

MODIFICACIÓ 2 NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT D'ANDRATX

**MEMÒRIA JUSTIFICATIVA
DOCUMENT D'APROVACIÓ DEFINITIVA**

**MODIFICACIÓ DELS ARTICLES 28, 32, 43, 46,
177, 197, 217, 218, 219, 220 i 224 DE LES
NORMES URBANÍSTIQUES I DELS PLÀNOLS:
O-AN-1-00, O-AN-1-02 I O-AN-1-04**



AJUNTAMENT D'ANDRATX



ÍNDEX

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

- 01. ANTECEDENTS
- 02. OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ
 - 2.1. Objecte
 - 2.2. Àmbit
- 03. JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS
 - 3.1. General
 - 3.2. De la conveniència i oportunitat
 - 3.3. Acreditació de l'interès públic
 - 3.4. Relació i justificació de les modificacions de les normes urbanístiques
 - 3.5. Justificació del compliment de la normativa aplicable
 - 3.6. Relació i justificació de les modificacions dels plànols
- 04. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ
- 05. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
- 06. INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL
- 07. RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

NORMES URBANÍSTIQUES



MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

01. ANTECEDENTS

La revisió de les Normes Subsidiàries de planejament d'Andratx es van aprovar definitivament amb prescripcions el 5 de maig de 2023 (BOIB n. 62, de 13.05.23) i la complimentació d'aquestes prescripcions de 24 de juliol de 2024 (BOIB n. 99, de 27.07.24).

Des de llavors, s'han tramitat les següents modificacions del planejament:

MP 1 de les Normes Subsidiàries: aprovada inicialment el 19 d'agost de 2024 (BOIB n. 111, de 24.08.24).

02. OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

2.1. Objecte.

L'objecte d'aquestes modificacions del planejament són els següents:

MODIFICACIONS QUE AFECTEN A LES NORMES

Modificació de l'article 28

Aquest article regula l'aplicació dels índexs màxims d'ús residencial i turístic, encara que no diferencia segons sigui la tipologia plurifamiliar o unifamiliar. Això repercuteix en la definició de l'arredoniment respecte de l'habitatge unifamiliar pel que es proposa una definició diferenciada per al cas d'aquesta mena d'habitatges respecte de les plurifamiliars.

Modificació de l'article 32

L'article 32 regula les condicions del sòl lliure d'edificació i de la superfície enjardinada mínima. No obstant això, en cas de solars en pendent s'ha pogut comprovar que l'altura permesa per als reblits amb la finalitat de dotar de places d'aparcament és insuficient, per la qual cosa es proposa corregir aquesta definició.

Modificació de l'article 43

En aquest article es defineixen i regulen les pèrgoles, encara que, a l'efecte de la seva altura, no es diferencia entre les pèrgoles aïllades, les situades en cobertes o les integrades en l'edificació, establint-se de manera genèrica que la seva altura total no pot superar l'altura màxima de la planta baixa. La modificació proposa definir la seva altura de forma diferenciada segons on estiguin situades.

Modificació de l'article 46

Es regula la dotació de bugaderia i estenedor de tal forma que actualment cal disposar d'un espai de 3 m² de superfície útil com a bugaderia i d'un espai per a tendir dotat de 6 ml de fil. La modificació pretén actualitzar la redacció d'aquest article a la situació actual dels habitatges que permeten integrar la bugaderia i l'estenedor en una cambra que, si és el cas, també pot formar part de la cuina.



Modificació de l'article 177

En relació amb el tipus d'ordenació de la zona unifamiliar 3 (SA·U3) de s'Arracó i quant a la reculada de l'edificació, es determina que aquesta s'haurà d'adossar a una mitgera o alinear-se amb el carrer sempre que un dels solars confrontants estigui edificat en aquestes condicions. L'aplicació pràctica d'aquesta norma ha resultat confusa atès que, a vegades, l'edificació confrontant és un garatge o el porxo de l'habitatge, la qual cosa condiciona l'ordenació. Per tant, es proposa suprimir aquesta condició quant a la reculada a vial i que l'ordenació es reguli mitjançant la reculada prevista en la norma, és a dir sense reculada o, en cas de reculada, que aquesta sigui de 2 m. Quant a límits i fons s'afegeix que aquest serà de 0 o 2 m segons la situació de les edificacions confrontants que estiguin legalment implantades.

Modificació de l'article 197

Igual que en el cas anterior la zona unifamiliar 3 del Port d'Andratx (PA·U3) estableix la mateixa condició, és a dir: les edificacions hauran d'adossar-se a una mitgera o alinear-se amb el carrer, sempre que un dels solars confrontants estigui edificat en aquestes condicions. Per les mateixes raons es proposa la seva supressió quant a la reculada a vial i que l'ordenació es reguli mitjançant la reculada prevista en la norma, és a dir sense reculada o, en cas de reculada que aquest sigui de 2 m. Quant a fites i fons s'afegeix que aquest serà de 0 o 2 m segons la situació de les edificacions confrontants que estiguin legalment implantades.

Modificació de l'article 217

Aquest article regula les condicions d'edificació i usos de la zona turística de Camp de Mar (CM·T) i té com a usos compatibles els d'equipament sociocultural, administratiu institucional, esportiu i recreatiu. No obstant això, atès que l'únic centre mèdic de Camp de Mar està en els locals annexos a un establiment turístic i, per tant, dins d'una parcel·la turística, es proposa ampliar l'ús d'equipament compatible també a l'assistència i sanitari.

Modificació de l'article 218

La fitxa d'usos de la zona comercial (CM·C) de Camp de Mar no permet actualment destinar-la a equipaments públics, excepte el sanitari, amb una superfície màxima de 300 m², i el recreatiu, amb una superfície màxima de 200 m². No obstant això, aquesta qualificació regula només una parcel·la de titularitat municipal de 7.030 m² de superfície, situada en l'Av de sa Platja. La modificació proposa ampliar els usos detallats d'equipament, també a l'ús esportiu amb una limitació de superfície respecte a l'ús principal.

Modificació de l'article 219

Igual que en article anterior la fitxa d'usos de la zona dotacional (CM·D) de Camp de Mar només permet, com a usos compatibles amb el d'equipaments, el sociocultural, assistencial i recreatiu. Aquesta qualificació regula només una parcel·la de titularitat municipal de 7.830 m² de superfície, situada al carrer Dolmen. La modificació proposa ampliar els usos detallats d'equipament, també als usos docent i esportiu.

Modificació de l'article 220

Igual que ocorre en els casos anteriors la fitxa d'usos de la zona d'equipaments regula els



usos per a les subzones d'equipament religiós, sociocultural, docent i esportiu. No obstant això, aquests usos per a la parcel·la municipal d'equipament docent (CM·E·D), situada entre els carrers Dolmen i Naveta, de 14.981 m2 de superfície, només permet l'ús docent. La modificació proposa ampliar per a aquesta parcel·la els usos detallats d'equipament, també a l'ús esportiu.

Modificació de l'article 224

També en aquest cas es tracta d'ampliar els usos detallats de l'ús d'equipament d'una parcel·la de titularitat municipal que es troba a Camp de mar, al costat de l'anterior, i que està qualificada com a zona d'aparcaments (CM·A), de 12.964 m2 de superfície. La modificació proposa ampliar per a aquesta parcel·la els usos permesos, que actualment són els d'infraestructures (aparcaments) i espais lliures privats i públics, també a l'ús d'equipament esportiu amb una limitació de superfície respecte a l'ús principal.

MODIFICACIONS QUE AFECTEN ALS PLÀNOLS

Es modifiquen els plànols: O-AN-1-00, O-AN-1-02 i O-AN-1-04 amb la finalitat de qualificar equipaments públics existents.

2.2. Àmbit.

Les modificacions que afecten les normes urbanístiques abasten tot el municipi i quant a les dels plànols d'ordenació que es modifiquen el seu àmbit és el de les parcel·les cadastrals següents:

- 0411022DD5801S0001GL
- 0310401DD5801S0001FL
- 0311321DD5801S0001EL

03. JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS

3.1. General.

Aquestes modificacions, després de la revisió del planejament, estan emparades en l'article 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17), d'ara endavant LUIB, que han previst la possibilitat d'introduir modificacions de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic en vigor amb subjecció a les mateixes disposicions que regeixen per a la seva formació i aprovació.

Aquestes modificacions es justifiquen pel temps transcorregut des de l'inici de la revisió del planejament general (2012) i la data d'aprovació definitiva amb prescripcions (2023) i a la necessitat d'ajustar la seva normativa a la pràctica, així com a corregir errors detectats.

1. La modificació de l'article 28 es justifica per la necessitat d'aplicar la definició de l'arrodoniment de l'índex d'ús residencial segons la tipologia i evitar l'arrodoniment a l'alça quan es tracta d'un habitatge unifamiliar.

2. La modificació de l'article 32 és per a permetre dotar als habitatges d'una zona d'aparcament quan el terreny té una forta pendent. Actualment la cota màxima de 2 m impedeix crear aquesta plataforma. Aquesta modificació no suposa increment



d'aprofitament ni de densitat i regula només els reblits.

3. La modificació de l'article 43 té per objecte aclarir la situació de les pèrgoles permeses i impedir que la seva regulació sigui comuna segons la seva situació en l'edificació.

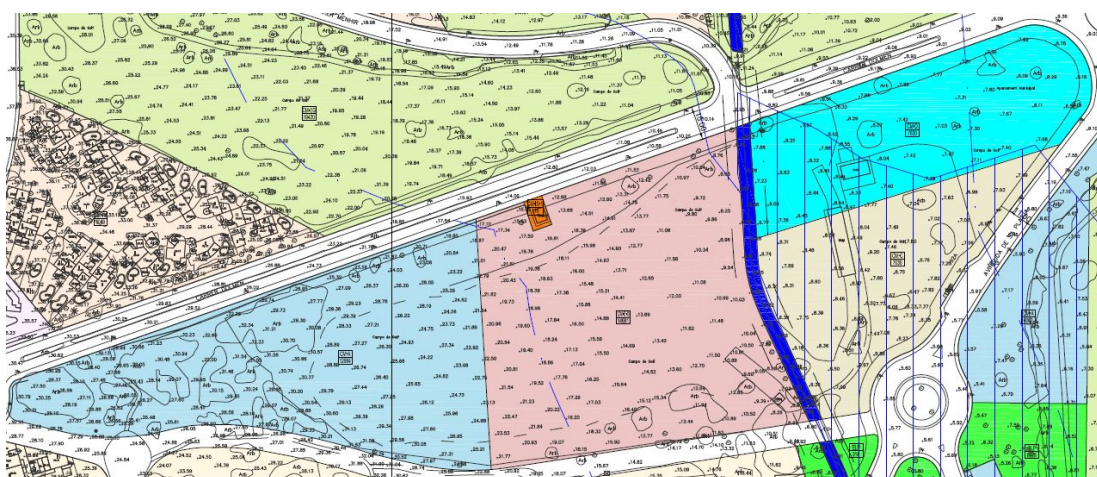
4. La modificació de l'article 46 és actualitzar la definició de les bugaderies i estenedors, atès que actualment l'estesa de la roba ha estat substituït per màquines assecadores i, a més, la tipologia de l'habitatge mitjà no disposa de suficient espai per a rentar i estendre. Tot això mantenint la condició de preservar que la roba estesa no sigui visible des de la via pública o zones verdes públiques.

5. La modificació dels articles 177 i 197 és anul·lar un afegit que obliga a adoptar les separacions a vies i fites segons l'habitatge confrontant, deixant llibertat al projectista per a alinear-se a carrer o, en cas de reculada, que aquest sigui de 2 m.

6. La modificació de l'article 217 té per objecte mantenir l'ús assistencial existent en una parcel·la turística, encara que també possibilitar aquest ús com a compatible en les parcel·les turístiques, així com l'assistencial. El planejament vigent, per a la zona de Camp de Mar, només permet l'ús sanitari en la zonificació comercial i plurifamiliar i l'assistencial en la zona dotacional i plurifamiliar.

7. La modificació dels articles 218 a 224 té per objecte ampliar els usos d'equipament de les parcel·les municipals de Camp de Mar per a dotar aquesta zona, que formen un conjunt unitari de parcel·les, de més versatilitat a l'hora d'ordenar les edificacions, segons convingui a una millor situació d'aquestes. Aquestes modificacions no suposen increment de paràmetres urbanístics.

Aquesta modificació es justifica per tractar-se de parcel·les municipals de gran grandària que es troben confrontants o molt pròximes i dins del mateix entorn amb la finalitat que els usos que són propis d'activitats complementàries, com, per exemple, l'ús docent i esportiu i aparcament públic, disposin de més versatilitat i funcionalitat, si bé aquests usos compatibles s'han limitat en determinats casos, com, per exemple, en la parcel·la comercial quant a l'ús esportiu que queda limitat al 30% de la superfície (article 218).



Parcel·les afectades per l'ampliació dels usos d'equipament públic.

Quant a l'ús dotacional, aquest passa a ser compatible per a poder desenvolupar els usos d'equipament docent i esportiu (article 219) i en la zona d'equipaments en general amb la modificació es permetrà també l'equipament esportiu (article 220). Finalment, en les



zones d'aparcament públic, també limitat a un 30% de la seva superfície, queda com a compatible l'ús esportiu. Aquestes zones estan disperses en el nucli i formen grans parcel·les, una d'elles amb una superfície de 12.964 m² i altres amb superfícies que van de 956 m² a 6.063 m².

Aquestes modificacions no tindran incidència en el nucli urbà ja que no suposen l'eliminació d'equipaments o espais públics sinó només la seva reordenació en cas de necessitat en funció de la demanda de la població.

8. Les modificacions dels plànols es descriuen més endavant, encara que responen a la incorporació d'un equipament públic existent que no va ser recollit per error en la revisió del planejament, situat en l'Av Juan Carlos I, 8 i un altre equipament públic, situat enfront, en una edificació catalogada que ha estat adquirida recentment per l'ajuntament, així com un altre equipament públic no recollit en la revisió i que està situat al carrer Bernat Riera, 54 del nucli d'Andratx.

3.2. De la conveniència i oportunitat.

L'article 59 de l'esmentada LUIB exigeix la justificació de la conveniència i oportunitat de les modificacions de planejament en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

En aquest cas, les modificacions són convenientes i oportunes ja que el seu objecte és adaptar la normativa, després d'haver-se aplicat durant un any i mig, a la problemàtica sorgida en l'atorgament de llicències, així com actualitzar la documentació gràfica segons es detalla més endavant.

3.3. Acreditació de l'interès públic.

D'acord amb l'establert en l'article 4.1 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, les modificacions de planejament proposades redonden en l'interès públic perquè es tracta d'actualitzacions derivades de l'aplicació pràctica de la normativa recentment aprovada i són convenientes per a l'interès públic, tal com s'han descrit anteriorment, per a dotar a la normativa de major seguretat jurídica.

3.4.

Relació i justificació de les modificacions de les normes urbanístiques.

Com s'ha esmentat en els apartats anteriors, les modificacions proposades són les següents:

ARTICLE 28

ÍNDEX D'INTENSITAT D'ÚS RESIDENCIAL I D'ÚS TURÍSTIC

Text vigent:

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

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



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

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

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

Text modificat proposat:

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

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

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

3. L'arrodoniment del quocient **en la tipologia plurifamiliar** es farà a l'alça si el decimal és major de 5 i es farà a la baixa si el decimal és igual o menor de 5. **En la tipologia unifamiliar, amb l'excepció de l'apartat següent, aquest serà a la baixa.**

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

ARTICLE 32

SÒL LLIURE D'EDIFICACIÓ I SUPERFÍCIE MÍNIMA ENJARDINADA

Text vigent:

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

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

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

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



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

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

Text modificat proposat:

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

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

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

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

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

4. En sòl urbà els reblits amb destinació a l'aparcament obligatori de l'edificació s'excepcionen del compliment dels apartats 2 i 3 anteriors fins a un màxim de 4 places, segons les dimensions màximes de: 3 x 5 m per plaça, excepte en el cas de places adaptades obligatòries que seran les corresponents a la seva normativa reguladora.

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

ARTICLE 43 PÈRGOLLES

Text vigent:

Article 43. Pèrgoles

1. Es defineixen com a pèrgola aquell element estructural horitzontal o inclinat, permeable a la llum i a l'aigua, sense elements massissos de coberta amb independència de l'addició d'elements vegetals, vius o secs. Els tancaments laterals no podran ocupar més d'un 50% del seu perímetre.

2. Les pèrgoles podran disposar-se en forma de barra, llistó, bigueta, varetes i peces similars, de qualsevol dels materials permesos, sent la proporció màxima d'elements massissos d'un 20% de la total superfície d'aquesta. La separació mínima entre aquests elements no serà inferior a quinze centímetres.



3. Les pèrgoles no computaran com a superfície màxima d'ocupació per l'edificació, com a superfície edificada ni com a volum, però en el sòl rústic computaran al 100% com a superfície d'ocupació com la resta d'elements constructius.

4. Les pèrgoles, de qualsevol tipus, s'han de situar respectant les distàncies mínimes a les partions establerts a cada zona, excepte quan s'utilitzin en zona d'aparcament a l'aire lliure o en superfície. En tots els casos, la seva altura total no podrà superar l'alçada mínima de planta baixa.

Text modificat proposat:

Article 43. Pèrgoles

1. Es defineixen com a pèrgola aquell element estructural horitzontal o inclinat, permeable a la llum i a l'aigua, sense elements massissos de coberta amb independència de l'addició d'elements vegetals, vius o secs. Els tancaments laterals no podran ocupar més d'un 50% del seu perímetre.

2. Les pèrgoles podran disposar-se en forma de barra, llistó, bigueta, varetes i peces similars, de qualsevol dels materials permesos, sent la proporció màxima d'elements massissos d'un 20% de la total superfície d'aquesta. La separació mínima entre aquests elements no serà inferior a quinze centímetres.

3. Les pèrgoles no computaran com a superfície màxima d'ocupació per l'edificació, com a superfície edificada ni com a volum, però en el sòl rústic computaran al 100% com a superfície d'ocupació com la resta d'elements constructius.

4. Les pèrgoles, de qualsevol tipus, s'han de situar respectant les distàncies mínimes a les partions establerts a cada zona, excepte quan s'utilitzin en zona d'aparcament a l'aire lliure o en superfície.

L'altura màxima de les pèrgoles aïllades i de les situades en la coberta no podrà superar l'altura màxima de la planta baixa. En el cas de pèrgoles integrades en l'edificació, aquestes no podran excedir de l'altura de la planta en la qual es trobin.

ARTICLE 46

DOTACIÓ DE BUGADERIA I ESTENEDOR

Text vigent:

Article 46. Dotació de bugaderia i estenedor

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

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

3. Així mateix, tots els habitatges han de disposar d'un espai per estendre i eixugar la roba de forma natural. Tan si aquest espai és la bugaderia com si és qualsevol sistema o



solució constructiva d'estenedor, la roba estesa no ha de ser visible des de cap via o espai públic, bé per la seva situació o bé per la col·locació d'elements que permetin la ventilació però que impedeixin la seva visió. En tot cas, ha de ser possible disposar com a mínim de 6 m lineals de fils d'estendre.

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

Text modificat proposat:

Article 46. Dotació de bugaderia i estenedor

1. Tots els habitatges han de disposar de l'espai necessari per a poder col·locar i utilitzar, almenys, una rentadora i una assecadora elèctrica.

Aquest espai no serà inferior a 2 m² de superfície útil en els habitatges d'1 dormitori i de, almenys, 3 m² en les de més d'1 dormitori.

2. La bugaderia podrà integrar-se en la cuina o cuina-menjador o també situar-se en planta soterrani o semi soterrani. En cas de ser integrat haurà d'assenyalar-se en el projecte l'espai destinat a aquest efecte i, en tot cas, haurà de poder-se independitzar de ser necessari.

Quan ventili directament a zona verda pública, carrer o pati de il·leta haurà de protegir-se amb una gelosia per a evitar que la roba estesa sigui visible des de l'exterior.

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

ARTICLE 177

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

Text vigent:

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

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 500 m²*
- b) Façana mínima: 15 m*
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 30%*
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,60 m²/m²*
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,30 m²/m²*
- f) Altura reguladora màxima: 7,50 m. El paviment de la planta baixa podrà elevar-se un màxim d'1 m en el cas d'edificació aïllada.*
- g) Altura total màxima: 10,50 m*
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)*
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1*
- j) Tipus d'ordenació:*
- Aïllada: sí*
- Entre mitgeres: no*



Adossada només a una mitgera: sí

k) Reculades:

A vial i a ELP: 0 m o mínim 2 m

Als límits laterals: 0 m o mínim 2 m

Al límit del fons: 0 m o mínim 2 m

En relació al tipus d'ordenació, les edificacions hauran d'adossar-se a una mitgera o alinear-se amb el carrer, sempre que un dels solars confrontants estigui edificat en aquestes condicions.

l) Àrea enjardinada mínima: 50 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/500, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 500 m² de superfície del solar.

No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Admès	Només en edificis unifamiliars, separats com a mínim entre ells 4 m. El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Admès	Només amb una superfície màxima de 150 m ²
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Admès	Només s'admet a les àrees delimitades en els plànols d'ordenació com a aptes per a hotels de ciutat, segons es defineixen en l'article 39 de la Llei 8/2012 del turisme i en l'article 75.3 d'aquestes normes
	Restauració	Admès	
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Admès	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Text modificat proposat:



Article 177. S'Arracó. Zona SA·U3 – Unifamiliar aïllat o semi aïllat**1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.**

- a) Parcel·la mínima: 500 m²
- b) Façana mínima: 15 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 30%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,60 m²/m²
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,30 m²/m²
- f) Altura reguladora màxima: 7,50 m. El paviment de la planta baixa podrà elevar-se un màxim d'1 m en el cas d'edificació aïllada.
- g) Altura total màxima: 10,50 m
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- j) Tipus d'ordenació:
 Aïllada: sí
 Entre mitgeres: no
 Adossada només a una mitgera: sí
- k) Reculades:
 A vial i a ELP: 0 m o mínim 2 m
 Als límits laterals: 0 m o mínim 2 m, segons sigui la situació de les edificacions confrontants legalment implantades.
 Al límit del fons: 0 m o mínim 2 m, segons sigui la situació de les edificacions confrontants legalment implantades.
- l) Àrea enjardinada mínima: 50 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/500, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 500 m² de superfície del solar.
 No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Admès	Només en edificis unifamiliars, separats com a mínim entre ells 4 m. El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Admès	Només amb una superfície màxima de 150 m ²
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Admès	Només s'admet a les àrees delimitades en els plànols d'ordenació com a aptes per a hotels de ciutat, segons es defineixen en l'article 39 de la Llei 8/2012 del turisme i en l'article 75.3 d'aquestes normes
	Restauració	Admès	
Equipaments	Religió	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	



	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Admès	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

ARTICLE 197**PORT D'ANDRATX. ZONA PA·U3 – UNIFAMILIAR 3****Text vigent:**

Article 197. Port d'Andratx. Zona PA·U3 – Unifamiliar 3

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

a) Parcel·la mínima: 500 m2. S'admeten parcel·les de superfície inferior anteriors a l'aprovació d'aquestes NS o que figurin en un projecte de parcel·lació aprovat abans del 10 de maig de 2007.

b) Façana mínima: 15 m

c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 30%

d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,60 m2/m2

e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,30 m2/m2

f) Altura reguladora màxima: 7,50 m. El paviment de la planta baixa podrà elevar-se un màxim d'1 m en el cas d'edificació aïllada.

g) Altura total màxima: 10,50 m. Només 8,50 m en aquelles àrees on les construccions existents o edificables vulneren o estan pròximes a vulnerar les servituds aeronàutiques del NDB d'Andratx.

h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)

i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1

j) Tipus d'ordenació:

Aïllada: sí

Entre mitgeres: no

Adossada només a una mitgera: sí

k) Reculades:

A vial i a ELP: 0 m o mínim 2 m

Als límits laterals: 0 m o mínim 2 m

Al límit del fons: 0 m o mínim 2 m

En relació al tipus d'ordenació, les edificacions hauran d'adossar-se a una mitgera o alinear-se amb el carrer, sempre que un dels solars confrontants estigui edificat en aquestes condicions.

l) Àrea enjardinada mínima: 50 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).



*L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/500, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 500 m2 de superfície del solar.
No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.*

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Admès	Només en edificis unifamiliars, separats com a mínim entre ells 4 m. El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Admès	Només amb una superfície màxima de 150 m2
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Admès	
	Religió	Prohibit	
Equipaments	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Admès	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
	Xarxa viària	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
	Espais lliures públics	Admès	
Espais lliures	Espais lliures privats	Admès	

Text modificat proposat:

Article 197. Port d'Andratx. Zona PA·U3 – Unifamiliar 3

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

a) Parcel·la mínima: 500 m2. S'admeten parcel·les de superfície inferior anteriors a l'aprovació d'aquestes NS o que figurin en un projecte de parcel·lació aprovat abans del 10 de maig de 2007.

b) Façana mínima: 15 m

c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 30%

d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,60 m2/m2

e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,30 m2/m2

f) Altura reguladora màxima: 7,50 m. El paviment de la planta baixa podrà elevar-se un màxim d'1 m en el cas d'edificació aïllada.



g) *Altura total màxima: 10,50 m. Només 8,50 m en aquelles àrees on les construccions existents o edificables vulneren o estan pròximes a vulnear les servituds aeronàutiques del NDB d'Andratx.*

h) *Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)*

i) *Nombre màxim de plantes sota terreny: 1*

j) *Tipus d'ordenació:*

Aïllada: sí

Entre mitgeres: no

Adossada només a una mitgera: sí

k) *Reculades:*

A vial i a ELP: 0 m o mínim 2 m

Als límits laterals: 0 m o mínim 2 m, segons sigui la situació de les edificacions confrontants legalment implantades.

Al límit del fons: 0 m o mínim 2 m, segons sigui la situació de les edificacions confrontants legalment implantades.

l) Àrea enjardinada mínima: 50 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/500, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 500 m2 de superfície del solar.

No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Admès	Només en edificis unifamiliars, separats com a mínim entre ells 4 m. El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Admès	Només amb una superfície màxima de 150 m2
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Admès	
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Admès	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
	Xarxa viària	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	



Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

ARTICLE 217**CAMP DE MAR. ZONA CM·T – TURÍSTICA****Text vigent:***Article 217. Camp de Mar. Zona CM·T – Turística**1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.*

- a) Parcel·la mínima: 12.000 m²
- b) Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 40%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,66 m²/m²
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,40 m²/m²
- f) Superfície màxima sobre terreny per edifici: 8.500 m²
- g) Altura reguladora màxima: 10,50 m.
- h) Altura total màxima: 13,50 m. Només 10,50 m en aquelles àrees on les construccions existents o edificables vulneren o estan pròximes a vulnerar les servituds aeronàutiques del NDB d'Andratx.
- i) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 3 (PB+2PP)
- j) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- k) Tipus d'ordenació:
 - Aïllada: si
 - Entre mitgeres: no
 - Adossada només a una mitgera: no
- l) Reculades:
 - A vial i a ELP: 3 m
 - Als límits laterals: 3 m
 - Al límit del fons: 3 m
- m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 8.500 m²: 6 m
- n) Àrea enjardinada mínima: 40 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixa índex d'intensitat d'ús residencial.

L'índex d'intensitat d'ús turístic és 1/60, la qual cosa suposa que hi pot obtenir una plaça turística per cada 60 m² de superfície del solar.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar annex	Admès	Només annex a l'ús principal.
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Admès	Amb les condicions expressades en el punt 4



			següent.
	Restauració	Admès	
Equipaments	Religió	Prohibit	
	Soci cultural	Admès	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Admès	
	Esportiu	Admès	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Admès	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

En tot cas, els usos secundaris a l'ús turístic hauran de complir amb el que s'estableix en l'article 32 de la Llei del Turisme o norma que la modifiqui o substitueixi.

Text modificat proposat:

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

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 12.000 m2
- b) Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 40%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,66 m2/m2
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,40 m2/m2
- f) Superfície màxima sobre terreny per edifici: 8.500 m2
- g) Altura reguladora màxima: 10,50 m.
- h) Altura total màxima: 13,50 m. Només 10,50 m en aquelles àrees on les construccions existents o edificables vulneren o estan pròximes a vulnerar les servituds aeronàutiques del NDB d'Andratx.
- i) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 3 (PB+2PP)
- j) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- k) Tipus d'ordenació:
 Aïllada: si
 Entre mitgeres: no
 Adossada només a una mitgera: no
- l) Reculades:
 A vial i a ELP: 3 m
 Als límits laterals: 3 m
 Al límit del fons: 3 m
- m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 8.500 m2: 6 m
- n) Àrea enjardinada mínima: 40 %



2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixa índex d'intensitat d'ús residencial.

L'índex d'intensitat d'ús turístic és 1/60, la qual cosa suposa que hi pot obtenir una plaça turística per cada 60 m² de superfície del solar.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBAIS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar annex	Admès	Només annex a l'ús principal.
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Admès	Amb les condicions expressades en el punt 4 següent.
	Restauració	Admès	
Equipaments	Religió	Prohibit	
	Soci cultural	Admès	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Admès	
	Administratiu-Institucional	Admès	
	Esportiu	Admès	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Admès	
	Recreatiu i espectacles	Admès	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

En tot cas, els usos secundaris a l'ús turístic hauran de complir amb el que s'estableix en l'article 32 de la Llei del Turisme i **article 88 del seu reglament que limita la superfície dels usos secundaris compatibles al 30% de la legalment existent o permesa si aquesta fos major** o, si és el cas, norma que la modifiqui o substitueixi.

ARTICLE 218

CAMP DE MAR. ZONA CM·C – COMERCIAL

Text vigent:

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

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

a) Parcel·la mínima: 1.000 m²



- b) Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m
 c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 40%
 d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,66 m²/m²
 e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,40 m²/m²
 f) Superfície màxima sobre terreny per edifici: 1.500 m²
 g) Altura reguladora màxima: 7,50 m.
 h) Altura total màxima: 10,50 m.
 i) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
 j) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
 k) Tipus d'ordenació:
 Aïllada: si
 Entre mitgeres: no
 Adossada només a una mitgera: no
 l) Reculades:
 A vial i a ELP: 4 m
 Als límits laterals: 3 m
 Al límit del fons: 3 m
 m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 1.500 m²: 6 m
 n) Àrea enjardinada mínima: 40 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBAIS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar annex	Admès	Només annex a l'ús principal.
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Prohibit	
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Admès	Només amb una superfície màxima de 300 m ² .
	Recreatiu i espectacles	Admès	Només amb una superfície màxima de 200 m ² .
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
	Xarxa viària	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	



Espais lliures	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Text modificat proposat:*Article 218. Camp de Mar. Zona CM·C – Comercial**1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.*

- a) Parcel·la mínima: 1.000 m²*
- b) Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m*
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 40%*
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,66 m²/m²*
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,40 m²/m²*
- f) Superfície màxima sobre terreny per edifici: 1.500 m²*
- g) Altura reguladora màxima: 7,50 m.*
- h) Altura total màxima: 10,50 m.*
- i) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)*
- j) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1*
- k) Tipus d'ordenació:*
 - Aïllada: si*
 - Entre mitgeres: no*
 - Adossada només a una mitgera: no*
- l) Reculades:*
 - A vial i a ELP: 4 m*
 - Als límits laterals: 3 m*
 - Al límit del fons: 3 m*
- m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 1.500 m²: 6 m*
- n) Àrea enjardinada mínima: 40 %*

*2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).**No es fixen índexs d'intensitat d'ús.**3. Condicions d'ús.**La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.*

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar annex	Admès	Només annex a l'ús principal.
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Prohibit	
Equipaments	Religió	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	



	Esportiu	Admès	Només amb una superfície màxima d'un 30%.
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Admès	Només amb una superfície màxima de 300 m2.
	Recreatiu i espectacles	Admès	Només amb una superfície màxima de 200 m2.
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

ARTICLE 219

CAMP DE MAR. ZONA CM·D – DOTACIONAL

Text vigent:

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

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 5.000 m2
- b) Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 35%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,66 m2/m2
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,35 m2/m2
- f) Superfície màxima sobre terreny per edifici: 1.400 m2
- g) Altura reguladora màxima: 7,50 m.
- h) Altura total màxima: 10,50 m.
- i) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
- j) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- k) Tipus d'ordenació:
Aïllada: si
Entre mitgeres: no
Adossada només a una mitgera: no
- l) Reculades:
A vial i a ELP: 4 m
Als límits laterals: 3 m
Al límit del fons: 3 m
- m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 1.400 m2: 6 m
- n) Àrea enjardinada mínima: 40 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús residencial ni turístic.

3. Condicions d'ús.



La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar annex	Admès	Només un habitatge annex al conjunt d'activitats de cada parcel·la, amb una superfície màxima del 40% de la destinada als altres usos.
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Prohibit	S'admeten els usos complementaris i vinculats als establiments turístics.
	Restauració	Admès	
Equipaments	Religió	Prohibit	
	Soci cultural	Admès	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Admès	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Admès	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Text modificat proposat:

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

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 5.000 m2*
- b) Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m*
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 35%*
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,66 m2/m2*
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,35 m2/m2*
- f) Superfície màxima sobre terreny per edifici: 1.400 m2*
- g) Altura reguladora màxima: 7,50 m.*
- h) Altura total màxima: 10,50 m.*
- i) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)*
- j) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1*
- k) Tipus d'ordenació:*
 - Aïllada: si*
 - Entre mitgeres: no*
 - Adossada només a una mitgera: no*
- l) Reculades:*



A vial i a ELP: 4 m

Als límits laterals: 3 m

Al límit del fons: 3 m

m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 1.400 m²: 6 m

n) Àrea enjardinada mínima: 40 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús residencial ni turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar annex	Admès	Només un habitatge annex al conjunt d'activitats de cada parcel·la, amb una superfície màxima del 40% de la destinada als altres usos.
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Prohibit	S'admeten els usos complementaris i vinculats als establiments turístics.
	Restauració	Admès	
Equipaments	Religió	Prohibit	
	Soci cultural	Admès	
	Docent	Admès	
	Assistència social	Admès	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Admès	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Admès	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

ARTICLE 220

CAMP DE MAR. ZONA CM·E – EQUIPAMENTS

Text vigent:

Article 220. Camp de Mar. Zona CM·E – Equipaments

Equipaments: religió CM·E·RL, soci cultural CM·E·SC, docent CM·E·D i esportiu CM·E·E



1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 1.500 m²
- b) Façana mínima: 30 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 30%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,60 m²/m²
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,30 m²/m²
- f) Superfície màxima sobre terreny per edifici: 3.500 m²
- g) Altura reguladora màxima: 8,50 m.
- h) Altura total màxima: 10,50 m.
- i) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
- j) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- k) Tipus d'ordenació:
 Aïllada: si
 Entre mitgeres: no
 Adossada només a una mitgera: no
- l) Reculades:
 A vial i a ELP: 4 m
 Als límits laterals: 3 m
 Al límit del fons: 3 m
- m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 3.500 m²: 6 m
- n) Àrea enjardinada mínima: 40 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús residencial ni turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar annex	Admès	Només annex a l'ús principal.
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Prohibit	
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Admès	Només s'admet com a ús complementari als altres usos admesos
Equipaments	Religió	Admès	Només a la subzona CM·E·RL
	Soci cultural	Admès	Només a la subzona CM·E·SC
	Docent	Admès	Només a la subzona CM·E·D
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Admès	Només a la subzona CM·E·E
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia



	Transports	Prohibit	parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Comunicacions i telecomunicacions	Admès	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Text modificat proposat:

Article 220. Camp de Mar. Zona CM·E – Equipaments

Equipaments: religiós CM·E·RL, soci cultural CM·E·SC, docent CM·E·D i esportiu CM·E·E

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 1.500 m2*
- b) Façana mínima: 30 m*
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 30%*
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,60 m2/m2*
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,30 m2/m2*
- f) Superfície màxima sobre terreny per edifici: 3.500 m2*
- g) Altura reguladora màxima: 8,50 m.*
- h) Altura total màxima: 10,50 m.*
- i) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)*
- j) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1*
- k) Tipus d'ordenació:*
 - Aïllada: si*
 - Entre mitgeres: no*
 - Adossada només a una mitgera: no*
- l) Reculades:*
 - A vial i a ELP: 4 m*
 - Als límits laterals: 3 m*
 - Al límit del fons: 3 m*
- m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 3.500 m2: 6 m*
- n) Àrea enjardinada mínima: 40 %*

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús residencial ni turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar annex	Admès	Només annex a l'ús principal.
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Prohibit	
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	



	Restauració	Admès	Només s'admet com a ús complementari als altres usos admesos
Equipaments	Religió	Admès	Només a la subzona CM·E·RL
	Soci cultural	Admès	Només a la subzona CM·E·SC
	Docent	Admès	Només a la subzona CM·E·D
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Admès	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Admès	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

ARTICLE 224**CAMP DE MAR. ZONA CM·A – APARCAMENTS****Text vigent:**

Article 224. Camp de Mar. Zona CM·A – Aparcaments

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 200 m2*
- b) Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m*
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 5%*
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,05 m2/m2*
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,05 m2/m2*
- f) Altura reguladora màxima: 3 m*
- g) Altura total màxima: 5 m*
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 1 (PB)*
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1*
- j) Tipus d'ordenació:*
Aïllada: sí
Entre mitgeres: sí
Adossada només a una mitgera: sí
- k) Reculades:*
A vial i a ELP: --
Als límits laterals: --
Al límit del fons: --
- l) Àrea enjardinada mínima: 20 %. Cobertura arbòria: 50%*

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús residencial ni turístic.

3. Condicions d'ús.



La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Prohibit	
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Prohibit	
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Prohibit	
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Prohibit	
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
Espais lliures	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Text modificat proposat:

Article 224. Camp de Mar. Zona CM·A – Aparcaments

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 200 m²*
- b) Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m*
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 5%*
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,05 m²/m²*
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,05 m²/m²*
- f) Altura reguladora màxima: 3 m*
- g) Altura total màxima: 5 m*
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 1 (PB)*
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1*
- j) Tipus d'ordenació:*
 - Aïllada: sí*
 - Entre mitgeres: sí*
 - Adossada només a una mitgera: sí*
- k) Reculades:*
 - A vial i a ELP: --*
 - Als límits laterals: --*
 - Al límit del fons: --*
- l) Àrea enjardinada mínima: 20 %. Cobertura arbòria: 50%*



2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús residencial ni turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Prohibit	
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Prohibit	
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Prohibit	
Equipaments	Religió	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Admès	Només amb una superfície màxima d'un 30%.
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Prohibit	
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

3.5. Justificació del compliment de la normativa aplicable.

La modificació proposada compleix amb la legislació vigent segons amb la següent justificació:

3.5.1. Legislació estatal.

A aquest efectes es troba 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)*.

D'acord amb l'article 24 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, les alteracions de l'ordenació urbanística vigent observaran els tràmits procedimentals requerits per la legislació aplicable. En aquest cas, les modificacions de planejament s'han d'ajustar al mateix procediment que per a la seva formulació pel que, fins a la seva aprovació definitiva, s'haurà de donar compliment al tràmit d'aprovació inicial i provisional, així com a l'exposició pública corresponent.



No obstant això, en el cas de municipis de més de 10.000 habitants, d'acord amb l'article 54 de la LUIB correspon a l'ajuntament l'aprovació definitiva dels plans d'ordenació detallada, plans parcials i plans especials, així com les seves modificacions.

En aquest cas, Andratx compta amb 12.062 habitants (2024), encara que serà el Consell de Mallorca qui determinarà, en l'informe preceptiu en tràmit d'aprovació inicial, si aquestes modificacions tenen o no el caràcter d'estructural i, si és el cas, poden ser aprovades definitivament per l'ajuntament.

D'altra banda, també s'haurà de tenir en compte l'assenyalat en el RDL 7/2015, de 30 d'octubre, que pugui afectar a determinats aspectes del planejament segons se cita i desenvolupa en la present memòria. Així l'apartat 3 de l'article 70ter de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del Règim Local, modificat per la disposició addicional novena del RDL 2/2008, de 20 de juny, que estableix que en el planejament, excepte en cas de revisió, s'haurà de justificar el següent:

“Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incrementa 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 aquest cas les modificacions afecten o no a l'aprofitament, densitat o usos del sòl segons la següent descripció:

Totes les modificacions tenen caràcter general excepte les relatives als plans que afecten parcel·les concretes. En aquest cas els titulars de les següents parcel·les cadastrals s'annexaran a l'expedient d'aprovació inicial:

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

Diagnosi de les diferències entre dones i home i valoració d'impacte de gènere:

Valoració de l'impacte social i de gènere del pla respecte a:

a) Justificació de la coherència de l'ordenació proposada amb les necessitats detectades de les dones i els homes i altres col·lectius.

Es tracta de la necessitat de tendir a l'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà, tenint en compte particularment les necessitats de les persones que duen a terme tasques de capellà i gestió domèstica, així com les que reben aquesta atenció.

Com s'ha assenyalat aquestes necessitats es tindran en compte en la redacció o modificació del planejament general.

- b) Les mesures o determinacions previstes en el pla que contribueixin al desenvolupament dels objectius d'igualtat d'oportunitats entre les dones i els homes, així com entre els diversos grups socials.



D'acord l'article 3 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, que estableix el principi de desenvolupament territorial i urbà sostenible i la sentència del TS de 10 de desembre de 2018, els plans han d'incloure un apartat que valori l'impacte de gènere i el principi d'igualtat de tracte.

1. Avaluació de l'impacte de gènere.

L'avaluació de l'impacte de gènere ha de considerar la inexistència de desigualtats de partida en relació a la igualtat d'oportunitats i de tracte entre dones i homes. En aquest sentit el pla no ha de suposar la modificació d'aquesta situació

En aquest cas les modificacions del planejament, tal com s'exposa en aquesta memòria, no introdueixen factors negatius quant a l'impacte de gènere, sinó que pretén l'ordenació coherent i sostenible del municipi d'acord amb els principis de l'ODS 11, així com mantenir la proporció entre els usos residencials i productius destinats a reequilibrar l'equació residència i treball que garanteixi un raonable i limitat procés de desplaçaments i mobilitat urbana derivat de l'accés a l'activitat laboral amb el consegüent estalvi energètic i la millora de la qualitat de vida urbana.

En aquest sentit, el planejament no afecta a l'impacte de gènere ni a la igualtat d'oportunitats i de tracte entre dones i homes, per la qual cosa no existeix alteració d'aquesta situació. D'altra banda, com s'ha exposat, les modificacions de planejament no impedeixen l'accés a l'ocupació local per a evitar desplaçaments amb la consegüent millora de la qualitat de vida tant de dones com d'homes.

2. Principi d'igualtat de tracte.

Quant al principi d'igualtat de tracte, aquest es troba garantit en els articles 7.4 i 9.2 de la CE que obliga els poders públics a promoure les condicions de llibertat i igualtat de l'individu i dels grups en què s'integren perquè aquestes siguin reals i efectives, així com atribueixen a les comunitats autònomes la competència exclusiva en matèria d'igualtat respecte a la dona que garanteixi la seva participació lliure i eficaç en el desenvolupament polític, social, econòmic i cultural.

A més, segons l'article 39.3 de la LUIB, la seva justificació ha de formar part de la memòria social del pla general que és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del planejament relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge i d'avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere.

D'acord amb aquest principi, totes les persones tenen dret a la ciutat sense discriminacions de gènere, edat, condicions de salut, ingressos, nacionalitat, ètnia, condició migratòria, orientació política, religiosa o sexual, així com a preservar la memòria i la identitat cultural de conformitat amb els principis i normes que s'estableixen en la *"Carta mundial pel dret a la ciutat"*.

En resum, segons el principi d'igualtat de tracte i oportunitats, la nova ordenació urbanística que es projecti no ha d'afectar al fet que el conjunt de la ciutadania que habita la ciutat pugui usar-la, desenvolupar-se i gaudir de la mateixa en condicions d'igualtat i oportunitats. Aquest dret comporta, a més i de manera particular, el deure d'atendre a aquella ciutadania que per diverses circumstàncies (edat, salut, vulnerabilitat o altres raons), presenten majors dificultats per a desenvolupar-se en la mateixa en condicions d'igualtat. A aquest efecte, segons s'ha assenyalat, s'haurà d'atendre la vigent Llei



orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes.

En qualsevol cas, les modificacions del planejament, segons s'ha exposat en aquesta memòria, no afecten l'impacte de gènere ni a principis d'igualtat de tracte i en la planificació de l'ordenació urbanística s'han pres en consideració les necessitats de mobilitat dels diferents grups socials i dels diversos tipus d'estructures familiars amb la finalitat d'afavorir les connexions al sòl urbà consolidat i l'accés, en condicions d'igualtat, als diferents serveis i infraestructures urbanes proposades, segons els següents criteris:

- Les modificacions normatives són alienes tant a l'impacte de gènere, com als principis d'igualtat de tracte.
- Les modificacions de la documentació gràfica suposen la implantació d'equipaments necessaris per a atendre la població del municipi i, per tant, a la recuperació de sectors productius per a re equilibrar l'ocupació local en relació amb la població resident i evitar desplaçaments.

En tot cas, durant la tramitació, aquesta modificació del planejament se sotmetrà a exposició pública a fi de que aquests col·lectius puguin participar en el procés participatiu, i, a més, se sol·licitarà l'informe preceptiu sobre impacte de gènere a emetre, segons les Directrius per a elaborar l'informe d'avaluació d'impacte de gènere que s'ha d'incorporar en el procediment d'elaboració dels projectes normatius i les disposicions de caràcter general dictats pel Govern de les Illes Balears, l'Administració de la Comunitat Autònoma i els ens instrumentals (BOIB n. 102, de 03.08.24), pel Consell insular d'acord amb el següent esquema:

Annex 1:

En relació amb l'informe d'avaluació d'impacte de gènere a elaborar pel *Govern, l'administració o els ens instrumentals:

1. Objecte de l'informe d'avaluació d'impacte de gènere.

a) L'estimació de l'impacte potencial del projecte normatiu en la situació de les dones i dels homes com a col·lectiu.

b) L'anàlisi de les repercussions positives o adverses, en matèria d'igualtat, de l'activitat en projecte.

2. Estructura i contingut de l'informe d'avaluació d'impacte de gènere.

Aquest apartat es refereix als informes d'avaluació d'impacte de gènere que s'han d'adjuntar als projectes normatius i altres disposicions de caràcter general i que ha de respondre al següent esquema:

2.1. Títol.

Especificar el tipus d'informe i identificar el projecte normatiu o la disposició de caràcter general.

2.2. Fets.

Incloure les dades següents:



- *Data d'entrada de la sol·licitud.*
- *Òrgan competent sol·licitant.*
- *Identificació del projecte normatiu remès.*
- *Fonaments jurídics segons els quals s'emet l'informe.*

2.3. Revisió del contingut.

Recollir la informació jurídica, així com el context social rellevant en el qual s'aplicarà la norma.

a) Consideracions jurídiques.

Fer constar els principals fonaments jurídics relacionats amb la promoció de la igualtat real i efectiva entre dones i homes en l'àmbit internacional, estatal i autonòmic.

b) Anàlisi del context.

Exposar l'objecte del projecte normatiu i descriure la situació social de les dones i els homes en relació amb la finalitat i l'àmbit d'aplicació. L'anàlisi del context ha de proporcionar, com a mínim, la informació següent:

- *Els objectius generals del projecte normatiu i, si escau, la relació que tenen amb la promoció de la igualtat de dones i homes.*
- *Les principals dades descriptives sobre la situació dels homes i les dones en relació amb l'àmbit regulat.*
- *Les desigualtats detectades, tenint en compte les causes estructurals que provoquen la discriminació.*
- *Les mesures positives, quant a polítiques d'igualtat, incloses en el text, si hi ha.*
- *Qualsevol altra qüestió rellevant per a la igualtat entre dones i homes, com per exemple la representació equilibrada dels òrgans que hagi de crear la norma.*

2.4. Revisió del llenguatge.

Exposar els fonaments normatius a partir dels quals es promouen les mesures necessàries per a fer un ús no sexista del llenguatge. En aquest apartat es duu a terme una anàlisi de la redacció del projecte normatiu per a determinar si hi ha una invisibilitat de les dones en el text i, si escau, si s'han de fer recomanacions per a usar un llenguatge inclusiu.

Per a conciliar els principis de precisió, claredat i concisió propis del llenguatge administratiu amb l'ús d'un llenguatge neutre, no discriminatori i igualitari, és recomanable utilitzar una terminologia genèrica que englobi els dos sexes. Això permet evitar l'ús de llenguatge sexista i afavorir que cap dels dos sexes sigui invisibilitzat.

2.5. Anàlisi de la pertinència.

L'anàlisi de la pertinència permet identificar si el projecte normatiu pot incidir en les desigualtats entre dones i homes. Per tant, s'ha de determinar si és oportú tenir en compte la dimensió de gènere i, amb aquesta informació, decidir si es continua el procés des d'aquesta perspectiva o es dona per finalitzat.

A partir de l'anàlisi de la pertinència, els informes d'avaluació d'impacte de gènere, segons l'objecte previst en el punt 1, poden classificar el projecte normatiu en una de les



categories següents:

- *Neutre: si, malgrat afectar (directament o indirectament) dones i homes, les accions regulades no influeixen en l'assoliment de la igualtat.*
- *Positiu: si incorpora elements que contribueixen a eliminar les desigualtats de gènere. En aquest cas, la gradació de l'impacte pot variar des d'un impacte sensible al gènere fins a un impacte transformador de gènere.*
- *Negatiu: si pot comportar conseqüències desfavorables per a les dones i no inclou mesures per a eliminar les desigualtats de gènere existents.*

2.6. Propostes de millora i recomanacions.

Recollir les conclusions a les quals s'ha arribat durant el procés d'elaboració de l'informe, així com les recomanacions per a millorar el text normatiu, que es poden referir als aspectes següents:

a) Modificacions que s'haurien de fer en relació amb els continguts de la norma, dirigides a evitar un a) impacte negatiu de gènere o a millorar altres aspectes que puguin incidir positivament en la igualtat d'oportunitats. Aquestes modificacions poden incloure els continguts següents:

- *Una proposta de nou articulat o una modificació de l'existent per a reforçar l'impacte positiu de gènere de la norma.*
- *Una revisió del llenguatge per a evitar una redacció sexista del text normatiu.*

b) Recomanacions sobre l'aplicació de la norma i el desenvolupament de mesures complementàries que puguin millorar la situació de les dones en el seu context.

2.7. Signatura.

L'informe d'avaluació d'impacte de gènere ha de contenir la data i la signatura de la persona que ho ha elaborat, així com el vistiplau de la directora de l'Institut Balear de la Dona o de la persona en qui delegui.

Annex 2:

En relació amb el procediment per a elaborar els informes d'impacte de gènere dels projectes normatius i disposicions de caràcter general dictades pel Govern, l'administració o els ens instrumentals:

1. Òrgan competent per a emetre l'informe d'avaluació d'impacte de gènere.

En el cas de projectes normatius i altres disposicions de caràcter general que aprovin el Govern de les Illes Balears, l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i els ens instrumentals, l'òrgan competent per a emetre l'informe preceptiu d'avaluació d'impacte de gènere és l'Institut Balear de la Dona.

2. Col·laboració dels òrgans que elaboren la normativa.

Els òrgans competents per a aprovar les normes o designats per a elaborar un procediment normatiu han de considerar els aspectes que disposa l'apartat 1 de les directrius per a elaborar l'informe d'avaluació d'impacte de gènere que s'ha d'adjuntar als projectes normatius i les disposicions de caràcter general.



Per tant, es requereix una anàlisi contextual prèvia i simultani a la redacció del text jurídic a fi de valorar l'adequació al principi d'igualtat de gènere. Aquesta anàlisi s'ha de documentar de manera proporcional a l'extensió del projecte normatiu, tant en els informes preceptius com, si escau, en la memòria d'avaluació d'impacte normatiu (MAIN).

Per a donar suport al procés d'avaluació del compliment del principi d'igualtat de gènere, s'ofereix la llista de verificació amb els marcadors orientatius, recollida en l'annex 3. Aquest document es pot revisar o actualitzar mitjançant una resolució de l'adreça de l'Institut Balear de la Dona que es publicarà en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

Una vegada constituïdes les unitats per a la igualtat, que són les unitats administratives designades per a impulsar les mesures per a la igualtat segons l'article 19.1 de la Llei 11/2016, de 28 de juliol, d'igualtat de dones i homes, han de col·laborar en la introducció i la verificació de la perspectiva de gènere en els projectes normatius i les disposicions de caràcter general.

3. Procediment d'elaboració.

3.1. L'òrgan que tramita la norma — juntament amb les persones formades en igualtat que hagi designat, si escau— ha d'elaborar una anàlisi prèvia contextual per a comprovar el grau d'adequació a primers d'igualtat de gènere de la normativa en tramitació.

En aquest procés, per a facilitar i uniformar aquesta tasca, es poden considerar els marcadors mínims de la llista de verificació del principi d'igualtat de gènere (annex 3) de manera paral·lela a la redacció del projecte normatiu.

3.2. Després del tràmit d'audiència i d'informació pública de l'avantprojecte normatiu, en la fase procedimental corresponent de sol·licitud d'informes preceptius, s'ha d'enviar a l'Institut Balear de la Dona la sol·licitud perquè emeti l'informe d'avaluació d'impacte de gènere.

Per a identificar el projecte per al qual se sol·licita l'informe, s'ha d'indicar la data o la versió de la redacció, així com la fase procedimental en què es troba.

A la sol·licitud de l'informe d'avaluació d'impacte de gènere de l'òrgan competent s'adjuntarà el text normatiu objecte de l'informe, la memòria d'anàlisi de l'impacte normatiu (MAIN), la llista de verificació del principi d'igualtat de gènere emplenada (annex 3), així com la resta de documentació que es consideri oportuna. L'adjunció de la documentació es pot substituir per la referència al lloc web on està publicada.

3.3. L'Institut Balear de la Dona ha d'emetre l'informe d'avaluació d'impacte de gènere dins dels deu dies hàbils següents a la recepció de la sol·licitud.

3.4. L'informe s'elaborarà seguint l'estructura i els continguts establerts en les directrius per a elaborar l'informe d'avaluació d'impacte de gènere que s'adjunta als projectes normatius i les disposicions de caràcter general, i inclourà les recomanacions que es considerin necessàries.

3.5. L'informe s'enviarà a l'òrgan responsable de la tramitació del procediment normatiu, que ha d'incorporar, si escau, les mesures proposades.

3.6. En cas que es produeixin modificacions significatives en el projecte normatiu que



afectin la igualtat de gènere, es pot sol·licitar un nou informe d'avaluació d'impacte de gènere. No serà necessari si les modificacions incorporen les recomanacions o els canvis proposats en l'informe inicial, circumstància que s'ha de fer constar en la memòria d'anàlisi de l'impacte normatiu (MAIN) adjunta a la nova versió del projecte.

Annex 3:

Llista de verificació amb marcadors orientatius del principi d'igualtat de gènere:

I. Identificació del projecte normatiu			
Denominació: MODIFICACIÓ DE LES NS D'ANDRATX			
Òrgan promotor: AJUNTAMENT D'ANDRATX			
Data o versió: APROVACIÓ INICIAL			
II. Valoració de la rellevància	Si	No	No procedeix
Té rellevància des del punt de vista del gènere?		x	
Afecta drets o deures de la ciutadania?		x	
Té un caràcter essencialment organitzatiu?		x	
El seu objecte és modificar o refondre normes ja vigents?		x	
III. Anàlisi de la situació que consta en la documentació de l'expedient	Si	No	No procedeix
S'ha dut a terme un diagnòstic previ de la situació de dones i homes en l'àmbit d'intervenció de la norma i s'ha identificat si hi ha desequilibris i desigualtats?	x		
Es recullen dades i estadístiques diferenciades entre homes i dones en l'àmbit de la norma?	x		
S'indica el marc legal i la normativa en matèria d'igualtat?	x		
Es detecten bretxes de gènere i s'analitzen les causes probables?	x		
IV. Compliment dels marcadors mínims del principi d'igualtat de gènere del projecte normatiu	Si	No	No procedeix
S'inclou el principi d'igualtat de gènere de manera explícita en l'articulat?	x		
Hi ha una composició equilibrada en els òrgans de representació o de presa de decisions?	x		
Es preveuen mesures de discriminació positiva en l'àmbit de la norma?			x
S'incorporen clàusules d'igualtat de gènere en la contractació, els convenis o les ajudes?	x		
Les dones i els homes tenen la mateixa oportunitat d'accés a béns i serveis?	x		
S'eviten estereotips o rols de gènere?	x		
El text fa un ús del llenguatge no sexista?	x		
S'inclouen mesures que promoguin la igualtat en l'àmbit de regulació?	x		
S'inclouen mesures en matèria de violència masclista?	x		
Es preveuen mecanismes de seguiment i avaluació de l'impacte de gènere de la norma?	x		
S'incorporen indicadors específics per a mesurar els resultats en termes d'igualtat de gènere?	x		

Proposta d'indicadors de la modificació del planejament

- c) La previsió de com incidirà l'ordenació proposada sobre la situació originària de dones i homes i altres col·lectius.

L'ordenació proposada no té incidència negativa en la situació originària entre dones i homes ni respecte d'altres col·lectius. A més, assumeix les següents recomanacions assenyalades en el llibre: *"Recomanacions urbanes amb perspectiva de gènere"* que podem resumir en les següents mesures a tenir en compte en l'ordenació general i en la normativa urbanística:

1. Sobre seguretat:

a. Il·luminació viària.

Aquesta ha de ser suficient i uniforme perquè la percepció de seguretat de les persones a la ciutat augmenti.

b. Control visual de l'entorn.

Disposar d'un contorn visual de l'entorn amb la finalitat d'augmentar la percepció de seguretat de les persones que es desplacen a peu.



c. Plantes baixes amb activitat.

Regular els usos dels espais situats en planta baixa generant així la presència de persones al carrer i, per tant, assegurant la vigilància informal.

d. Senyalització.

Disposar d'un sistema de senyalització en els diferents punts de la ciutat on es realitzin les principals activitats quotidianes.

e. Passos per als vianants.

Preveure els passos per als vianants necessaris en tot el municipi per a protegir els vianants i facilitar els seus recorreguts a peu.

f. Tancaments.

Evitar la presència de tancaments opacs i llargs que donin percepció d'inseguretat.

*2. Sobre l'accessibilitat:**a. Parades de transport públic.*

Disposar de parades de transport públic segures i accessibles.

b. Voreres contínues i sense obstacles.

Les voreres són la base física dels desplaçaments per als vianants pel qual s'ha de garantir una correcta i contínua circulació. S'ha de reservar una franja lliure d'obstacles i situar tots els elements urbans necessaris en una franja reservada a aquest efecte de manera que no s'obstaculitzi el pas de persones.

c. Amplària de les voreres.

Les voreres han de tenir una amplària proporcionada al seu entorn, dimensió dels espais buits, teixit urbà, etc., que permetin el trànsit de diverses persones sense interrupcions i han de ser accessibles.

d. Col·lectius vulnerables.

Crear camins segurs, confortables i accessibles que ajudin a augmentar l'autonomia dels col·lectius més vulnerables. És recomanable preveure punts de descans al llarg del recorregut i que es reconguin dins de la ciutat a través de senyalització.

El planejament vigent ja té incorporat a les normes urbanístiques les següents mesures urbanístiques en el sentit anteriorment descrit:

- 1. Condicions d'il·luminació dels espais públics.*
- 2. Permetre l'activitat productiva en les plantes baixes de les edificacions en nucli antic i intensiva.*
- 3. Passos per als vianants accessibles per a protegir els recorreguts a peu.*
- 4. Regular l'altura dels tancaments en edificació aïllada per a evitar murs opacs.*
- 5. Voreres contínues i sense obstacles, així com el compliment de les condicions del CTE*



per a aquelles noves que inclouen la seva amplària mínima per a garantir l'accessibilitat.

3.5.2. Legislació autonòmica.

L'article 59 de la referida LUIB assenyala que la modificació de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que regeixen la seva formació. A més, d'acord amb l'apartat anterior, en l'expedient haurà de figurar la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els 5 anys anteriors a la seva iniciació quan, indirecta o directament existeixi increment de paràmetres d'edificabilitat, densitat o modificació d'usos.

A l'efecte del seu compliment, ens trobem que aquesta modificació suposa l'afecció parcial d'alguna de les anteriors determinacions, encara que a l'ésser de caràcter general no és necessari incloure la identitat dels titulars particulars afectats per aquestes.

A més, en aquest cas, d'acord amb l'establert en l'article 59 de la LUIB es tracta d'una modificació de planejament i no d'una revisió al no constituir una alteració substancial del model d'implantació urbana, de la classificació de sòl, o de les determinacions per al seu desenvolupament urbanístic, així com de les disfuncions derivades de l'esgotament de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per determinats usos i activitats econòmiques.

“Seran circumstàncies que justifiquin l'adopció de l'acord de revisió d'un pla general, sense perjudici de la tramitació d'una modificació puntual quan ocorre, les alteracions substancials dels models d'implantació urbana, de la classificació de sòl o de les determinacions per al desenvolupament urbanístic, així com les disfuncions derivades de l'esgotament de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per determinats usos i activitats econòmiques.”

Finalment, segons l'article 64 de la LUIB en cas d'aprovació definitiva per part de l'ajuntament, l'acord i el contingut documental, a més de publicar-se en el BOIB i punt d'accés electrònic de l'ajuntament, s'haurà de comunicar al Consell de Mallorca i a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears.

3.5.3. Pla territorial insular de Mallorca.

Aquestes modificacions no es troben directament afectades pel Pla territorial insular de Mallorca, aprovat per acord del Ple del Consell Insular de 13 de desembre de 2004 (BOIB n.188 ext, de 31.12.04).

D'altra banda, el planejament d'Andratx es troba adaptat al referit PTIM des del 5 de maig de 2023 (BOIB n. 62, de 13.05.23).

3.5.4. Pla d'intervenció en àmbits turístics.

El Pla d'intervenció en àmbits turístics (PIAT) es va aprovar definitivament el 9 de juliol de 2020 (BOIB n. 126, de 16.07.20).

El municipi d'Andratx està afectat per les zones turístiques següents: Camp de Mar (1.6) i Sant Elm (1.7). D'altra banda, el Port d'Andratx i les urbanitzacions adjacents estan incloses en la zona residencial turística tipus 2 (ZR2) que són àrees destinades principalment a segones residències amb presència eventual d'usos turístics.



Zones turístiques:



Zona residencial turística ZR2:



En aquesta zona l'altura màxima de les edificacions residencials unifamiliars serà de PB+2 i les plurifamiliars de PB+3, amb una dotació mínima d'1 plaça d'aparcament per habitatge.

A més, per a millorar l'oferta turística el PIAT proposa de manera orientativa una sèrie de dotacions turístiques, corresponent a Andratx la promoció d'un turisme cultural mitjançant un Centre d'interpretació del Parc Natural de sa Dragonera i de les reserves marines a situar en el Port.

En qualsevol cas es justifica la no necessitat de compliment dels següents articles del PIAT:

Article 19. Intervenció en zones turístiques i en zones residencials turístiques.



Aquest article obliga l'ajuntament a elaborar un "*instrument d'ordenació urbanística general o/i detallada*" amb la finalitat de millorar la qualitat de l'espai turístic, adequació ambiental i paisatgística de les zones turístiques o residencials turístiques i dels seus entorns immediats. Mentrestant, no es permet la previsió de cap zona de reserva per a creixements residencials o turístics nous.

Aquest pla haurà:

- *Progressar en la sostenibilitat territorial de l'àmbit i l'adaptació al canvi climàtic.*
- *Adoptar mesures de millora ambiental i de qualitat del paisatge rural i urbà tendents a corregir els impactes negatius existents o que es poden produir derivats de l'activitat turística (usos impropis o marginals, infraestructures, edificacions discordants, publicitat abusiva o sexista, etc.).*
- *Configurar una xarxa d'espais lliures estructurada que procuri la continuïtat funcional i ecològica dels espais urbans (platges, passejos marítims, avingudes, places i parcs) amb l'entorn rural immediat (àrees de cultiu, àmbits d'interès paisatgístic, torrents, zones humides, pinedes, sistemes de dunes, etc.), i proposar una xarxa d'itineraris per a gaudir i les mesures de protecció i recuperació ambiental adequades.*
- *Implantar mesures normatives tendents a valorar el paisatge i el patrimoni cultural de l'entorn i millorar la permeabilitat territorial des de les zones turístiques, i fomentar la creació de zones d'esbarjo, passejos de connexió amb rutes senderistes, etc.*
- *En el marc de la definició recollida en l'article 4, ordenar detalladament les activitats i els usos de l'entorn posterior de les zones turístiques, amb anàlisis i proposta de mesures d'integració paisatgística i de desenvolupament de les dotacions i infraestructures complementàries a les àrees de desenvolupament urbà que resultin adequades.*
- *Adoptar plans de millora de les xarxes de subministrament d'aigua i/o de sanejament en les zones turístiques que presenten problemes de degradació o saturació, per a reduir el percentatge màxim de pèrdues, d'acord amb els paràmetres de qualitat de la normativa sectorial en matèria d'aigües i el pla hidrològic vigent. Aquestes mesures s'adoptaran amb atenció especial als àmbits de les zones turístiques saturades o madures.*
- *Preveure els espais d'aparcament de vehicles adequats a la capacitat d'afluència dels recursos turístics de la zona, comptant amb un sistema integral de mobilitat sostenible.*
- *Preveure sistemes d'enllumenat públic d'alta eficiència energètica i que evitin la contaminació del mitjà nocturn.*
- *Preveure mesures per a la gestió correcta dels residus provinents de l'activitat turística en qualsevol classe de sòl, d'acord amb la normativa sectorial vigent.*
- *Adoptar mesures contra la contaminació acústica en el marc de la normativa vigent, considerant els impactes acústics generats per l'activitat turística.*
- *Limitar la capacitat de població en funció dels recursos territorials disponibles, segons el qual es desprengui de l'avaluació ambiental estratègica corresponent.*

En aquest cas, les modificacions no classifiquen nou sòl o modifiquen la qualificació del sòl urbà ja existent en la zona ZR2 per a l'augment d'aprofitament o la densitat tal com s'exposa en aquesta memòria.

Article 25. Mesures paisatgístiques per a l'espai públic en zona turística.

Criteris per a les actuacions de transformació urbanística o aïllades, així com en els projectes de reforma de l'espai públic urbà:

- *En via pública, sempre que la secció viària ho permeti, es dotarà d'un mínim de 3 arbres per cada 20 metres lineals de vorera.*



- *En les àrees d'aparcament situades fora de la via pública, s'ha d'assegurar un mínim d'1 arbre per cada 4 places d'aparcament.*
- *Excepcionalment, en les àrees d'aparcament de superfície superior a 1.000 m², es permet substituir els arbres per a marquesines cobertes amb plaques fotovoltaiques, sempre que s'adoptin mesures de correcció de l'impacte paisatgístic. Aquestes instal·lacions no computen com a superfície construïda ni com a ocupació.*
- *S'han de soterrar les línies elèctriques aèries existents i previstes, sempre que resulti compatible amb la normativa sectorial corresponent.*

La implantació de noves zones verdes o les existents sotmeses a una reforma integral han de dissenyar-se amb, com a mínim, un 50% de terreny permeable, vegetació preferentment autòctona amb utilització d'espècies de necessitat hídrica baixa pròpies del paisatge mediterrani i s'ha de defugir especialment d'espècies que vulguin reproduir paisatges forans. El reg d'aquestes zones es durà a terme, preferentment, mitjançant la utilització d'aigües pluvials o aigües regenerades aptes per a regar.

No existeix implantació de noves zones verdes i la modificació no altera les existents.

Disposició transitòria setena. Criteris paisatgístics generals.

Criteris generals per a desenvolupar les mesures paisatgístiques recollides en el PIAT: desenvolupar els principis objectius i mesures contingudes en el Conveni Europeu del Paisatge, al qual es va adherir el Consell de Mallorca per acord del Ple del 4 de febrer de 2008, d'acord amb el contingut i l'estructura del document "Bases per a una estratègia de paisatge de Mallorca", i amb les previsions del document "Estratègia del paisatge del Consell de Mallorca", aprovat per acord del Ple del 14 de febrer de 2019.

En aquest cas, com s'ha esmentat anteriorment, les modificacions no alteren els volums de les edificacions existents, ni afecta a l'estructura viària també existent, ni a la densitat residencial actual que es manté.

3.5.5. PDS d'equipaments comercials.

El Pla director sectorial d'equipaments comercials es troba aprovat definitivament des de l'1 d'abril de 2019 (BOIB n. 63, de 09.05.19).

El PECMA en el pla 17 de zonificació qualifica el nucli d'Andratx en el nivell 4 i la resta estaria en el nivell 5. El nivell 4 suposa la possibilitat de destinar una superfície màxima de venda de 1.500 m² i el nivell 5 de 700 m². Limitacions que són vinculants per a l'atorgament de qualsevol autorització o llicència sense necessitat d'estar incorporada al planejament.

En aquest cas, les modificacions proposades de les normes no tenen incidència en els usos comercials pel que no es requereix justificació del compliment del PECMA.

3.6. Relació i justificació de les modificacions dels plànols.

Aquesta modificació de planejament afecta, a més de a la part normativa, a la documentació gràfica en el següent sentit:

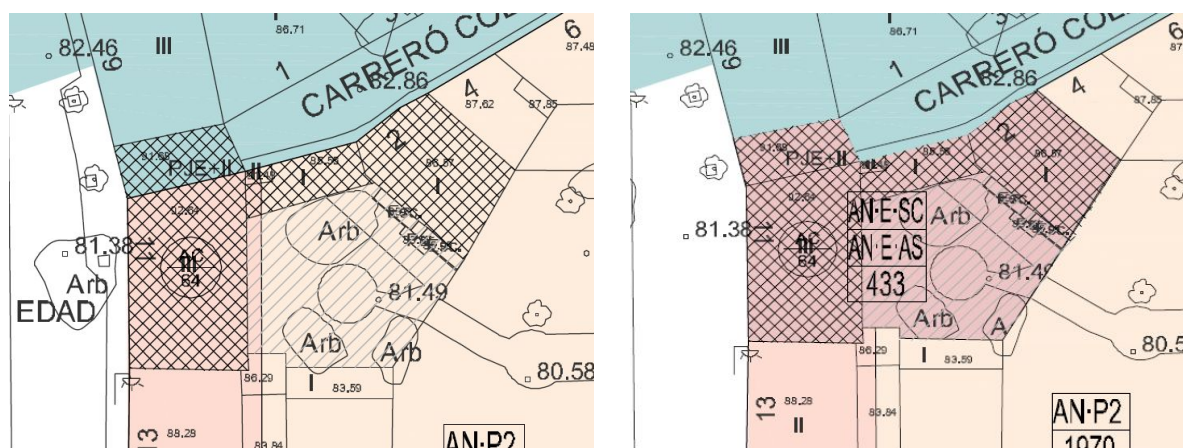




Plànol O-AN-1-02 de les NS vigents i proposta de modificació



Plànol O-AN-1-04 de les NS vigents i proposta de modificació.



Plànol O-AN-1-04 de les NS vigents i proposta de modificació.

04. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ

Aquestes modificacions del planejament vigent no alteren l'estudi econòmic ni la programació, així mateix no modifiquen l'estudi de sostenibilitat econòmica ni el de viabilitat aprovats.

05. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'article 22.4 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, estableix que la documentació dels



instruments d'ordenació urbanística ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica en el qual es ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o l'arrencada i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació de sòl destinat a usos productius.

D'altra banda, l'article 38 de la LUIB ha previst la necessitat d'incorporar, en determinats casos i entre els documents del planejament, el referit informe de sostenibilitat econòmica de les actuacions previstes

No obstant això, aquestes modificacions de planejament, segons s'ha exposat, no suposen increment de l'aprofitament de cap sector de gestió urbanística pel que no és necessària la formulació o modificació de la memòria de sostenibilitat ni de viabilitat econòmica.

06. INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

Segons l'article 12 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, modificada per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, els plans i programes, així com les seves revisions, seran objecte d'avaluació ambiental estratègica segons les següents determinacions:

"1. Ordinària.

a) Estableixin el marc per a la futura autorització de projectes legalment sotmesos a avaluació d'impacte ambiental i es refereixin a l'agricultura, ramaderia, silvicultura, aquicultura, pesca, energia, mineria, indústria, transport, gestió de residus, gestió de recursos hídrics, ocupació del domini públic marítim terrestre, utilització del medi marí, telecomunicacions, turisme, ordenació del territori urbà i rural, o de l'ús del sòl, inclosa la delimitació d'usos portuaris o aeroportuaris.

b) Requereixin una avaluació per a afectar espais de Xarxa Natura 2000 en els termes previstos en la legislació sobre patrimoni natural i biodiversitat.

c) Els que requereixin una avaluació ambiental estratègica simplificada, quan es produeixi algun dels supòsits següents:

- *Quan així ho decideixi, cas per cas, l'òrgan ambiental en l'informe ambiental estratègic d'acord amb els criteris de l'annex V de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.*
- *Quan així ho determini l'òrgan ambiental, a sol·licitud del promotor.*

2. També seran objecte d'una avaluació ambiental estratègica ordinària les modificacions dels plans i programes inclosos en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article quan, per si mateixes, impliquin:

a) Establir un marc nou per a l'autorització futura de projectes legalment sotmesos a l'avaluació d'impacte ambiental en les matèries incloses en l'apartat 1.a) anterior.

b) S'entendrà que les modificacions comporten un nou marc per a l'autorització futura de projectes legalment sotmesos a avaluació ambiental quan la seva aprovació generi la



possibilitat d'executar algun projecte nou sotmès a avaluació ambiental, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual de projectes sotmesos a avaluació ambiental ja permesos en el pla o programa que es modifica.

c) Requerir una avaluació perquè afecten espais Xarxa Natura 2000 en els termes previstos en la legislació del patrimoni natural i de la biodiversitat.

3. Simplificada.

a) Els plans i els programes esmentats en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article, i les seves revisions, que estableixin l'ús, en l'àmbit municipal, de zones d'extensió reduïda.

b) Els plans i els programes, i les seves revisions, que estableixin un marc per a l'autorització de projectes en el futur, però no compleixin els altres requisits que s'indiquen en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article.

4. També seran objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

a) Les modificacions esmentades en l'apartat 2 d'aquest article, quan siguin de caràcter menor, en els termes que es defineixen en l'article 5 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

b) Les modificacions de plans o programes que, malgrat no estar incloses en l'apartat 2 d'aquest article, suposin, per si mateixes, un nou marc per a l'autorització de projectes. Es considerarà que les modificacions de plans i programes comporten un nou marc de projectes quan la seva aprovació generi la possibilitat d'executar nous projectes, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual dels permesos en el pla o programa que es modifica i, en tot cas, quan suposin un increment de la capacitat de població, residencial o turística, o habilitin la transformació urbanística d'un sòl en situació rural.

c) No s'inclouran en els supòsits d'avaluació ambiental els estudis de detall que respectin estrictament els límits i les restriccions que estableix la normativa urbanística per a aquests instruments urbanístics, així com la seva submissió als instruments de planejament dels quals depenen jeràrquicament.

Tampoc s'inclouran les modificacions de plans d'escassa entitat, que no suposin canvis o variacions fonamentals de les característiques o de les estratègies i directrius dels plans ja aprovats, ni diferències substancials en els efectes previstos o en la zona d'influència, que no modifiquin la classificació del sòl ni incrementin aprofitaments urbanístics ni incideixin negativament en la funcionalitat de les dotacions públiques i que no estableixin nous usos no previstos en el planejament aplicable, excepte en aquest últim cas que el canvi d'ús suposi establir un ús d'espai lliure o d'equipaments públics a sòl urbà o urbanitzable.

5. Quan l'òrgan substantiu valori que un pla o programa, sigui en la seva primera formulació o sigui en la seva revisió, o la modificació d'un pla o programa vigent, no està inclòs en cap dels supòsits dels apartats anteriors d'aquest article, i, per tant, no està subjecte a avaluació ambiental estratègica, ho justificarà mitjançant un informe tècnic que quedarà a l'expedient.

6. No s'inclouran en els supòsits d'avaluació ambiental els estudis de detall, que respectaran la seva submissió als instruments de planejament dels quals depenen jeràrquicament.



Tampoc s'inclouran les modificacions de plans d'escassa entitat, que no suposin canvis o variacions fonamentals de les característiques o de les estratègies i directrius dels plans ja aprovats, ni diferències substancials en els efectes previstos o en la zona d'influència, que no modifiquin la classificació del sòl, ni incrementin aprofitaments urbanístics ni incideixin negativament en la funcionalitat de les dotacions públiques i que no estableixin nous usos no previstos en el planejament aplicable, excepte en aquest últim cas que el canvi d'ús suposi establir un ús d'espai públic o d'equipaments públics en sòl urbà o urbanitzable."

En aquest cas, les modificacions de planejament no suposen un nou marc per a l'autorització de projectes pel que no haurien de sotmetre's al procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada o ordinària.

La justificació de no subjecció ha de formar part d'un informe tècnic i ambiental que s'incorpora a aquest expedient.

07. RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

En compliment de l'article 25 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, article 38 de la LUIB, s'annexa el document de resum executiu del planejament.

Andratx, signat en la data de la signatura electrònica.



NORMES URBANÍSTIQUES

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

1. L'índex d'intensitat d'ús, residencial o turístic, aplicat a la superfície de solar que es tracti, determinarà el nombre màxim d'habitatges o places turístiques que s'hi puguin construir. Els índexs queden definits a les ordenances específiques de les zones homogènies dels nuclis urbans.
2. Els índexs s'expressaran en forma de fracció, en la qual el numerador serà sempre la unitat d'habitatge o plaça turística, segons que es tracti, i el denominador la superfície de parcel·la necessària per a la construcció d'aquesta unitat.
3. L'arrodoniment del quocient en la tipologia plurifamiliar es farà a l'alça si el decimal és major de 5 i es farà a la baixa si el decimal és igual o menor de 5. En la tipologia unifamiliar, amb l'excepció de l'apartat següent, aquest serà a la baixa.
4. A qualsevol solar constituït legalment en el qual estigui admès l'ús residencial, qualsevol que sigui la seva superfície, es podrà edificar al menys un habitatge.

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

1. Els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes, no podran ser objecte de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació de la parcel·la.
2. El nivell d'acabat dels elements constructius situats al sòl lliure d'edificació, com poden ser terrasses o piscines, murs o similars, així com el resultat de la modificació del terreny, no podrà elevar-se respecte del nivell del terreny natural sense modificar per damunt de 2 m en sòl urbà i 1,50 m en sòl rústic.

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

3. En sòl urbà l'espai lliure de parcel·la es podrà abancalar sempre que els mateixos no sobrepassin en cap punt una altura de 2 m sobre o sota el nivell del terreny natural. A més, hauran de separar-se entre sí una distància no inferior als 3 m, excepte en terrenys amb un pendent igual o superior al 30% on aquesta distància podrà reduir-se fins a 1 m.
4. En sòl urbà els reblits amb destinació a l'aparcament obligatori de l'edificació s'excepcionen del compliment dels apartats 2 i 3 anteriors fins a un màxim de 4 places, segons les dimensions màximes de: 3 x 5 m per plaça, excepte en el cas de places adaptades obligatòries que seran les corresponents a la seva normativa reguladora.
5. La superfície mínima enjardinada és aquell percentatge aplicat sobre la superfície total de la parcel·la que ha de tenir la característica de ser permeable.

Article 43. Pèrgoles

1. Es defineixen com a pèrgola aquell element estructural horitzontal o inclinat, permeable a la llum i a l'aigua, sense elements massissos de coberta amb independència de l'addició d'elements vegetals, vius o secs. Els tancaments laterals no podran ocupar més d'un 50% del seu perímetre.



2. Les pèrgoles podran disposar-se en forma de barra, llistó, bigueta, varetes i peces similars, de qualsevol dels materials permesos, sent la proporció màxima d'elements massissos d'un 20% de la total superfície d'aquesta. La separació mínima entre aquests elements no serà inferior a quinze centímetres.

3. Les pèrgoles no computaran com a superfície màxima d'ocupació per l'edificació, com a superfície edificada ni com a volum, però en el sòl rústic computaran al 100% com a superfície d'ocupació com la resta d'elements constructius.

4. Les pèrgoles, de qualsevol tipus, s'han de situar respectant les distàncies mínimes a les partions establerts a cada zona, excepte quan s'utilitzin en zona d'aparcament a l'aire lliure o en superfície.

L'altura màxima de les pèrgoles aïllades i de les situades en la coberta no podrà superar l'altura màxima de la planta baixa. En el cas de pèrgoles integrades en l'edificació, aquestes no podran excedir de l'altura de la planta en la qual es trobin.

Article 46. Dotació de bugaderia i estenedor

1. Tots els habitatges han de disposar de l'espai necessari per a poder col·locar i utilitzar, almenys, una rentadora i una assecadora elèctrica.

Aquest espai no serà inferior a 2 m² de superfície útil en els habitatges d'1 dormitori i de, almenys, 3 m² en les de més d'1 dormitori.

2. La bugaderia podrà integrar-se en la cuina o cuina-menjador o també situar-se en planta soterrani o semi soterrani. En cas de ser integrat haurà d'assenyalar-se en el projecte l'espai destinat a aquest efecte i, en tot cas, haurà de poder-se independitzar de ser necessari.

Quan ventili directament a zona verda pública, carrer o pati de il·leta haurà de protegir-se amb una gelosia per a evitar que la roba estesa sigui visible des de l'exterior.

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

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

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 500 m²
 - b) Façana mínima: 15 m
 - c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 30%
 - d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,60 m²/m²
 - e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,30 m²/m²
 - f) Altura reguladora màxima: 7,50 m. El paviment de la planta baixa podrà elevar-se un màxim d'1 m en el cas d'edificació aïllada.
 - g) Altura total màxima: 10,50 m
 - h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
 - i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
 - j) Tipus d'ordenació:
- Aïllada: sí
- Entre mitgeres: no



Adossada només a una mitgera: sí

k) Reculades:

A vial i a ELP: 0 m o mínim 2 m

Als límits laterals: 0 m o mínim 2 m, segons sigui la situació de les edificacions confrontants legalment implantades.

Al límit del fons: 0 m o mínim 2 m, segons sigui la situació de les edificacions confrontants legalment implantades.

l) Àrea enjardinada mínima: 50 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/500, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 500 m² de superfície del solar.

No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Admès	Només en edificis unifamiliars, separats com a mínim entre ells 4 m. El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Admès	Només amb una superfície màxima de 150 m ²
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Admès	Només s'admet a les àrees delimitades en els plànols d'ordenació com a aptes per a hotels de ciutat, segons es defineixen en l'article 39 de la Llei 8/2012 del turisme i en l'article 75.3 d'aquestes normes
	Restauració	Admès	
Equipaments	Religió	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Admès	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 197. Port d'Andratx. Zona PA-U3 – Unifamiliar 3



1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

a) Parcel·la mínima: 500 m². S'admeten parcel·les de superfície inferior anteriors a l'aprovació d'aquestes NS o que figurin en un projecte de parcel·lació aprovat abans del 10 de maig de 2007.

b) Façana mínima: 15 m

c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 30%

d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,60 m²/m²

e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,30 m²/m²

f) Altura reguladora màxima: 7,50 m. El paviment de la planta baixa podrà elevar-se un màxim d'1 m en el cas d'edificació aïllada.

g) Altura total màxima: 10,50 m. Només 8,50 m en aquelles àrees on les construccions existents o edificables vulneren o estan pròximes a vulnerar les servituds aeronàutiques del NDB d'Andratx.

h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)

i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1

j) Tipus d'ordenació:

Aïllada: sí

Entre mitgeres: no

Adossada només a una mitgera: sí

k) Reculades:

A vial i a ELP: 0 m o mínim 2 m

Als límits laterals: 0 m o mínim 2 m, segons sigui la situació de les edificacions confrontants legalment implantades.

Al límit del fons: 0 m o mínim 2 m, segons sigui la situació de les edificacions confrontants legalment implantades.

l) Àrea enjardinada mínima: 50 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/500, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 500 m² de superfície del solar.

No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Admès	Només en edificis unifamiliars, separats com a mínim entre ells 4 m. El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Admès	Només amb una superfície màxima de 150 m ²
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Admès	
Equipaments	Religió	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Admès	
	Esportiu	Prohibit	



	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

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

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 12.000 m2
- b) Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 40%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,66 m2/m2
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,40 m2/m2
- f) Superfície màxima sobre terreny per edifici: 8.500 m2
- g) Altura reguladora màxima: 10,50 m.
- h) Altura total màxima: 13,50 m. Només 10,50 m en aquelles àrees on les construccions existents o edificables vulneren o estan pròximes a vulnerar les servituds aeronàutiques del NDB d'Andratx.
- i) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 3 (PB+2PP)
- j) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- k) Tipus d'ordenació:
Aïllada: si
Entre mitgeres: no
Adossada només a una mitgera: no
- l) Reculades:
A vial i a ELP: 3 m
Als límits laterals: 3 m
Al límit del fons: 3 m
- m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 8.500 m2: 6 m
- n) Àrea enjardinada mínima: 40 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixa índex d'intensitat d'ús residencial.

L'índex d'intensitat d'ús turístic és 1/60, la qual cosa suposa que hi pot obtenir una plaça turística per cada 60 m2 de superfície del solar.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar annex	Admès	Només annex a l'ús principal.



	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Admès	Amb les condicions expressades en el punt 4 següent.
	Restauració	Admès	
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Admès	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Admès	
	Administratiu-Institucional	Admès	
	Esportiu	Admès	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Admès	
	Recreatiu i espectacles	Admès	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

En tot cas, els usos secundaris a l'ús turístic hauran de complir amb el que s'estableix en l'article 32 de la Llei del Turisme i article 88 del seu reglament que limita la superfície dels usos secundaris compatibles al 30% de la legalment existent o permesa si aquesta fos major o, si és el cas, norma que la modifiqui o substitueixi.

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

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 1.000 m2
- b) Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 40%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,66 m2/m2
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,40 m2/m2
- f) Superfície màxima sobre terreny per edifici: 1.500 m2
- g) Altura reguladora màxima: 7,50 m.
- h) Altura total màxima: 10,50 m.
- i) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
- j) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- k) Tipus d'ordenació:
 Aïllada: si
 Entre mitgeres: no
 Adossada només a una mitgera: no
- l) Reculades:
 A vial i a ELP: 4 m
 Als límits laterals: 3 m
 Al límit del fons: 3 m



- m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 1.500 m²: 6 m
- n) Àrea enjardinada mínima: 40 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar annex	Admès	Només annex a l'ús principal.
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Prohibit	
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Admès	Només amb una superfície màxima d'un 30%.
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Admès	Només amb una superfície màxima de 300 m ² .
	Recreatiu i espectacles	Admès	Només amb una superfície màxima de 200 m ² .
	Funerari	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Proveïment	Prohibit	
	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
Espais lliures	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 219. Camp de Mar. Zona CM-D – Dotacional

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 5.000 m²
- b) Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 35%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,66 m²/m²
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,35 m²/m²
- f) Superfície màxima sobre terreny per edifici: 1.400 m²
- g) Altura reguladora màxima: 7,50 m.
- h) Altura total màxima: 10,50 m.



i) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)

j) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1

k) Tipus d'ordenació:

Aïllada: si

Entre mitgeres: no

Adossada només a una mitgera: no

l) Reculades:

A vial i a ELP: 4 m

Als límits laterals: 3 m

Al límit del fons: 3 m

m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 1.400 m²: 6 m

n) Àrea enjardinada mínima: 40 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús residencial ni turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar annex	Admès	Només un habitatge annex al conjunt d'activitats de cada parcel·la, amb una superfície màxima del 40% de la destinada als altres usos.
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Prohibit	S'admeten els usos complementaris i vinculats als establiments turístics.
	Restauració	Admès	
Equipaments	Religió	Prohibit	
	Soci cultural	Admès	
	Docent	Admès	
	Assistència social	Admès	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Admès	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Admès	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
	Xarxa viària	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 220. Camp de Mar. Zona CM-E – Equipaments



Equipaments: religiós CM·E·RL, soci cultural CM·E·SC, docent CM·E·D i esportiu CM·E·E

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 1.500 m²
- b) Façana mínima: 30 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 30%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,60 m²/m²
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,30 m²/m²
- f) Superfície màxima sobre terreny per edifici: 3.500 m²
- g) Altura reguladora màxima: 8,50 m.
- h) Altura total màxima: 10,50 m.
- i) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
- j) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- k) Tipus d'ordenació:
Aïllada: si
Entre mitgeres: no
Adossada només a una mitgera: no
- l) Reculades:
A vial i a ELP: 4 m
Als límits laterals: 3 m
Al límit del fons: 3 m
- m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 3.500 m²: 6 m
- n) Àrea enjardinada mínima: 40 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús residencial ni turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar annex	Admès	Només annex a l'ús principal.
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Prohibit	
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Admès	Només s'admet com a ús complementari als altres usos admesos
Equipaments	Religiós	Admès	Només a la subzona CM·E·RL
	Soci cultural	Admès	Només a la subzona CM·E·SC
	Docent	Admès	Només a la subzona CM·E·D
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Admès	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	



	Proveïment	Prohibit	
	Xarxa viària	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Admès	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
	Espais lliures públics	Admès	
Espais lliures	Espais lliures privats	Admès	

Article 224. Camp de Mar. Zona CM·A – Aparcaments

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 200 m2
- b) Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 5%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,05 m2/m2
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,05 m2/m2
- f) Altura reguladora màxima: 3 m
- g) Altura total màxima: 5 m
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 1 (PB)
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- j) Tipus d'ordenació:
 Aïllada: sí
 Entre mitgeres: sí
 Adossada només a una mitgera: sí
- k) Reculades:
 A vial i a ELP: --
 Als límits laterals: --
 Al límit del fons: --
- l) Àrea enjardinada mínima: 20 %. Cobertura arbòria: 50%

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús residencial ni turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Prohibit	
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Prohibit	
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Prohibit	
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	



	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Admès	Només amb una superfície màxima d'un 30%.
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Prohibit	
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

