislado o semi aislado**

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>
  - b) Fachada mínima: 15 m
  - c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 30%
  - d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - f) Altura reguladora máxima: 7,50 m. El pavimento de la planta baja podrá elevarse un máximo de 1 m en el caso de edificación aislada.
  - g) Altura total máxima: 10,50 m.
  - h) Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)
  - i) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
  - j) Tipo de ordenación:
- Aislada: sí



Entre medianeras: no

Adosada sólo a una medianera: sí

k) Retranqueos:

A vial y a ELP: 0 m o mínimo 2 m

A los linderos laterales: 0 m o mínimo 2 m, según sea la situación de las edificaciones colindantes legalmente implantadas.

Al lindero de fondo: 0 m o mínimo 2 m, según sea la situación de las edificaciones colindantes legalmente implantadas.

l) Área ajardinada mínima 50 %

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

El índice de intensidad de uso residencial es 1/500, lo cual supone que se puede edificar una vivienda por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie del solar.

No se fija índice de intensidad de uso turístico.

## 3. Condiciones de uso.

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

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Admitido	Sólo en edificios unifamiliares, separados como mínimo entre ellos 4 m. Su número resulta de la aplicación del IIU.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1 <sup>a</sup> categoría	Prohibido	
	Industria 2 <sup>a</sup> categoría	Prohibido	
	Almacén	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 150 m <sup>2</sup>
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Admitido	Sólo se admite en las áreas delimitadas en los planos de ordenación como aptas para hoteles de ciudad, según se definen en el artículo 39 de la Ley 8/2012 del turismo y en el artículo 75.3 de estas normas
	Restauración	Admitido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Admitido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m <sup>2</sup> para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	



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

### 1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>. Se admiten parcelas de superficie inferior anteriores a la aprobación de estas NN.SS. o que figuren en un proyecto de parcelación aprobado antes del 10 de mayo de 2007.
- b) Fachada mínima: 15 m
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 30%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- f) Altura reguladora máxima: 7,50 m. El pavimento de la planta baja podrá elevarse un máximo de 1 m en el caso de edificación aislada.
- g) Altura total máxima: 10,50 m. Sólo 8,50 m en aquellas áreas donde las construcciones existentes o edificables vulneran o están próximas a vulnerar las servidumbres aeronáuticas del NDB de Andratx.
- h) Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)
- i) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- j) Tipo de ordenación:  
Aislada: sí  
Entre medianeras: no  
Adosada sólo a una medianera: sí
- k) Retranqueos:  
A vial y a ELP: 0 m o mínimo 2 m  
A los linderos laterales: 0 m o mínimo 2 m, según sea la situación de las edificaciones colindantes legalmente implantadas.  
Al lindero de fondo: 0 m o mínimo 2 m, según sea la situación de las edificaciones colindantes legalmente implantadas.
- l) Área ajardinada mínima: 50 %

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

El índice de intensidad de uso residencial es 1/500, lo cual supone que se puede edificar una vivienda por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie del solar.

No se fija índice de intensidad de uso turístico.

### 3. Condiciones de uso.

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

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Admitido	Sólo en edificios unifamiliares, separados como mínimo entre ellos 4 m. Su número resulta de la aplicación de la IIU.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1 <sup>a</sup> categoría	Prohibido	
	Industria 2 <sup>a</sup> categoría	Prohibido	
	Almacén	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 150 m <sup>2</sup> .
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Admitido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	



	Administrativo-Institucional	Admitido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m <sup>2</sup> para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

## Artículo 217. Camp de Mar. Zona CM-T – Turística

### 1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 12.000 m<sup>2</sup>
- b) Fachada mínima: 20 m. En fondo de saco: 8 m
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 40%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- f) Superficie máxima sobre terreno por edificio: 8.500 m<sup>2</sup>
- g) Altura reguladora máxima: 10,50 m.
- h) Altura total máxima: 13,50 m. Sólo 10,50 m en aquellas áreas donde las construcciones existentes o edificables vulneran o están próximas a vulnerar las servidumbres aeronáuticas del NDB de Andratx
- i) Número máximo de plantas sobre terreno: 3 (PB+2PP)
- j) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- k) Tipo de ordenación:  
Aislada: si  
Entre medianeras: no  
Adosada sólo a una medianera: no
- l) Retranqueos:  
A vial y a ELP: 3 m  
A los linderos laterales: 3 m  
Al lindero de fondo: 3 m
- m) Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 8.500 m<sup>2</sup>: 6 m
- n) Área ajardinada mínima: 40 %

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

No se fija índice de intensidad de uso residencial.

El índice de intensidad de uso turístico es 1/60, lo cual supone que puede obtener una plaza turística por cada 60 m<sup>2</sup> de superficie del solar.

### 3. Condiciones de uso.

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



USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar anexo	Admitido	Sólo anexo al uso principal.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1 <sup>a</sup> categoría	Prohibido	
	Industria 2 <sup>a</sup> categoría	Prohibido	
Sector terciario	Almacén	Prohibido	
	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Admitido	Con las condiciones expresadas en el punto 4 siguiente.
Equipamientos	Restauración	Admitido	
	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Admitido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Admitido	
	Administrativo-Institucional	Admitido	
	Deportivo	Admitido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Admitido	
	Recreativo y espectáculos	Admitido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m <sup>2</sup> para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
Espacios libres	Estaciones de servicios	Prohibido	
	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

En todo caso, los usos secundarios al uso turístico tendrán que cumplir con lo establecido en el artículo 32 de la Ley del Turismo y artículo 88 de su reglamento que limita la superficie de los usos secundarios compatibles al 30% de la legalmente existente o permitida si ésta fuera mayor o, en su caso, norma que la modifique o sustituya.

### Artículo 218. Camp de Mar. Zona CM•C – Comercial.

#### 1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>
- b) Fachada mínima: 20 m. En fondo de saco: 8 m
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 40%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- f) Superficie máxima sobre terreno por edificio: 1.500 m<sup>2</sup>
- g) Altura reguladora máxima: 7,50 m.
- h) Altura total máxima: 10,50 m.
- i) Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)
- j) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- k) Tipo de ordenación:

Aislada: si

Entre medianeras: no

Adosada sólo a una medianera: no



## I) Retranqueos:

A vial y a ELP: 4 m

A los linderos laterales: 3 m

Al lindero de fondo: 3 m

m) Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 1.500 m<sup>2</sup>: 6 m

n) Área ajardinada mínima: 40 %

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

No se fijan índices de intensidad de uso.

## 3. Condiciones de uso.

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

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar anexo	Admitido	Sólo anexo al uso principal.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1 <sup>a</sup> categoría	Prohibido	
	Industria 2 <sup>a</sup> categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Prohibido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Admitido	Sólo con una superficie máxima de un 30%.
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 300 m <sup>2</sup> .
	Recreativo y espectáculos	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 200 m <sup>2</sup> .
	Funerario	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Abastecimiento	Prohibido	
	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m <sup>2</sup> para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
Espacios libres	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

**Artículo 219. Camp de Mar. Zona CM-D – Dotacional**

## 1. Parámetros de parcelación y de edificación.

a) Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>

b) Fachada mínima: 20 m. En fondo de saco: 8 m

c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 35%

d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- f) Superficie máxima sobre terreno por edificio: 1.400 m<sup>2</sup>
- g) Altura reguladora máxima: 7,50 m.
- h) Altura total máxima: 10,50 m.
- i) Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)
- j) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- k) Tipo de ordenación:

  - Aislada: si
  - Entre medianeras: no
  - Adosada sólo a una medianera: no

- l) Retranqueos:

  - A vial y a ELP: 4 m
  - A los linderos laterales: 3 m
  - Al lindero de fondo: 3 m

- m) Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 1.400 m<sup>2</sup>: 6 m
- n) Área ajardinada mínima: 40 %

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

No se fijan índices de intensidad de uso residencial ni turístico.

## 3. Condiciones de uso.

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

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar anexo	Admitido	Sólo una vivienda aneja al conjunto de actividades de cada parcela, con una superficie máxima del 40% de la destinada a los otros usos.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1 <sup>a</sup> categoría	Prohibido	
	Industria 2 <sup>a</sup> categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
Sector terciario	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	Se admiten los usos complementarios y vinculados a los establecimientos turísticos.
	Restauración	Admitido	
	Religioso	Prohibido	
Equipamientos	Socio cultural	Admitido	
	Docente	Admitido	
	Asistencia social	Admitido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Admitido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Admitido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m <sup>2</sup> para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	



	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

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

Equipamientos: religioso CM·E·RL, sociocultural CM·E·SC, docente CM·E·D y deportivo CM·E·E

### 1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 1.500 m<sup>2</sup>
- b) Fachada mínima: 30 m
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 30%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- f) Superficie máxima sobre terreno por edificio: 3.500 m<sup>2</sup>
- g) Altura reguladora máxima: 8,50 m.
- h) Altura total máxima: 10,50 m.
- i) Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)
- j) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- k) Tipo de ordenación:
- Aislada: si
- Entre medianeras: no
- Adosada sólo a una medianera: no
- l) Retranqueos:
- A vial y a ELP: 4 m
- A los linderos laterales: 3 m
- Al lindero de fondo: 3 m
- m) Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 3.500 m<sup>2</sup>: 6 m
- n) Área ajardinada mínima: 40 %

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

No se fijan índices de intensidad de uso residencial ni turístico.

### 3. Condiciones de uso.

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar anexo	Admitido	Sólo anexo al uso principal.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1 <sup>a</sup> categoría	Prohibido	
	Industria 2 <sup>a</sup> categoría	Prohibido	
Sector terciario	Almacén	Prohibido	
	Comercial	Prohibido	
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
Equipamientos	Restauración	Admitido	Sólo se admite como uso complementario de los otros usos admitidos.
	Religioso	Admitido	Sólo en la subzona CM·E·RL
	Socio cultural	Admitido	Sólo en la subzona CM·E·SC
	Docente	Admitido	Sólo en la subzona CM·E·D
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Admitido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	



	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m <sup>2</sup> para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Admitido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
	Espacios libres públicos	Admitido	
Espacios libres	Espacios libres privados	Admitido	

## Artículo 224. Camp de Mar. Zona CM-A – Aparcamientos

### 1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>
- b) Fachada mínima: 20 m. En fondo de saco: 8 m
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 5%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- f) Altura reguladora máxima: 3 m
- g) Altura total máxima: 5 m
- h) Número máximo de plantas sobre terreno: 1 (PB)
- i) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- j) Tipo de ordenación:

  - Aislada: si
  - Entre medianeras: sí
  - Adosada sólo a una medianera: sí

- k) Retranqueos:

  - A vial y a ELP: --
  - A los linderos laterales: --
  - Al lindero de fondo: --

- l) Área ajardinada mínima: 20 %. Cobertura arbórea: 50%

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

No se fijan índices de intensidad de uso residencial ni turístico.

### 3. Condiciones de uso.

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

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



	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Admitido	Sólo con una superficie máxima de un 30%.
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Prohibido	
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
Espacios libres	Estaciones de servicios	Prohibido	
	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

