

**MODIFICACIÓ 4
NORMES SUBSIDIÀRIES DE
PLANEJAMENT D'ANDRATX**

**MEMÒRIA JUSTIFICATIVA
DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL**

**MODIFICACIÓ DELS ARTICLES 23, 149, 154,
170, 201, 216, 220, 273, 274, 275, 276, 279 i 280
DE LES NORMES URBANÍSTIQUES I DELS**



PLÀNOLS: O-CM-1-00 I O-CM-1-03

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 es troben pendents de la seva aprovació.

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

MP 1A de les Normes Subsidiàries: aprovada definitivament el 29 de maig de 2025 (BOIB n. 75, de 14.06.25).

MP 1B de les Normes Subsidiàries: aprovada definitivament el 31 d'octubre de 2025 (BOIB n. 147, de 06.11.25).

MP 2 de les Normes Subsidiàries: aprovada definitivament el 31 de juliol de 2025 (BOIB n. 111, de 21.08.25).

MP 3 de les Normes Subsidiàries: aprovada inicialment el 22 d'octubre de 2025 (BOIB n. 144, de 30.10.25 i correcció d'errors en el BOIB n. 151, de 15.11.25).

02. OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

2.1. Objecte.

L'objecte d'aquesta modificació del planejament és la següent:

MODIFICACIONS QUE AFECTEN A LES NORMES

Modificació de l'article 23

En aquest article es defineix els paràmetres de parcel·lació en sòl urbà, encara que també l'exonera de parcel·la mínima a l'efecte d'edificació per a aquelles parcel·les escripturades en document públic o que ja comptessin amb un acte administratiu aprovatori de la parcel·lació o segregació abans del 10 de maig de 2007, data de publicació en el BOIB de les Normes Subsidiàries anteriors. No obstant això, la clàusula d'exoneració no precisa que també és aplicable a aquelles agrupacions de parcel·les posteriors a aquesta data que no compleixen amb la superfície mínima de parcel·la en origen i que la parcel·la resultant tampoc compleix. Aquesta circumstància també és causa d'exoneració a efectes edificatoris, malgrat estar la parcel·la escripturada amb posterioritat a aquesta data, perquè millora la superfície de la parcel·la resultant, permet que s'edifiqui el sòl urbà i no suposa un increment d'edificabilitat ni de densitat residencial.

Modificació de l'article 149

Es tracta d'un article que regula la dimensió i ubicació dels aparcaments privats. L'apartat 2 obliga als aparcaments privats situats en l'exterior de les parcel·les a protegir-se mitjançant una coberta de construcció lleugera de vegetació viva o seca d'altura màxima 2,70. Donada la casuística de les edificacions resulta a vegades no necessària aquesta protecció obligatòria pel que es proposa que la mateixa sigui voluntària.



Modificació de l'article 154

Aquest article regula els paràmetres aplicables en la zona unifamiliar 2 del nucli d'Andratx i a diferència de la resta de zones de sòl urbà es fixa un índex d'intensitat d'ús residencial d'1 habitatge per parcel·la, en comptes d'1 habitatge per superfície mínima de parcel·la pel que es proposa, a l'efecte d'unificar criteris, la seva correcció a 1/500, sent 500 m² la superfície mínima de parcel·la. D'aquesta manera totes les zonificacions tenen un índex d'ús residencial numèric.

Modificació de l'article 170

Aquest article regula els paràmetres aplicables en la zona unifamiliar 2 del nucli de sa Coma i a diferència de la resta de zones de sòl urbà es fixa una façana mínima de 20 m per a una superfície mínima de parcel·la de 500 m², sent, en la resta de les situacions, la façana mínima per a aquesta superfície la de 15 m, per la qual cosa, per a unificar criteris, es proposa la seva correcció a 15 m.

Modificació de l'article 201

Es regulen en aquest article els paràmetres de parcel·lació, edificació i ús de la zona plurifamiliar 4 del Port d'Andratx. Aquesta zona està compresa dins de la delimitació de nucli antic i conformada per edificacions entre mitgeres d'usos mixtos, generalment amb comerços en planta baixa i habitatges en plantes pis. No obstant això, l'ús d'equipament esportiu està prohibit i aquest ús, segons la definició de l'article 76.5, comprèn també la instal·lació de gimnasos, per la qual cosa no es permet aquest tipus d'instal·lacions quan es tracta d'una activitat existent i complementària del residencial i turístic. Per tant, es proposa la incorporació de l'ús esportiu (només gimnasos en plantes baixes i soterrani associades a la planta baixa) com a ús permès.

Modificació de l'article 216

En aquest article es regulen els paràmetres de parcel·lació i edificació en el plurifamiliar 4 de Camp de Mar. Atès que l'ajuntament, a l'empara de la Disposició addicional vintena de la LUIB, ha cedit a l'IBAVI la parcel·la de referència cadastral 0574701DD5707S0001PQ (en el planejament vigent: CM·P4) i part de la parcel·la de referència cadastral 0871211DD5707S0001FQ (en el planejament vigent: CM·E·E), per a la construcció d'habitatge de protecció pública es qualifiquen aquestes com: CM·P4 (HPP), és a dir: plurifamiliar 4 (habitatge de protecció pública).

Modificació de l'article 220

Es tracta d'un article que regula els equipaments a Camp de Mar i, entre aquests, l'esportiu (CM·E·E) que, igual que ocorre amb la parcel·la de la zona residencial CM·P4, passa a tenir com a compatible l'ús d'habitatge de protecció pública pel que regula aquest ús d'acord amb la referida Disposició addicional vintena de la LUIB. No obstant això, d'acord amb aquesta disposició i a l'efecte de que mantingui l'edificabilitat de la zona d'equipaments que és superior a la residencial, la parcel·la es qualifica com a CM·E·E·HPP.

Modificació de l'article 273

Aquest article fixa els paràmetres de parcel·lació, edificació i usos de la zona AANP i finalment en l'apartat 3 remet a les condicions previstes en l'article 114 de la Llei 3/2019,



de 31 de gener, que regula l'exoneració de condicions urbanístiques per l'administració agrària competent. Per tant, els paràmetres queden només vigents per a aquelles parcel·les que no s'acullin a la legislació agrària. D'altra banda, l'article 114 d'aquesta Llei no exonera de superfície mínima de parcel·la ja que l'apartat 3 només es referís a superfície edificable, ocupació, altura, volum i característiques tipològiques i constructives, a més de condicions d'ubicació i reculades. Aquesta situació du com a conseqüència que usos autoritzats per l'administració agrària que comportin construcció no es poden materialitzar pel no complir la superfície de parcel·la mínima. Per tant, atès que la denominació de "Parcel·la mínima edificable" hauria de referir-se a "Parcel·la mínima a l'efecte de segregació", es proposa corregir aquest error, així com la del diàmetre mínim del cercle inscriptible que no pot ser a l'efecte d'edificació sinó a l'efecte de segregació.

Modificació de l'article 274

Es tracta de corregir el mateix error que es descriu en la modificació de l'article 273 és a dir, substituir "Parcel·la mínima edificable" per "Parcel·la mínima a l'efecte de segregació" i "Diàmetre del círculo inscriptible" per Diàmetre mínim del cercle inscriptible a l'efecte de segregació" de la zona ANEI.

Així també en aquest article es corregeix un error en la versió en castellà de les normes afegint en el quadre d'usos de l'apartat 2 de la zona ANEI la paraula "prohibit" a l'ús de "Habitatge en edifici unifamiliar aïllat."

Modificació de l'article 275

Es tracta de corregir el mateix error que es descriu en la modificació en els articles anteriors 273 i 274 és a dir, substituir "Parcel·la mínima edificable" per "Parcel·la mínima a l'efecte de segregació" i "Diàmetre del círculo inscriptible" per Diàmetre mínim del cercle inscriptible a l'efecte de segregació" de la zona ARIP-B.

Modificació de l'article 276

Es tracta de corregir un error descrit en els articles anteriors per a la zona ARIP-C i quant a la zona ARIP, corregir el text indicant que la parcel·la mínima edificable i els paràmetres urbanístic són només a l'efecte de l'ús d'habitatge.

Modificació de l'article 279

Es tracta de corregir, igual que en l'article 276, la referència a la parcel·la mínima edificable i a la resta de paràmetres urbanístics en zona de transició (ATH), indicant que aquests són només a l'efecte de l'ús d'habitatge.

Modificació de l'article 280

Es tracta de corregir, igual que en l'article 279, la referència a la parcel·la mínima edificable i a la resta de paràmetres urbanístics en rústic de règim general (SRG), indicant que aquests són només a l'efecte de l'ús d'habitatge.

MODIFICACIONS QUE AFECTEN ALS PLÀNOLS

A conseqüència de l'esmentada cessió de les parcel·les a l'IBAVI per a la construcció d'habitatge de protecció pública en 2 parcel·les de Camp de Mar, segons estableix la Disposició addicional vintena de la LUIB introduïda per l'article 10.2 del Decret llei 5/2024,



de 13 de desembre, es qualifiquen les mateixes com: CM·P4 (HPP), és a dir: plurifamiliar 4 (habitatge de protecció pública) i com CM·E·E·HPP, és a dir: equipament esportiu i habitatge de protecció pública.

Aquesta modificació afecta als plànols: O-CM-1-00 i O-CM-1-03

2.2. Àmbit.

La modificació dels articles 23 i 149 són de caràcter general. Quant a la modificació dels articles: 154, 170, 201, 273 a 276, 179 i 280 afecten només les zones a les quals es refereixen, encara que també de manera general. No obstant això, la modificació dels articles 216 i 220 afecta particularment a les parcel·les de referència cadastral 0574701DD5707S0001PQ i 0871211DD5707S0001FQ que són de titularitat municipal a l'efecte d'incorporar l'ús d'habitatge de protecció pública d'acord amb el que s'estableix en la Disposició addicional vintena de la LUIB.

Quant a la modificació dels plànols O-CM-1-00 i O-CM-1-03, aquestes modificacions només afecten les parcel·les municipals anteriorment assenyalades.

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 seva aplicació pràctica, així com complir amb la referida Disposició addicional vintena de la LUIB que estableix el següent:

"Disposició addicional vintena

Norma temporal de canvi d'ús i d'aprofitament als terrenys qualificats com a equipaments públics i privats.

1. Per a les sol·licituds de llicència que es presentin en un termini de quatre anys des de l'entrada en vigor del Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge, i s'executin en un màxim de tres anys des de l'inici de les obres, en parcel·les situades en sòl urbà amb una qualificació d'equipaments de titularitat pública, sense edificar o amb edificacions no destinades encara a l'ús d'equipaments, o bé que, si ja es disposa d'un equipament en funcionament, existeixi una edificabilitat romanent, es permet, a més de l'ús d'equipament, l'ús residencial destinat a habitatge protegit en règim de lloguer o en cessió d'ús. L'administració pública titular dels terrenys pot reservar una part de l'edificació per a destinar-la a l'ús d'equipament en funció de les seves necessitats.

L'edificabilitat d'aquestes parcel·les és la mitjana de l'àmbit espacial homogeni dels usos residencials, definit segons els punts 1.a) i 1.b) de la disposició addicional onzena d'aquesta Llei, o l'actual que li assigna el planejament, si aquesta és superior. L'altura màxima no pot superar l'altura màxima permesa de la qualificació urbanística majoritària allà on se situa o la que li assigna el planejament, si aquesta és superior. La densitat



màxima és d'un habitatge per cada 60 m² de superfície edificable residencial de la parcel·la, arrodonida al nombre enter per defecte.

2. Per a les sol·licituds de llicència que es presentin en un termini de quatre anys des de l'entrada en vigor del Decret Llei 6/2023, ja esmentat, i s'executin en un màxim de tres anys des de l'inici de les obres, en parcel·lis situades en sòl urbà amb una qualificació d'equipament privat, sense edificar o amb edificacions no destinades encara a l'ús d'equipament, o bé que, si ja disposa d'un equipament en funcionament, hi ha una edificabilitat romanent, es permet, a més de l'equipament, que podrà situar-se en un altre edifici de la mateixa parcel·la, l'ús residencial destinat a habitatge de preu limitat.

L'edificabilitat d'aquestes parcel·les serà la mitjana de l'àmbit espacial homogeni dels usos residencials, definit segons els punts 1.a) i 1.b) de la disposició addicional onzena d'aquesta llei o l'actual que li assigna el planejament, si aquesta és superior. L'altura màxima no podrà superar l'altura màxima permesa de la qualificació urbanística majoritària allà on se situï, o la que li assigna el planejament, si aquesta és superior. La densitat màxima serà d'un habitatge per cada 60 m² de superfície edificable residencial de la parcel·la, arrodonida al nombre enter per defecte.

3. Sense perjudici de l'eficàcia immediata de les mesures, els ajuntaments, en l'àmbit de les seves competències en matèria d'urbanisme, poden acordar, mitjançant un acord del ple, que s'ha de publicar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears en el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor de la Llei 3/2024, de 3 de maig, de mesures urgents en matèria d'habitatge, la no aplicació d'aquesta disposició, o bé exceptuar l'aplicació en aquelles equipaments per raons paisatgístiques, de procedència, de mobilitat o qualsevol altra naturalesa que justifiqui la no implantació d'habitatge protegit o de preu limitat en aquell àmbit. En cas que en el termini esmentat no s'adopti cap acord, les mesures contingudes en aquesta disposició seran d'aplicació plena, tret que ja s'hagi adoptat aquest acord a l'empara del Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, ja esmentat.

En el cas del Parc Balear d'Innovació Tecnològica (ParcBit), la competència per a adoptar l'acord esmentat és del Consell de Govern de les Illes Balears.

4. Les cobertes dels aparcaments exteriors de les actuacions executades a l'empara d'aquesta disposició que es facin amb instal·lacions fotovoltaiques no computen a l'efecte dels paràmetres urbanístics d'edificabilitat i ocupació.

5. Les actuacions dels punts 1 i 2 anteriors no es poden desenvolupar quan l'equipament se situï en sectors o àmbits amb usos industrials predominants.

6. Els edificis en els quals s'hagin executat obres d'acord amb les llicències atorgades a l'empara d'aquesta disposició queden legalment incorporats al planejament com a edificis adequats, i la seva qualificació urbanística es correspon amb la seva volumetria específica.

7. Les actuacions que se situen en parcel·les que compleixin les condicions dels punts anteriors i estiguin confrontades amb una parcel·la amb un equipament públic en funcionament d'ús docent, sanitari o sociosanitari, requereixen d'un informe preceptiu previ a la sol·licitud de la llicència, que ha d'emetre la Conselleria competent en la matèria que correspongui, a l'efecte de poder limitar o deixar sense efecte la viabilitat del canvi d'ús si hi ha una necessitat d'ampliació de l'equipament existent.

8. La parcel·la edificable destinada a equipament públic o privat que s'aculli a aquesta norma pot ser objecte d'una reordenació volumètrica i assenyalament de noves alineacions que ho assimili amb les pomes d'ús residencial plurifamiliar de l'àmbit, amb un informe previ favorable dels serveis tècnics municipals, a fi de garantir la millor implantació dels nous habitatges protegits o de preu limitat si de l'aplicació dels paràmetres edificatoris vigents en el solar esdevé la impossibilitat d'implantar correctament els nous habitatges protegits o de preu limitat.

A aquest efecte, i d'acord amb l'edificabilitat, l'altura màxima i les densitats fixades en el segon paràgraf dels punts 1 i 2 d'aquest article, els ajuntaments, en l'àmbit de les seves competències en matèria d'urbanisme, poden aplicar en la parcel·la edificable objecte de



reordenació volumètrica i assenyalament de noves alineacions els mateixos paràmetres edificatoris regulats per les ordenances que en les parcel·les edificables confrontants o pertanyents al mateix àmbit espacial homogeni. El projecte bàsic presentat ha d'incloure l'estudi de reordenació volumètrica i la seva justificació urbanística. També es pot presentar a l'ajuntament un estudi previ de reordenació amb el nivell de detall suficient perquè els serveis tècnics puguin emetre l'informe previ.

En cap cas aquesta reordenació podrà ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació de les parcel·les confrontants o incloses en el mateix àmbit espacial.

9. L'aplicació de la mesura establerta en el punt 1 requereix que l'ajuntament identifiqui de forma motivada conformement a la norma bàsica estatal el sòl susceptible d'acollir habitatge protegit.

El Ple, amb la informació pública prèvia per un termini de set dies, sense més tràmits ni informes, ha d'acordar sobre la mesura.

Aquest acord es publicarà en el "Butlletí Oficial de les Illes Balears" i s'incorporarà al planejament afectat en la primera modificació que es tramiti."

Per tant, les parcel·les identificades mitjançant Acord de Ple de 22 d'octubre de 2025 (*BOIB n. 144, de 30.10.25) i acceptades pel *Govern per a acollir habitatge protegit han de ser incorporades al planejament segons els paràmetres assenyalats en aquesta disposició i amb la seva volumetria específica en la primera modificació que es tramiti.

Aquesta modificació suposa els següents increments legals de densitat residencial:

| COMPARATIU | Superfície de parcel·la | Normes Subsidiàries vigents | | | Proposta de modificació de les NS. | | |
|--------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------|------------------------------------|-------------------|--------------|
| | | Edificabilitat | Sostre edificable | Densitat (1) | Edificabilitat | Sostre edificable | Densitat (1) |
| CM·P4 | 2.244,00 | 0,40 | 897,60 | 8 | 0,40 | 897,60 | 15 |
| CM·E·E | 10.339,00 | 0,60 | 6.203,40 | 0 | 0,60 | 6.203,40 | 103 |
| TOTAL | 12.583,00 | | 7.101,00 | 8 | | 7.101,00 | 118 |

(1). Número d'habitatges de protecció pública.

En resum, no existeix increment d'edificabilitat de les parcel·les encara que sí de densitat residencial que, computant a 2,5 habitants per habitatge, passa de 8 habitatges de venda lliure (20 habitants) a 118 habitatges de protecció pública (296 habitants teòrics).

Finalment, en sòl rústic es modifiquen una sèrie d'articles que afecten el sòl rústic i que, com s'ha exposat anteriorment, tenen per objecte:

1. En les zones on no estigui permès l'ús residencial unifamiliar remetre la superfície de parcel·la mínima com a condició de segregació i no de construcció.

2. En les zones on estigui permès l'ús residencial unifamiliar remetre la superfície de parcel·la mínima i paràmetres urbanístics a aquest ús en comptes de a "construccions" en general.

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 a la problemàtica sorgida durant el temps d'aplicació d'aquesta, així com adaptar la zonificació de 2 parcel·les a Camp de Mar a l'ús d'habitatge de protecció pública segons determina la Disposició addicional vintena de la LUIB.



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 redunden 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 23 DEFINICIONS DELS PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LACIÓ

Text vigent:

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

1. Parcel·la.

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

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

2. Superfície mínima de parcel·la.

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

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

3. Dimensions mínimes de parcel·la.

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

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



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

Text modificat proposat:

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

1. Parcel·la.

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

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

2. Superfície mínima de parcel·la.

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

*Quan en aquestes NS o en els plans parcials s'estableixi una parcel·la mínima o uns determinats paràmetres d'aquesta, és obligatori complir aquests mínims per poder edificar. S'exceptuen les parcel·les en sòl urbà que, tot i no complir els mínims corresponents a cada zona, ja estassin escripturades en document públic o ja comptessin amb acte administratiu aprovatori de la parcel·lació o segregació abans del 10 de maig de 2007, data de publicació en el BOIB de les anteriors NS d'Andratx. **No obstant això, també estaran exemptes de complir amb la parcel·la i/o façana mínima a efectes edificatoris aquelles agrupacions posteriors a aquesta data quan la parcel·la resultant no compleixi amb la superfície de parcel·la i/o façana mínima sempre que provingui de parcel·les que tampoc compleixin.***

3. Dimensions mínimes de parcel·la.

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

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

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

ARTICLE 149 DIMENSIÓ I UBICACIÓ DELS APARCAMENTS

Text vigent:

Article 149. Dimensió i ubicació dels aparcaments



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

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

Text modificat proposat:

Article 149. Dimensió i ubicació dels aparcaments

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

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

ARTICLE 154

ANDRATX. ZONA AN·U2 – UNIFAMILIAR 2

Text vigent:

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

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

- a) Parcel·la mínima: 500 m²
- b) Façana mínima: 15 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 30%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,60 m²/m²
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,30 m²/m²
- f) Altura reguladora màxima: 7,50 m
- g) Altura total màxima: 10,50 m
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- j) Tipus d'ordenació(*):

Aïllada: --

Entre mitgeres: --

Adossada només a una mitgera: --

k) Reculades:

A vial i a ELP: 2 m mínim o, si escau, la mateixa que l'edificació del solar confrontant si aquesta no està reculada del límit entre ambdós solars.

Als límits laterals: 2 m mínim, o sense recular, si l'edificació del solar confrontant no està reculada del límit corresponent.

Al límit del fons: --

l) Àrea enjardinada mínima: 50%

(*) L'edificació s'haurà d'adossar a les edificacions veïnes, si escau, i s'alinearà amb el carrer,



sempre que un dels solars confrontant estigui edificat en aquestes condicions.

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

L'índex d'intensitat d'ús residencial és: 1/parcel·la.

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

3. Condicions d'ús.

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

| USOS GLOBALS | USOS DETALLATS | REGULACIÓ | OBSERVACIONS |
|--|-----------------------------------|-----------|---|
| Residencial | Unifamiliar | Admès | |
| | Plurifamiliar | Prohibit | |
| Sector secundari | Indústria 1a categoria | Prohibit | |
| | Indústria 2a categoria | Prohibit | |
| | Magatzem | Prohibit | |
| Sector terciari | Comercial | Admès | Veure el que disposa l'article 79.2 |
| | Oficines i serveis | Admès | |
| | Allotjament turístic | Prohibit | |
| | Restauració | Prohibit | |
| Equipaments | 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 154. Andratx. Zona AN·U2 – Unifamiliar 2

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

- Parcel·la mínima: 500 m²
- Façana mínima: 15 m
- Coefficient d'ocupació per les edificacions: 30%
- Coefficient d'aprofitament sobre terreny: 0,60 m²/m²
- Coefficient d'aprofitament sota terreny: 0,30 m²/m²
- Altura reguladora màxima: 7,50 m
- Altura total màxima: 10,50 m
- Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)



i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1

j) Tipus d'ordenació(*):

Aïllada: --

Entre mitgeres: --

Adossada només a una mitgera: --

k) Reculades:

A vial i a ELP: 2 m mínim o, si escau, la mateixa que l'edificació del solar confrontant si aquesta no està reculada del límit entre ambdós solars.

Als límits laterals: 2 m mínim, o sense recular, si l'edificació del solar confrontant no està reculada del límit corresponent.

Al límit del fons: --

l) Àrea enjardinada mínima: 50%

(*) L'edificació s'haurà d'adossar a les edificacions veïnes, si escau, i s'alinearà amb el carrer, sempre que un dels solars confrontant estigui edificat en aquestes condicions.

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

L'índex d'intensitat d'ús residencial és: **1/500**.

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

3. Condicions d'ús.

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

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



ARTICLE 170**SA COMA. ZONA SC·U2 – UNIFAMILIAR 2 AÏLLADA O SEMI AÏLLADA****Text vigent:**

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

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

- a) Parcel·la mínima: 500 m²
- b) Façana mínima: 20 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 30%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,60 m²/m²
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,30 m²/m²
- f) Altura reguladora màxima: 7,50 m.
- g) Altura total màxima: 10,50 m.
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- j) Tipus d'ordenació:

Aïllada: sí

Entre mitgeres: no

Adossada només a una mitgera: sí

k) Reculades mínimes:

A vial i a ELP: 3 m

Als límits laterals: 3 m

Al límit del fons: 3 m

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

l) Àrea enjardinada mínima: 50 %

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

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

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

3. Condicions d'ús.

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

| USOS GLOBALS | USOS DETALLATS | REGULACIÓ | OBSERVACIONS |
|------------------|------------------------|-----------|--|
| Residencial | Unifamiliar | Admès | Només en edificis unifamiliars, separats com a mínim entre ells 6 m. El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU. |
| | Plurifamiliar | Prohibit | |
| Sector secundari | Indústria 1a categoria | Prohibit | |
| | Indústria 2a categoria | Prohibit | |
| | Magatzem | Prohibit | |
| Sector terciari | Comercial | Admès | Veure el que disposa l'article 79.2 |
| | Oficines i serveis | Admès | |
| | Allotjament turístic | Admès | S'admeten els hotels de ciutat, segons es defineixen en l'article 39 de la Llei 8/2012 del turisme i en l'article 75.3 d'aquestes normes |
| | Restauració | Prohibit | |
| Equipaments | Religiós | Prohibit | |



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

Text modificat proposat:*Article 170. Sa Coma. Zona SC·U2 – Unifamiliar 2 aïllada o semi aïllada**1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.*

- a) Parcel·la mínima: 500 m2
- b) Façana mínima: **15 m**
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 30%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,60 m2/m2
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,30 m2/m2
- f) Altura reguladora màxima: 7,50 m.
- g) Altura total màxima: 10,50 m.
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- j) Tipus d'ordenació:

*Aïllada: sí**Entre mitgeres: no**Adossada només a una mitgera: sí**k) Reculades mínimes:**A vial i a ELP: 3 m**Als límits laterals: 3 m**Al límit del fons: 3 m**En relació al tipus d'ordenació, les edificacions hauran d'adossar-se a una mitjanera o alinear-se amb el carrer, sempre que un dels solars confrontants estigui edificat en aquestes condicions.**l) Àrea enjardinada mínima: 50 %**2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).**L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/500, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 500 m2 de superfície del solar.**No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.**3. Condicions d'ús.*

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

| USOS GLOBALS | USOS DETALLATS | REGULACIÓ | OBSERVACIONS |
|--|-----------------------------------|-----------|--|
| Residencial | Unifamiliar | Admès | Només en edificis unifamiliars, separats com a mínim entre ells 6 m. El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU. |
| | Plurifamiliar | Prohibit | |
| Sector secundari | Indústria 1a categoria | Prohibit | |
| | Indústria 2a categoria | Prohibit | |
| | Magatzem | Prohibit | |
| Sector terciari | Comercial | Admès | Veure el que disposa l'article 79.2 |
| | Oficines i serveis | Admès | |
| | Allotjament turístic | Admès | S'admeten els hotels de ciutat, segons es defineixen en l'article 39 de la Llei 8/2012 del turisme i en l'article 75.3 d'aquestes normes |
| | Restauració | Prohibit | |
| Equipaments | Religiós | Prohibit | |
| | Soci cultural | Prohibit | |
| | Docent | Prohibit | |
| | Assistència social | Prohibit | |
| | Administratiu-Institucional | Prohibit | |
| | Esportiu | Prohibit | |
| | Seguretat | Prohibit | |
| | Sanitari | Prohibit | |
| | Recreatiu i espectacles | Prohibit | |
| | Funerari | Prohibit | |
| Infraestructures i serveis urbanístics | Proveïment | Prohibit | |
| | Xarxa viària | Prohibit | |
| | Instal·lacions i serveis | Admès | Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari. |
| | Transports | Prohibit | |
| | Comunicacions i telecomunicacions | Prohibit | |
| | Aparcaments de vehicles | Admès | |
| Espais lliures | Estacions de serveis | Prohibit | |
| | Espais lliures públics | Admès | |
| | Espais lliures privats | Admès | |

ARTICLE 201 PORT D'ANDRATX. ZONA PA·P4 – PLURIFAMILIAR 4

Text vigent:

Article 201. Port d'Andratx. Zona PA·P4 – Plurifamiliar 4

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

- Parcel·la mínima: 200 m2
- Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m
- Coeficient d'ocupació per les edificacions: 60%
- Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 1,80 m2/m2
- Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,60 m2/m2
- Altura reguladora màxima: 10,50 m.
- Altura total màxima: 13,50 m. Només 10,50 m en aquelles àrees on les construccions existents o edificables vulneren o estan pròximes a vulnear les servituds aeronàutiques del NDB d'Andratx.
- Nombre màxim de plantes sobre terreny: 3 (PB+2PP)
- Nombre màxim de plantes sota terreny: 1



j) Tipus d'ordenació:

Aïllada: no

Entre mitgeres: sí

Adossada només a una mitgera: no

k) Reculades:

A vial i a ELP: 0 m

Als límits laterals: 0 m

Al límit del fons: --

l) Àrea enjardinada mínima: 20 %

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

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/60, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 60 m² de superfície del solar.

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

3. Condicions d'ús.

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

| USOS GLOBALS | USOS DETALLATS | REGULACIÓ | OBSERVACIONS |
|--|-----------------------------------|-----------|---|
| Residencial | Unifamiliar | Admès | |
| | Plurifamiliar | Admès | El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU. |
| Sector secundari | Indústria 1a categoria | Admès | |
| | Indústria 2a categoria | Prohibit | |
| | Magatzem | Admès | Només amb una superfície màxima de 150 m ² |
| Sector terciari | Comercial | Admès | Veure el que disposa l'article 79.2 |
| | Oficines i serveis | Admès | |
| | Allotjament turístic | Admès | Només s'admet a les àrees delimitades en els plànols d'ordenació com a aptes per a hotels de ciutat, segons es defineixen en l'article 39 de la Llei 8/2012 del turisme i en l'article 75.3 d'aquestes normes |
| | Restauració | Admès | |
| Equipaments | Religiós | Prohibit | |
| | Soci cultural | Admès | |
| | Docent | Admès | |
| | Assistència social | Admès | |
| | Administratiu-Institucional | Admès | |
| | Esportiu | Prohibit | |
| | Seguretat | Prohibit | |
| | Sanitari | Admès | |
| | Recreatiu i espectacles | Admès | Només amb una superfície màxima de 200 m ² . |
| | Funerari | Prohibit | |
| 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 | |

Text modificat proposat:



Article 201. Port d'Andratx. Zona PA·P4 – Plurifamiliar 4

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

- a) Parcel·la mínima: 200 m²
 b) Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m
 c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 60%
 d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 1,80 m²/m²
 e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,60 m²/m²
 f) Altura reguladora màxima: 10,50 m.
 g) Altura total màxima: 13,50 m. Només 10,50 m en aquelles àrees on les construccions existents o edificables vulneren o estan pròximes a vulnear les servituds aeronàutiques del NDB d'Andratx.
 h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 3 (PB+2PP)
 i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
 j) Tipus d'ordenació:
 Aïllada: no
 Entre mitgeres: sí
 Adossada només a una mitgera: no
 k) Reculades:
 A vial i a ELP: 0 m
 Als límits laterals: 0 m
 Al límit del fons: --
 l) Àrea enjardinada mínima: 20 %

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

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/60, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 60 m² de superfície del solar.
 No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.

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

| USOS GLOBALS | USOS DETALLATS | REGULACIÓ | OBSERVACIONS |
|------------------|-----------------------------|-----------|---|
| Residencial | Unifamiliar | Admès | |
| | Plurifamiliar | Admès | El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU. |
| Sector secundari | Indústria 1a categoria | Admès | |
| | Indústria 2a categoria | Prohibit | |
| | Magatzem | Admès | Només amb una superfície màxima de 150 m ² |
| Sector terciari | Comercial | Admès | Veure el que disposa l'article 79.2 |
| | Oficines i serveis | Admès | |
| | Allotjament turístic | Admès | Només s'admet a les àrees delimitades en els plànols d'ordenació com a aptes per a hotels de ciutat, segons es defineixen en l'article 39 de la Llei 8/2012 del turisme i en l'article 75.3 d'aquestes normes |
| | Restauració | Admès | |
| Equipaments | Religiós | Prohibit | |
| | Soci cultural | Admès | |
| | Docent | Admès | |
| | Assistència social | Admès | |
| | Administratiu-Institucional | Admès | |
| | Esportiu | Prohibit | Excepte gimnasos en PB i PS associada a la PB |
| | Seguretat | Prohibit | |



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

ARTICLE 216
CAMP DE MAR. ZONA CM-P4 – PLURIFAMILIAR 4

Text vigent:

Article 216. Camp de Mar. Zona CM-P4 – Plurifamiliar 4

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

- a) Parcel·la mínima: 2.000 m2
- b) Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 25%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,40 m2/m2
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,25 m2/m2
- f) Superfície màxima sobre terreny per edifici: 1.700 m2
- g) Altura reguladora màxima: 9,50 m
- h) Altura total màxima: 12,50 m. Només 11 m en aquelles àrees on les construccions existents o edificables vulneren o estan pròximes a vulnerar les servituds aeronàutiques del NDB d'Andratx.
- i) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 3 (PB+2PP) La superfície màxima de la segona planta pis és el 15% de la superfície de la planta baixa
- j) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- k) Tipus d'ordenació:
Aïllada: si
Entre mitgeres: no
Adossada només a una mitgera: no
- l) Reculades:
A vial i a ELP: 3 m
Als límits laterals: 3 m
Al límit del fons: 3 m
- m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 1.700 m2: 6 m
- n) Àrea enjardinada mínima: 40 %

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

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/280, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 280 m2 de superfície del solar.
No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.



3. Condicions d'ús.

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

| USOS GLOBAIS | USOS DETALLATS | REGULACIÓ | OBSERVACIONS |
|--|-----------------------------------|-----------|---|
| Residencial | Unifamiliar | Admès | |
| | Plurifamiliar | Admès | El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU. |
| Sector secundari | Indústria 1a categoria | Prohibit | |
| | Indústria 2a categoria | Prohibit | |
| | Magatzem | Prohibit | |
| Sector terciari | Comercial | Prohibit | |
| | Oficines i serveis | Prohibit | |
| | Allotjament turístic | Prohibit | |
| | Restauració | Prohibit | |
| Equipaments | Religiós | Prohibit | |
| | Soci cultural | Prohibit | |
| | Docent | Prohibit | |
| | Assistència social | Prohibit | |
| | Administratiu-Institucional | Prohibit | |
| | Esportiu | Prohibit | |
| | Seguretat | Prohibit | |
| | Sanitari | Prohibit | |
| | Recreatiu i espectacles | Prohibit | |
| | Funerari | Prohibit | |
| Infraestructures i serveis urbanístics | Proveïment | Prohibit | |
| | Xarxa viària | Prohibit | |
| | Instal·lacions i serveis | Admès | Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari. |
| | Transports | Prohibit | |
| | Comunicacions i telecomunicacions | Prohibit | |
| | Aparcaments de vehicles | Admès | |
| Espais lliures | Estacions de serveis | Prohibit | |
| | Espais lliures públics | Admès | |
| | Espais lliures privats | Admès | |

Text modificat proposat:

Article 216. Camp de Mar. Zona CM·P4 i CM·P4 (HPP) – Plurifamiliar 4 i 4 (HPP)

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

- a) Parcel·la mínima: 2.000 m2
- b) Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 25%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,40 m2/m2
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,25 m2/m2
- f) Superfície màxima sobre terreny per edifici: 1.700 m2
- g) Altura reguladora màxima: 9,50 m
- h) Altura total màxima: 12,50 m. Només 11 m en aquelles àrees on les construccions existents o edificables vulneren o estan pròximes a vulnerar les servituds aeronàutiques del NDB d'Andratx.
- i) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 3 (PB+2PP) La superfície màxima de la segona planta pis és el 15% de la superfície de la planta baixa
- j) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- k) Tipus d'ordenació:
 Aïllada: si
 Entre mitgeres: no
 Adossada només a una mitgera: no



l) Reculades:

A vial i a ELP: 3 m

Als límits laterals: 3 m

Al límit del fons: 3 m

m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 1.700 m²: 6 m

n) Àrea enjardinada mínima: 40 %

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

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/280, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 280 m² de superfície del solar. **En CM·P4 (HPP): 1/60**

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

3. Condicions d'ús.

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

| USOS GLOBALS | USOS DETALLATS | REGULACIÓ | OBSERVACIONS |
|-----------------------------------|--|--------------|---|
| Residencial | Unifamiliar | Admès | |
| | Plurifamiliar | Admès | El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU. |
| Sector secundari | Indústria 1a categoria | Prohibit | |
| | Indústria 2a categoria | Prohibit | |
| | Magatzem | Prohibit | |
| Sector terciari | Comercial | Prohibit | |
| | Oficines i serveis | Prohibit | |
| | Allotjament turístic | Prohibit | |
| | Restauració | Prohibit | |
| Equipaments | Religiós | Prohibit | |
| | Soci cultural | Prohibit | |
| | Docent | Prohibit | |
| | Assistència social | Prohibit | |
| | Administratiu-Institucional | Prohibit | |
| | Esportiu | Prohibit | |
| | Seguretat | Prohibit | |
| | Sanitari | Prohibit | |
| | Recreatiu i espectacles | Prohibit | |
| | Funerari | Prohibit | |
| | Proveïment | Prohibit | |
| | 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: 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 | Només a la subzona CM·E·E |
| | Seguretat | Prohibit | |
| | Sanitari | Prohibit | |
| | Recreatiu i espectacles | Prohibit | |
| | Funerari | Prohibit | |
| Infraestructures i | Proveïment | Prohibit | |
| | Xarxa viària | Prohibit | |



| | | | |
|---------------------|-----------------------------------|----------|---|
| serveis urbanístics | Instal·lacions i serveis | Admès | Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari. |
| | Transports | Prohibit | |
| | Comunicacions i telecomunicacions | 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: religió CM·E·RL, soci cultural CM·E·SC, docent CM·E·D i esportiu-residencial HPP CM·E·E·HPP.

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. **No obstant això, en CM·E·E·HPP: 1/60**

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 | Excepte habitatge de protecció pública en CM·E·E·HPP |
| 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 | Només a la subzona CM·E·E |
| | Seguretat | Prohibit | |
| | Sanitari | Prohibit | |
| | Recreatiu i espectacles | Prohibit | |
| | Funerari | Prohibit | |
| | Proveïment | Prohibit | |
| Infraestructures i serveis urbanístics | Xarxa viària | Prohibit | |
| | Instal·lacions i serveis | Admès | Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 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 273

ÀREA NATURAL D'ESPECIAL INTERÈS D'ALT NIVELL DE PROTECCIÓ (AANP)

Text vigent:

Article 273. Àrea Natural d'Especial Interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP)

1. Els paràmetres de parcel·lació i d'edificació són els que figuren en la següent taula.

| Paràmetres | | Observacions |
|---|---|--------------|
| Parcel·la mínima edificable | | 200.000 m2 |
| Diàmetre cercle inscrit | | 200 m |
| Superfície màxima d'ocupació | Per les edificacions | 0,5% |
| | Per les edificacions i la resta d'elements constructius | 1% |
| Aprofitament màxim | Sobre terreny | 0,005 m2/m2 |
| | Sota terreny | 0,005 m2/m2 |
| Superfície màxima per edifici | | 200 m2 |
| Volum màxim per edifici | | 600 m3 |
| Altures màximes | Reguladora | 3 m |
| | Total | 5 m |
| Número màxim de plantes sobre terreny | | 1 (PB) |
| Reculades mínimes | A vial | 20 m |
| | A altres límits de propietat | 20 m |
| Separació mínima entre edificis per poder considerar-los independents | | 40 m |

En tot cas s'ha de tenir en compte el que estableix la Disposició addicional quarta, en el seu apartat 8, en relació a les servituds aeronàutiques corresponents a la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB d'Andratx.



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

| Usos | | Regulació | Observacions |
|---|------------------------------------|-------------|--------------------|
| Sector primari | Activitats de caràcter extensiu | Admès | Veure l'article 89 |
| | Activitats de caràcter intensiu | Prohibit | Veure l'article 90 |
| | Activitats complementàries | Prohibit | Veure l'article 91 |
| | Activitats extractives | Prohibit | Veure l'article 92 |
| Sector secundari | Indústria de transformació agrària | Prohibit | Veure l'article 93 |
| | Indústria en general | Prohibit | Veure l'article 94 |
| Equipaments | Sense construcció | Prohibit | Veure l'article 95 |
| | Resta d'equipaments | Prohibit | Veure l'article 96 |
| Infraestructures | Petites infraestructures | Prohibit | Veure l'article 97 |
| | Vies de transport | Prohibit | |
| | Conduccions i esteses | Prohibit | |
| | Grans instal·lacions tècniques | Prohibit | |
| Protecció i educació ambiental | | Condicionat | Veure l'article 98 |
| Habitatge en edifici unifamiliar aïllat | | Prohibit | |

3. En tot cas, d'acord de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que la modifiqui o substitueixi, seran aplicable les condicions urbanístiques previstes en l'article 114 d'aquesta Llei.

Text modificat proposat:

Article 273. Àrea Natural d'Espècial Interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP)

1. Els paràmetres de parcel·lació i d'edificació són els que figuren en la següent taula.

| Paràmetres | | Observacions |
|---|---|--------------------------------------|
| Parcel·la mínima a l'efecte de segregació | 200.000 m ² | |
| Diàmetre cercle inscrit a l'efecte de segregació | 200 m | |
| Superfície màxima d'ocupació | Per les edificacions | 0,5% |
| | Per les edificacions i la resta d'elements constructius | 1% |
| Aprofitament màxim | Sobre terreny | 0,005 m ² /m ² |
| | Sota terreny | 0,005 m ² /m ² |
| Superfície màxima per edifici | | 200 m ² |
| Volum màxim per edifici | | 600 m ³ |
| Altures màximes | Reguladora | 3 m |
| | Total | 5 m |
| Número màxim de plantes sobre terreny | | 1 (PB) |
| Reculades mínimes | A vial | 20 m |
| | A altres límits de propietat | 20 m |
| Separació mínima entre edificis per poder considerar-los independents | | 40 m |
| En tot cas s'ha de tenir en compte el que estableix la Disposició addicional quarta, en el seu apartat 8, en relació a les servituds aeronàutiques corresponents a la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB d'Andratx. | | |

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

| Usos | | Regulació | Observacions |
|----------------|---------------------------------|-----------|--------------------|
| Sector primari | Activitats de caràcter extensiu | Admès | Veure l'article 89 |
| | Activitats de caràcter intensiu | Prohibit | Veure l'article 90 |
| | Activitats complementàries | Prohibit | Veure l'article 91 |
| | Activitats extractives | Prohibit | Veure l'article 92 |



| | | | |
|---|------------------------------------|-------------|--------------------|
| Sector secundari | Indústria de transformació agrària | Prohibit | Veure l'article 93 |
| | Indústria en general | Prohibit | Veure l'article 94 |
| Equipaments | Sense construcció | Prohibit | Veure l'article 95 |
| | Resta d'equipaments | Prohibit | Veure l'article 96 |
| Infraestructures | Petites infraestructures | Prohibit | Veure l'article 97 |
| | Vies de transport | Prohibit | |
| | Conduccions i esteses | Prohibit | |
| | Grans instal·lacions tècniques | Prohibit | |
| Protecció i educació ambiental | | Condicionat | Veure l'article 98 |
| Habitatge en edifici unifamiliar aïllat | | Prohibit | |

3. En tot cas, d'acord de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que la modifiqui o substitueixi, seran aplicable les condicions urbanístiques previstes en l'article 114 d'aquesta Llei.

ARTICLE 274 ÀREA NATURAL D'ESPECIAL INTERÈS (ANEI)

Text vigent:

Article 274. Àrea Natural d'Especial Interès (ANEI)

1. Els paràmetres de parcel·lació i d'edificació són els que figuren en la següent taula.

| Paràmetres | | Observacions |
|---|---|-------------------------------------|
| Parcel·la mínima edificable | | 100.000 m ² |
| Diàmetre cercle inscrit | | 100 m |
| Superfície màxima d'ocupació | Per les edificacions | 1% |
| | Per les edificacions i la resta d'elements constructius | 2% |
| Aprofitament màxim | Sobre terreny | 0,01 m ² /m ² |
| | Sota terreny | 0,01 m ² /m ² |
| Superfície màxima per edifici | | 300 m ² |
| Volum màxim per edifici | | 900 m ³ |
| Altures màximes | Reguladora | 3 m |
| | Total | 5 m |
| Número màxim de plantes sobre terreny | | 1 (PB) |
| Reculades mínimes | A vial | 20 m |
| | A altres límits de propietat | 20 m |
| Separació mínima entre edificis per poder considerar-los independents | | 40 m |
| En tot cas s'ha de tenir en compte el que estableix la Disposició addicional quarta, en el seu apartat 8, en relació a les servituds aeronàutiques corresponents a la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB d'Andratx. | | |

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

| Usos | Regulació | Observacions | |
|------------------|------------------------------------|--------------|--------------------|
| Sector primari | Activitats de caràcter extensiu | Admès | Veure l'article 89 |
| | Activitats de caràcter intensiu | Condicionat | Veure l'article 90 |
| | Activitats complementàries | Condicionat | Veure l'article 91 |
| | Activitats extractives | Prohibit | Veure l'article 92 |
| Sector secundari | Indústria de transformació agrària | Prohibit | Veure l'article 93 |
| | Indústria en general | Prohibit | Veure l'article 94 |
| Equipaments | Sense construcció | Condicionat | Veure l'article 95 |



| | | | |
|---|--------------------------------|-------------|--------------------|
| | Resta d'equipaments | Prohibit | Veure l'article 96 |
| Infraestructures | Petites infraestructures | Condicionat | Veure l'article 97 |
| | Vies de transport | Condicionat | |
| | Conduccions i esteses | Condicionat | |
| | Grans instal·lacions tècniques | Condicionat | |
| Protecció i educació ambiental | | Condicionat | Veure l'article 98 |
| Habitatge en edifici unifamiliar aïllat | | Prohibit | |

3. En tot cas, d'acord de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que la modifiqui o substitueixi, seran aplicable les condicions urbanístiques previstes en l'article 114 d'aquesta Llei.

Text modificat proposat:

Article 274. Àrea Natural d'Especial Interès (ANEI)

1. Els paràmetres de parcel·lació i d'edificació són els que figuren en la següent taula.

| Paràmetres | | Observacions |
|---|---|-------------------------------------|
| Parcel·la mínima a l'efecte de segregació | | 100.000 m ² |
| Diàmetre cercle inscrit a l'efecte de segregació | | 100 m |
| Superfície màxima d'ocupació | Per les edificacions | 1% |
| | Per les edificacions i la resta d'elements constructius | 2% |
| Aprofitament màxim | Sobre terreny | 0,01 m ² /m ² |
| | Sota terreny | 0,01 m ² /m ² |
| Superfície màxima per edifici | | 300 m ² |
| Volum màxim per edifici | | 900 m ³ |
| Altures màximes | Reguladora | 3 m |
| | Total | 5 m |
| Número màxim de plantes sobre terreny | | 1 (PB) |
| Reculades mínimes | A vial | 20 m |
| | A altres límits de propietat | 20 m |
| Separació mínima entre edificis per poder considerar-los independents | | 40 m |
| En tot cas s'ha de tenir en compte el que estableix la Disposició addicional quarta, en el seu apartat 8, en relació a les servituds aeronàutiques corresponents a la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB d'Andratx. | | |

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

| Usos | Regulació | Observacions | |
|---|------------------------------------|--------------|--------------------|
| Sector primari | Activitats de caràcter extensiu | Admès | Veure l'article 89 |
| | Activitats de caràcter intensiu | Condicionat | Veure l'article 90 |
| | Activitats complementàries | Condicionat | Veure l'article 91 |
| | Activitats extractives | Prohibit | Veure l'article 92 |
| Sector secundari | Indústria de transformació agrària | Prohibit | Veure l'article 93 |
| | Indústria en general | Prohibit | Veure l'article 94 |
| Equipaments | Sense construcció | Condicionat | Veure l'article 95 |
| | Resta d'equipaments | Prohibit | Veure l'article 96 |
| Infraestructures | Petites infraestructures | Condicionat | Veure l'article 97 |
| | Vies de transport | Condicionat | |
| | Conduccions i esteses | Condicionat | |
| | Grans instal·lacions tècniques | Condicionat | |
| Protecció i educació ambiental | | Condicionat | Veure l'article 98 |
| Habitatge en edifici unifamiliar aïllat | | Prohibit | |



3. En tot cas, d'acord de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que la modifiqui o substitueixi, seran aplicable les condicions urbanístiques previstes en l'article 114 d'aquesta Llei.

ARTICLE 275 ÀREA RURAL D'INTERÈS PAISATGÍSTIC BOSCOsa (ARIP-B)

Text vigent:

Article 275. Àrea Rural d'Interès Paisatgístic Boscosa (ARIP-B)

1. Els paràmetres de parcel·lació i d'edificació són els que figuren en la següent taula.

| Paràmetres | | Observacions |
|---|---|-------------------------------------|
| Parcel·la mínima edificable | | 50.000 m ² |
| Diàmetre cercle inscrit | | 50 m |
| Superfície màxima d'ocupació | Per les edificacions | 2% |
| | Per les edificacions i la resta d'elements constructius | 3% |
| Aprofitament màxim | Sobre terreny | 0,02 m ² /m ² |
| | Sota terreny | 0,02 m ² /m ² |
| Superfície màxima per edifici | | 400 m ² |
| Volum màxim per edifici | | 1.200 m ³ |
| Altures màximes | Reguladora | 6 m |
| | Total | 8 m |
| Número màxim de plantes sobre terreny | | 2 (PB+1PP) |
| Reculades mínimes | A vial | 10 m |
| | A altres límits de propietat | 10 m |
| Separació mínima entre edificis per poder considerar-los independents | | 20 m |
| En tot cas s'ha de tenir en compte el que estableix la Disposició addicional quarta, en el seu apartat 8, en relació a les servituds aeronàutiques corresponents a la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB d'Andratx. | | |

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

| Usos | Regulació | Observacions | |
|---|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Sector primari | Activitats de caràcter extensiu | Admès | Veure l'article 89 |
| | Activitats de caràcter intensiu | Condicionat | Veure l'article 90 |
| | Activitats complementàries | Condicionat | Veure l'article 91 |
| | Activitats extractives | Prohibit | Veure l'article 92 |
| Sector secundari | Indústria de transformació agrària | Condicionat | Veure l'article 93 |
| | Indústria en general | Prohibit | Veure l'article 94 |
| Equipaments | Sense construcció | Condicionat | Veure l'article 95 |
| | Rest a d'equipaments | Condicionat | Veure l'article 96 |
| Infraestructures | Petites infraestructures | Condicionat | Veure l'article 97 |
| | Vies de transport | Condicionat | |
| | Conduccions i esteses | Condicionat | |
| | Grans instal·lacions tècniques | Condicionat | |
| Protecció i educació ambiental | Condicionat | Veure l'article 98 | |
| Habitatge en edifici unifamiliar aïllat | Prohibit | | |

3. En tot cas, d'acord de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que la modifiqui o substitueixi, seran aplicable les condicions urbanístiques previstes en l'article 114 d'aquesta Llei.



Text modificat proposat:**Article 275. Àrea Rural d'Interès Paisatgístic Boscosa (ARIP-B)**

1. Els paràmetres de parcel·lació i d'edificació són els que figuren en la següent taula.

| Paràmetres | | Observacions |
|---|---|-------------------------------------|
| Parcel·la mínima a l'efecte de segregació | | 50.000 m ² |
| Diàmetre cercle inscrit a l'efecte de segregació | | 50 m |
| Superfície màxima d'ocupació | Per les edificacions | 2% |
| | Per les edificacions i la resta d'elements constructius | 3% |
| Aprofitament màxim | Sobre terreny | 0,02 m ² /m ² |
| | Sota terreny | 0,02 m ² /m ² |
| Superfície màxima per edifici | | 400 m ² |
| Volum màxim per edifici | | 1.200 m ³ |
| Altures màximes | Reguladora | 6 m |
| | Total | 8 m |
| Número màxim de plantes sobre terreny | | 2 (PB+1PP) |
| Reculades mínimes | A vial | 10 m |
| | A altres límits de propietat | 10 m |
| Separació mínima entre edificis per poder considerar-los independents | | 20 m |
| En tot cas s'ha de tenir en compte el que estableix la Disposició addicional quarta, en el seu apartat 8, en relació a les servituds aeronàutiques corresponents a la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB d'Andratx. | | |

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

| Usos | Regulació | Observacions |
|---|------------------------------------|--------------|
| Sector primari | Activitats de caràcter extensiu | Admès |
| | Activitats de caràcter intensiu | Condicionat |
| | Activitats complementàries | Condicionat |
| | Activitats extractives | Prohibit |
| Sector secundari | Indústria de transformació agrària | Condicionat |
| | Indústria en general | Prohibit |
| Equipaments | Sense construcció | Condicionat |
| | Resta d'equipaments | Condicionat |
| Infraestructures | Petites infraestructures | Condicionat |
| | Vies de transport | Condicionat |
| | Conduccions i esteses | Condicionat |
| | Grans instal·lacions tècniques | Condicionat |
| Protecció i educació ambiental | Condicionat | |
| Habitatge en edifici unifamiliar aïllat | Prohibit | |

3. En tot cas, d'acord de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que la modifiqui o substitueixi, seran aplicable les condicions urbanístiques previstes en l'article 114 d'aquesta Llei.

ARTICLE 276**ÀREA RURAL D'INTERÈS PAISATGÍSTIC (ARIP) I ARIP COSTANERA (ARIP-C)****Text vigent:**

Article 276. Àrea Rural d'Interès Paisatgístic (ARIP) i ARIP Costanera (ARIP-C)



1. Els paràmetres de parcel·lació i d'edificació són els que figuren en la següent taula.

| Paràmetres | | Observacions |
|---|---|-------------------------------------|
| Parcel·la mínima edificable | | 50.000 m ² |
| Diàmetre cercle inscrit | | 50 m |
| Superfície màxima d'ocupació | Per les edificacions | 2% |
| | Per les edificacions i la resta d'elements constructius | 3% |
| Aprofitament màxim | Sobre terreny | 0,02 m ² /m ² |
| | Sota terreny | 0,02 m ² /m ² |
| Superfície màxima per edifici | | 400 m ² |
| Volum màxim per edifici | | 1.200 m ³ |
| Altures màximes | Reguladora | 6 m |
| | Total | 8 m |
| Número màxim de plantes sobre terreny | | 2 (PB+1PP) |
| Reculades mínimes | A vial | 10 m |
| | A altres límits de propietat | 10 m |
| Separació mínima entre edificis per poder considerar-los independents | | 20 m |
| En tot cas s'ha de tenir en compte el que estableix la Disposició addicional quarta, en el seu apartat 8, en relació a les servituds aeronàutiques corresponents a la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB d'Andratx. | | |

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

| Usos | Regulació | Observacions | |
|---|------------------------------------|--------------|---------------------------------|
| Sector primari | Activitats de caràcter extensiu | Admès | Veure l'article 89 |
| | Activitats de caràcter intensiu | Condicionat | Veure l'article 90 |
| | Activitats complementàries | Condicionat | Veure l'article 91 |
| | Activitats extractives | Prohibit | Veure l'article 92 |
| Sector secundari | Indústria de transformació agrària | Condicionat | Veure l'article 93 |
| | Indústria en general | Prohibit | Veure l'article 94 |
| Equipaments | Sense construcció | Condicionat | Veure l'article 95 |
| | Resta d'equipaments | Condicionat | Veure l'article 96 |
| Infraestructures | Petites infraestructures | Condicionat | Veure l'article 97 |
| | Vies de transport | Condicionat | |
| | Conduccions i esteses | Condicionat | |
| | Grans instal·lacions tècniques | Condicionat | |
| Protecció i educació ambiental | | Condicionat | Veure l'article 98 |
| Habitatge en edifici unifamiliar aïllat | | Condicionat | Veure els articles 99,100 i 101 |

3. En tot cas, d'acord de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que la modifiqui o substitueixi, seran aplicable les condicions urbanístiques previstes en l'article 114 d'aquesta Llei.

Text modificat proposat:

Article 276. Àrea Rural d'Interès Paisatgístic (ARIP) i ARIP Costanera (ARIP-C)

1. Els paràmetres de parcel·lació i d'edificació són els que figuren en la següent taula.

| Paràmetres | | Observacions |
|--|---|-----------------------|
| Parcel·la mínima a l'efecte de l'ús d'habitatge | | 50.000 m ² |
| Diàmetre cercle inscrit per l'ús d'habitatge | | 50 m |
| Superfície màxima d'ocupació | Per les edificacions | 2% |
| | Per les edificacions i la resta d'elements constructius | 3% |



| | | | |
|---|------------------------------|------------|---|
| Aprofitament màxim | Sobre terreny | 0,02 m2/m2 | La planta sotterrani no pot tenir accés des de l'exterior de l'edifici. |
| | Sota terreny | 0,02 m2/m2 | |
| Superfície màxima per edifici | | 400 m2 | |
| Volum màxim per edifici | | 1.200 m3 | |
| Altures màximes | Reguladora | 6 m | |
| | Total | 8 m | |
| Número màxim de plantes sobre terreny | | 2 (PB+1PP) | |
| Reculades mínimes | A vial | 10 m | Les reculades de les ampliacions d'edificis existents que no es trobin en situació de fora d'ordenació poden ser les mateixes que les de l'edifici que s'amplia |
| | A altres límits de propietat | 10 m | |
| Separació mínima entre edificis per poder considerar-los independents | | 20 m | |
| En tot cas s'ha de tenir en compte el que estableix la Disposició addicional quarta, en el seu apartat 8, en relació a les servituds aeronàutiques corresponents a la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB d'Andratx. | | | |

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

| Usos | Regulació | Observacions | |
|---|------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Sector primari | Activitats de caràcter extensiu | Admès | Veure l'article 89 |
| | Activitats de caràcter intensiu | Condicionat | Veure l'article 90 |
| | Activitats complementàries | Condicionat | Veure l'article 91 |
| | Activitats extractives | Prohibit | Veure l'article 92 |
| Sector secundari | Indústria de transformació agrària | Condicionat | Veure l'article 93 |
| | Indústria en general | Prohibit | Veure l'article 94 |
| Equipaments | Sense construcció | Condicionat | Veure l'article 95 |
| | Resta d'equipaments | Condicionat | Veure l'article 96 |
| Infraestructures | Petites infraestructures | Condicionat | Veure l'article 97 |
| | Vies de transport | Condicionat | |
| | Conduccions i esteses | Condicionat | |
| | Grans instal·lacions tècniques | Condicionat | |
| Protecció i educació ambiental | Condicionat | Veure l'article 98 | |
| Habitatge en edifici unifamiliar aïllat | Condicionat | Veure els articles 99,100 i 101 | |

3. En tot cas, d'acord de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que la modifiqui o substitueixi, seran aplicable les condicions urbanístiques previstes en l'article 114 d'aquesta Llei.

ARTICLE 279 ÀREA DE TRANSICIÓ D'HARMONITZACIÓ (AT-H)

Text vigent:

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

1. Els paràmetres de parcel·lació i d'edificació són els que figuren en la següent taula.

| Paràmetres | Observacions | |
|-------------------------------|---|------------|
| Parcel·la mínima edificable | 14.000 m2 | |
| Diàmetre cercle inscrit | 100 m | |
| Superfície màxima d'ocupació | Per les edificacions | 2% |
| | Per les edificacions i la resta d'elements constructius | 3% |
| Aprofitament màxim | Sobre terreny | 0,02 m2/m2 |
| | Sota terreny | 0,02 m2/m2 |
| Superfície màxima per edifici | 500 m2 | |



| | | | |
|---|------------------------------|----------------------|---|
| Volum màxim per edifici | | 1.500 m ³ | |
| Altures màximes | Reguladora | 6 m | |
| | Total | 8 m | |
| Número màxim de plantes sobre terreny | | 2 (PB+1PP) | |
| Reculades mínimes | A vial | 8 m | |
| | A altres límits de propietat | 4 m | Les reculades de les ampliacions d'edificis existents que no es trobin en situació de fora d'ordenació poden ser les mateixes que les de l'edifici que s'amplia |
| Separació mínima entre edificis per poder considerar-los independents | | 8 m | |
| En tot cas s'ha de tenir en compte el que estableix la Disposició addicional quarta, en el seu apartat 8, en relació a les servituds aeronàutiques corresponents a la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB d'Andratx. | | | |

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

| Usos | Regulació | Observacions | |
|---|------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Sector primari | Activitats de caràcter extensiu | Admès | Veure l'article 89 |
| | Activitats de caràcter intensiu | Admès | Veure l'article 90 |
| | Activitats complementàries | Condicionat | Veure l'article 91 |
| | Activitats extractives | Prohibit | Veure l'article 92 |
| Sector secundari | Indústria de transformació agrària | Condicionat | Veure l'article 93 |
| | Indústria en general | Prohibit | Veure l'article 94 |
| Equipaments | Sense construcció | Condicionat | Veure l'article 95 |
| | Resta d'equipaments | Condicionat | Veure l'article 96 |
| Infraestructures | Petites infraestructures | Condicionat | Veure l'article 97 |
| | Vies de transport | Condicionat | |
| | Conduccions i esteses | Condicionat | |
| | Grans instal·lacions tècniques | Condicionat | |
| Protecció i educació ambiental | Condicionat | Veure l'article 98 | |
| Habitatge en edifici unifamiliar aïllat | Condicionat | Veure els articles 99,100 i 101 | |

3. En tot cas, d'acord de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que la modifiqui o substitueixi, seran aplicable les condicions urbanístiques previstes en l'article 114 d'aquesta Llei.

Text modificat proposat:

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

1. Els paràmetres de parcel·lació i d'edificació són els que figuren en la següent taula.

| Paràmetres | Observacions | |
|---|---|-------------------------------------|
| Parcel·la mínima a l'efecte de l'ús d'habitatge | 14.000 m ² | |
| Diàmetre cercle inscrit per l'ús d'habitatge | 100 m | |
| Superfície màxima d'ocupació | Per les edificacions | 2% |
| | Per les edificacions i la resta d'elements constructius | 3% |
| Aprofitament màxim | Sobre terreny | 0,02 m ² /m ² |
| | Sota terreny | 0,02 m ² /m ² |
| Superfície màxima per edifici | 500 m ² | |
| Volum màxim per edifici | 1.500 m ³ | |
| Altures màximes | Reguladora | 6 m |
| | Total | 8 m |
| Número màxim de plantes sobre terreny | | 2 (PB+1PP) |
| Reculades mínimes | A vial | 8 m |
| | A altres límits de propietat | 4 m |



| | | |
|--|-----|---|
| | | <i>d'edificis existents que no es trobin en situació de fora d'ordenació poden ser les mateixes que les de l'edifici que s'amplia</i> |
| <i>Separació mínima entre edificis per poder considerar-los independents</i> | 8 m | |
| <i>En tot cas s'ha de tenir en compte el que estableix la Disposició addicional quarta, en el seu apartat 8, en relació a les servituds aeronàutiques corresponents a la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB d'Andratx.</i> | | |

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

| Usos | Regulació | Observacions | |
|--|---|--|---------------------------|
| Sector primari | <i>Activitats de caràcter extensiu</i> | <i>Admès</i> | <i>Veure l'article 89</i> |
| | <i>Activitats de caràcter intensiu</i> | <i>Admès</i> | <i>Veure l'article 90</i> |
| | <i>Activitats complementàries</i> | <i>Condicionat</i> | <i>Veure l'article 91</i> |
| | <i>Activitats extractives</i> | <i>Prohibit</i> | <i>Veure l'article 92</i> |
| Sector secundari | <i>Indústria de transformació agrària</i> | <i>Condicionat</i> | <i>Veure l'article 93</i> |
| | <i>Indústria en general</i> | <i>Prohibit</i> | <i>Veure l'article 94</i> |
| Equipaments | <i>Sense construcció</i> | <i>Condicionat</i> | <i>Veure l'article 95</i> |
| | <i>Resta d'equipaments</i> | <i>Condicionat</i> | <i>Veure l'article 96</i> |
| Infraestructures | <i>Petites infraestructures</i> | <i>Condicionat</i> | <i>Veure l'article 97</i> |
| | <i>Vies de transport</i> | <i>Condicionat</i> | |
| | <i>Conduccions i esteses</i> | <i>Condicionat</i> | |
| | <i>Grans instal·lacions tècniques</i> | <i>Condicionat</i> | |
| <i>Protecció i educació ambiental</i> | <i>Condicionat</i> | <i>Veure l'article 98</i> | |
| <i>Habitatge en edifici unifamiliar aïllat</i> | <i>Condicionat</i> | <i>Veure els articles 99,100 i 101</i> | |

3. En tot cas, d'acord de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que la modifiqui o substitueixi, seran aplicable les condicions urbanístiques previstes en l'article 114 d'aquesta Llei.

ARTICLE 280 SÒL RÚSTIC DE RÈGIM GENERAL (SRG)

Text vigent:

Article 280. Sòl Rústic de Règim General (SRG)

1. Els paràmetres de parcel·lació i d'edificació són els que figuren en la següent taula.

| Paràmetres | Observacions | |
|--|--|-------------------------------------|
| <i>Parcel·la mínima edificable</i> | 14.000 m ² | |
| <i>Diàmetre cercle inscrit</i> | 100 m | |
| <i>Superfície màxima d'ocupació</i> | <i>Per les edificacions</i> | 2% |
| | <i>Per les edificacions i la resta d'elements constructius</i> | 3% |
| <i>Aprofitament màxim</i> | <i>Sobre terreny</i> | 0,02 m ² /m ² |
| | <i>Sota terreny</i> | 0,02 m ² /m ² |
| <i>Superfície màxima per edifici</i> | 500 m ² | |
| <i>Volum màxim per edifici</i> | 1.500 m ³ | |
| <i>Altures màximes</i> | <i>Reguladora</i> | 6 m |
| | <i>Total</i> | 8 m |
| <i>Número màxim de plantes sobre terreny</i> | 2 (PB+1PP) | |
| <i>Reculades mínimes</i> | <i>A vial</i> | 8 m |
| | <i>A altres límits de propietat</i> | 4 m |



| | | |
|---|-----|----------|
| | | s'amplia |
| Separació mínima entre edificis per poder considerar-los independents | 8 m | |
| En tot cas s'ha de tenir en compte el que estableix la Disposició addicional quarta, en el seu apartat 8, en relació a les servituds aeronàutiques corresponents a la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB d'Andratx. | | |

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

| Usos | Regulació | Observacions | |
|---|------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Sector primari | Activitats de caràcter extensiu | Admès | Veure l'article 89 |
| | Activitats de caràcter intensiu | Admès | Veure l'article 90 |
| | Activitats complementàries | Condicionat | Veure l'article 91 |
| | Activitats extractives | Prohibit | Veure l'article 92 |
| Sector secundari | Indústria de transformació agrària | Condicionat | Veure l'article 93 |
| | Indústria en general | Prohibit | Veure l'article 94 |
| Equipaments | Sense construcció | Condicionat | Veure l'article 95 |
| | Resta d'equipaments | Condicionat | Veure l'article 96 |
| Infraestructures | Petites infraestructures | Condicionat | Veure l'article 97 |
| | Vies de transport | Condicionat | |
| | Conduccions i esteses | Condicionat | |
| | Grans instal·lacions tècniques | Condicionat | |
| Protecció i educació ambiental | Condicionat | Veure l'article 98 | |
| Habitatge en edifici unifamiliar aïllat | Condicionat | Veure els articles 99,100 i 101 | |

3. En tot cas, d'acord de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que la modifiqui o substitueixi, seran aplicable les condicions urbanístiques previstes en l'article 114 d'aquesta Llei.

Text modificat proposat:

Article 280. Sòl Rústic de Règim General (SRG)

1. Els paràmetres de parcel·lació i d'edificació són els que figuren en la següent taula.

| Paràmetres | Observacions | |
|---|---|-------------------------------------|
| Parcel·la mínima a l'efecte de l'ús d'habitatge | 14.000 m ² | |
| Diàmetre cercle inscrit per l'ús d'habitatge | 100 m | |
| Superfície màxima d'ocupació | Per les edificacions | 2% |
| | Per les edificacions i la resta d'elements constructius | 3% |
| Aprofitament màxim | Sobre terreny | 0,02 m ² /m ² |
| | Sota terreny | 0,02 m ² /m ² |
| Superfície màxima per edifici | 500 m ² | |
| Volum màxim per edifici | 1.500 m ³ | |
| Altures màximes | Reguladora | 6 m |
| | Total | 8 m |
| Número màxim de plantes sobre terreny | 2 (PB+1PP) | |
| Reculades mínimes | A vial | 8 m |
| | A altres límits de propietat | 4 m |
| Separació mínima entre edificis per poder considerar-los independents | 8 m | |
| En tot cas s'ha de tenir en compte el que estableix la Disposició addicional quarta, en el seu apartat 8, en relació a les servituds aeronàutiques corresponents a la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB d'Andratx. | | |

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



| Usos | | Regulació | Observacions |
|---|------------------------------------|-------------|---------------------------------|
| Sector primari | Activitats de caràcter extensiu | Admès | Veure l'article 89 |
| | Activitats de caràcter intensiu | Admès | Veure l'article 90 |
| | Activitats complementàries | Condicionat | Veure l'article 91 |
| | Activitats extractives | Prohibit | Veure l'article 92 |
| Sector secundari | Indústria de transformació agrària | Condicionat | Veure l'article 93 |
| | Indústria en general | Prohibit | Veure l'article 94 |
| Equipaments | Sense construcció | Condicionat | Veure l'article 95 |
| | Resta d'equipaments | Condicionat | Veure l'article 96 |
| Infraestructures | Petites infraestructures | Condicionat | Veure l'article 97 |
| | Vies de transport | Condicionat | |
| | Conduccions i esteses | Condicionat | |
| | Grans instal·lacions tècniques | Condicionat | |
| Protecció i educació ambiental | | Condicionat | Veure l'article 98 |
| Habitatge en edifici unifamiliar aïllat | | Condicionat | Veure els articles 99,100 i 101 |

3. En tot cas, d'acord de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que la modifiqui o substitueixi, seran aplicable les condicions urbanístiques previstes en l'article 114 d'aquesta Llei.

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 12.195 habitants (2025), 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, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.”

En 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 que s'annexaran a l'expedient d'aprovació inicial és l'ajuntament:

- 0574701DD5707S0001PQ
- 0871211DD5707S0001FQ

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.

Aquestes modificacions de planejament no afecten l'impacte de gènere ni a la igualtat d'oportunitats i de tracte entre dones i homes al fet que corregeixen errors o qualifiquen sòl per a habitatge de protecció pública d'iniciativa també pública. Per tant, com s'ha exposat, afavoreixen l'accés a l'habitatge i 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 aquells ciutadans 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 qualificació d'habitatge de protecció pública d'iniciativa també pública pel que es tracta de facilitar l'accés a la població resident a un habitatge assequible..

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 | | | | |
| Organ 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 reconeixin 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 zona residencial 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 aquestes modificacions suposen 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 les mateixes excepte la modificació de la documentació gràfica que afecta les següents parcel·les cadastrals que sense de titularitat municipal:

- 0574701DD5707S0001PQ
- 0871211DD5707S0001FQ

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 ocorri, 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 sinó que modifiquen la qualificació del sòl urbà ja existent en la zona de Camp de Mar, encara que això és conseqüència de l'aplicació d'una norma legal amb la finalitat d'incrementar la densitat residencial amb la finalitat de dotar d'habitatge de protecció pública tal com s'exposa en aquesta memòria.

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

Criteria 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 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 fotovoltaïques, 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, i si bé modifiquen la densitat residencial actual de Camp de Mar, això és per a la incorporació del compliment d'una norma legal.

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).

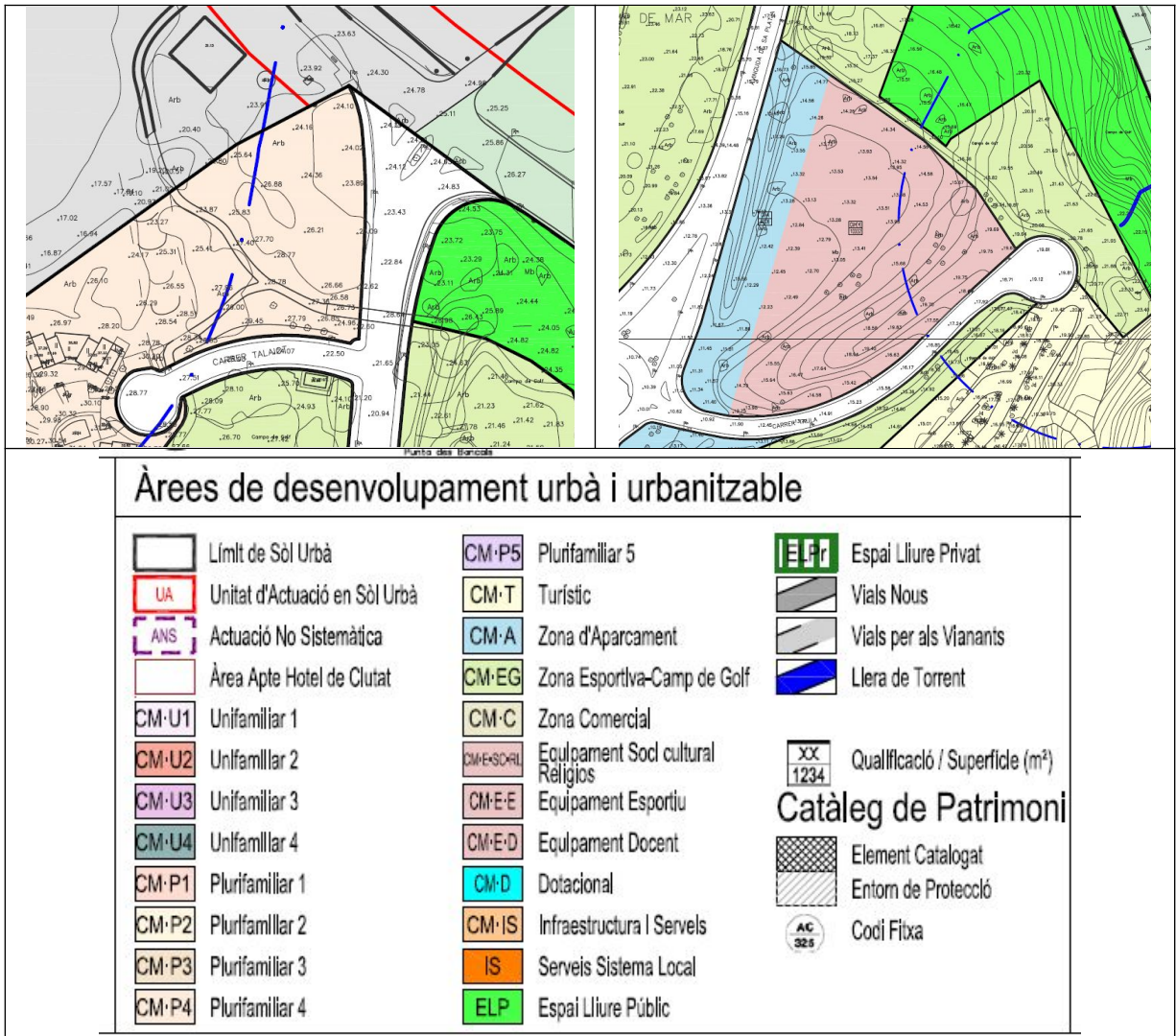
El PECMA en el pla 17 de zonificació qualifica el nucli d'Andratx en el nivell 4 i la resta estaria en el nivell 5. El nivell 4 suposa la possibilitat de destinar una superfície màxima de venda de 1.500 m² i el nivell 5 de 700 m². Limitacions que són vinculants per a l'atorgament de qualsevol autorització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

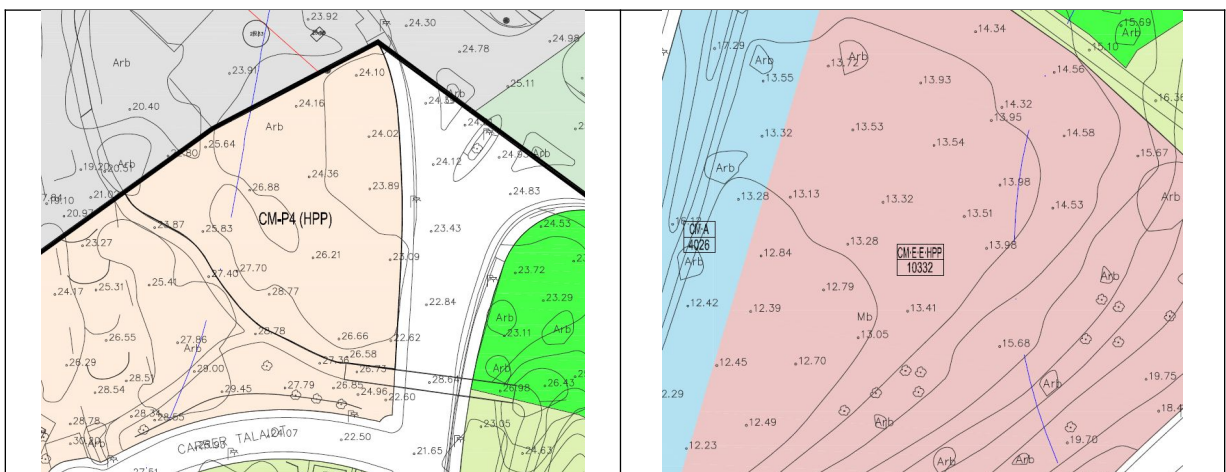
3.6. Relació i justificació de les modificacions dels plànols.

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





Plànols O-CM-1-00 i O-CM-1-03 de les Normes Subsidiàries vigents.



| Àrees de desenvolupament urbà i urbanitzable | | | | | |
|--|-----------------------------------|--|---|-----------------------------|-----------------------------------|
| | Limit de Sòl Urbà | | CM·P5 Plurifamiliar 5 | | ELPr Espai Lliure Privat |
| | UA Unitat d'Actuació en Sòl Urbà | | CM·T Turístic | | Vals Nous |
| | ANS Actuació No Sistemàtica | | CM·A Zona d'Aparcament | | Vals per als Vianants |
| | CM·U1 Unifamiliar 1 | | CM·EG Zona Esportiva-Camp de Golf | | Llera de Torrent |
| | CM·U2 Unifamiliar 2 | | CM·C Zona Comercial | | XX Qualificació / Superfície (m²) |
| | CM·U3 Unifamiliar 3 | | CM·E-SC-RL Equipament Soc cultural Religios | | 1234 |
| | CM·U4 Unifamiliar 4 | | CM·E-HPP Equipament Esportiu i HPP | Catàleg de Patrimoni | |
| | CM·P1 Plurifamiliar 1 | | CM·E-D Equipament Docent | | Element Catalogat |
| | CM·P2 Plurifamiliar 2 | | CM·D Dotacional | | Entorn de Protecció |
| | CM·P3 Plurifamiliar 3 | | CM·IS Infraestructura i Serveis | | AC 325 |
| | CM·P4 Plurifamiliar 4 | | IS Servels Sistema Local | | Codi Flxa |
| | CM·P4 (HPP) Plurifamiliar 4 (HPP) | | ELP Espai Lliure Públic | | |

Plànols O-CM-1-00 i O-CM-1-03 de la proposta de modificació de les Normes Subsidiàries.

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, aqüicultura, 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 permisos 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, excepte la referida al canvi de qualificació de les 2 parcel·les de Camp de Mar que es tracta de la incorporació d'habitatge de protecció pública i iniciativa també pública d'acord amb el que s'estableix en la Disposició addicional vintena de la LUIB introduïda pel Decret llei 5/2024, de 13 de desembre.

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 23. Definicions dels paràmetres referits a la parcel·lació

1. Parcel·la.

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

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

2. Superfície mínima de parcel·la.

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

Quan en aquestes NS o en els plans parcials s'estableixi una parcel·la mínima o uns determinats paràmetres d'aquesta, és obligatori complir aquests mínims per poder edificar. S'exceptuen les parcel·les en sòl urbà que, tot i no complir els mínims corresponents a cada zona, ja estassin escripturades en document públic o ja comptessin amb acte administratiu aprovatori de la parcel·lació o segregació abans del 10 de maig de 2007, data de publicació en el BOIB de les anteriors NS d'Andratx. No obstant això, també estaran exemptes de complir amb la parcel·la i/o façana mínima a efectes edificatoris aquelles agrupacions posteriors a aquesta data quan la parcel·la resultant no compleixi amb la superfície de parcel·la i/o façana mínima sempre que provingui de parcel·les que tampoc compleixin.

3. Dimensions mínimes de parcel·la.

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

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

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

Article 149. Dimensió i ubicació dels aparcaments

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

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



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

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

- a) Parcel·la mínima: 500 m²
- b) Façana mínima: 15 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 30%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,60 m²/m²
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,30 m²/m²
- f) Altura reguladora màxima: 7,50 m
- g) Altura total màxima: 10,50 m
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- j) Tipus d'ordenació(*):

Aïllada: --

Entre mitgeres: --

Adossada només a una mitgera: --

k) Reculades:

A vial i a ELP: 2 m mínim o, si escau, la mateixa que l'edificació del solar confrontant si aquesta no està reculada del límit entre ambdós solars.

Als límits laterals: 2 m mínim, o sense recular, si l'edificació del solar confrontant no està reculada del límit corresponent.

Al límit del fons: --

l) Àrea enjardinada mínima: 50%

(*) L'edificació s'haurà d'adossar a les edificacions veïnes, si escau, i s'alinearàn amb el carrer, sempre que un dels solars confrontant estigui edificat en aquestes condicions.

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

L'índex d'intensitat d'ús residencial és: 1/500.

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

3. Condicions d'ús.

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

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



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

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

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

- a) Parcel·la mínima: 500 m2
- b) Façana mínima: 15 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 30%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,60 m2/m2
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,30 m2/m2
- f) Altura reguladora màxima: 7,50 m.
- g) Altura total màxima: 10,50 m.
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- j) Tipus d'ordenació:

Aïllada: sí

Entre mitgeres: no

Adossada només a una mitgera: sí

k) Reculades mínimes:

A vial i a ELP: 3 m

Als límits laterals: 3 m

Al límit del fons: 3 m

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

l) Àrea enjardinada mínima: 50 %

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

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

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

3. Condicions d'ús.

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

| USOS GLOBAIS | USOS DETALLATS | REGULACIÓ | OBSERVACIONS |
|------------------|------------------------|-----------|---|
| Residencial | Unifamiliar | Admès | Només en edificis unifamiliars, separats com a mínim entre ells 6 m. El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU. |
| | Plurifamiliar | Prohibit | |
| Sector secundari | Indústria 1a categoria | Prohibit | |
| | Indústria 2a categoria | Prohibit | |



| | | | |
|--|-----------------------------------|----------|--|
| | Magatzem | Prohibit | |
| Sector terciari | Comercial | Admès | Veure el que disposa l'article 79.2 |
| | Oficines i serveis | Admès | |
| | Allotjament turístic | Admès | S'admeten els hotels de ciutat, segons es defineixen en l'article 39 de la Llei 8/2012 del turisme i en l'article 75.3 d'aquestes normes |
| | Restauració | Prohibit | |
| Equipaments | Religió | Prohibit | |
| | Soci cultural | Prohibit | |
| | Docent | Prohibit | |
| | Assistència social | Prohibit | |
| | Administratiu-Institucional | Prohibit | |
| | Esportiu | Prohibit | |
| | Seguretat | Prohibit | |
| | Sanitari | Prohibit | |
| | Recreatiu i espectacles | Prohibit | |
| | Funerari | Prohibit | |
| 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 | |
| Espais lliures | Estacions de serveis | Prohibit | |
| | Espais lliures públics | Admès | |
| | Espais lliures privats | Admès | |

Article 201. Port d'Andratx. Zona PA·P4 – Plurifamiliar 4

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

- a) Parcel·la mínima: 200 m2
- b) Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 60%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 1,80 m2/m2
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,60 m2/m2
- f) Altura reguladora màxima: 10,50 m.
- g) Altura total màxima: 13,50 m. Només 10,50 m en aquelles àrees on les construccions existents o edificables vulneren o estan pròximes a vulnerar les servituds aeronàutiques del NDB d'Andratx.
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 3 (PB+2PP)
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- j) Tipus d'ordenació:
 Aïllada: no
 Entre mitgeres: sí
 Adossada només a una mitgera: no
- k) Reculades:
 A vial i a ELP: 0 m
 Als límits laterals: 0 m
 Al límit del fons: --
- l) Àrea enjardinada mínima: 20 %

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



L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/60, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 60 m² de superfície del solar.
No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.

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

| USOS GLOBALS | USOS DETALLATS | REGULACIÓ | OBSERVACIONS |
|--|-----------------------------------|-----------|---|
| Residencial | Unifamiliar | Admès | |
| | Plurifamiliar | Admès | El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU. |
| Sector secundari | Indústria 1a categoria | Admès | |
| | Indústria 2a categoria | Prohibit | |
| | Magatzem | Admès | Només amb una superfície màxima de 150 m ² |
| Sector terciari | Comercial | Admès | Veure el que disposa l'article 79.2 |
| | Oficines i serveis | Admès | |
| | Allotjament turístic | Admès | Només s'admet a les àrees delimitades en els plànols d'ordenació com a aptes per a hotels de ciutat, segons es defineixen en l'article 39 de la Llei 8/2012 del turisme i en l'article 75.3 d'aquestes normes |
| | Restauració | Admès | |
| Equipaments | Religiós | Prohibit | |
| | Soci cultural | Admès | |
| | Docent | Admès | |
| | Assistència social | Admès | |
| | Administratiu-Institucional | Admès | |
| | Esportiu | Prohibit | Excepte gimnasos en PB i PS associada a la PB |
| | Seguretat | Prohibit | |
| | Sanitari | Admès | |
| | Recreatiu i espectacles | Admès | Només amb una superfície màxima de 200 m ² . |
| | Funerari | Prohibit | |
| Infraestructures i serveis urbanístics | Proveïment | Prohibit | |
| | Xarxa viària | Prohibit | |
| | Instal·lacions i serveis | Admès | Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari. |
| | Transports | Prohibit | |
| | Comunicacions i telecomunicacions | Prohibit | |
| | Aparcaments de vehicles | Admès | |
| Espais lliures | Estacions de serveis | Prohibit | |
| | Espais lliures públics | Admès | |
| | Espais lliures privats | Admès | |

Article 216. Camp de Mar. Zona CM·P4 i CM·P4 (HPP) – Plurifamiliar 4 i 4 (HPP)

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

- Parcel·la mínima: 2.000 m²
- Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m
- Coefficient d'ocupació per les edificacions: 25%
- Coefficient d'aprofitament sobre terreny: 0,40 m²/m²
- Coefficient d'aprofitament sota terreny: 0,25 m²/m²
- Superfície màxima sobre terreny per edifici: 1.700 m²
- Altura reguladora màxima: 9,50 m
- Altura total màxima: 12,50 m. Només 11 m en aquelles àrees on les construccions existents o edificables vulneren o estan pròximes a vulnerar les servituds aeronàutiques del NDB d'Andratx.



- i) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 3 (PB+2PP) La superfície màxima de la segona planta pis és el 15% de la superfície de la planta baixa
- j) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- k) Tipus d'ordenació:
 Aïllada: si
 Entre mitgeres: no
 Adossada només a una mitgera: no
- l) Reculades:
 A vial i a ELP: 3 m
 Als límits laterals: 3 m
 Al límit del fons: 3 m
- m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 1.700 m²: 6 m
- n) Àrea enjardinada mínima: 40 %

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

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/280, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 280 m² de superfície del solar. En CM·P4 (HPP): 1/60
 No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.

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

| USOS GLOBALS | USOS DETALLATS | REGULACIÓ | OBSERVACIONS |
|--|-----------------------------------|-----------|---|
| Residencial | Unifamiliar | Admès | |
| | Plurifamiliar | Admès | El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU. |
| Sector secundari | Indústria 1a categoria | Prohibit | |
| | Indústria 2a categoria | Prohibit | |
| | Magatzem | Prohibit | |
| Sector terciari | Comercial | Prohibit | |
| | Oficines i serveis | Prohibit | |
| | Allotjament turístic | Prohibit | |
| | Restauració | Prohibit | |
| Equipaments | Religiós | Prohibit | |
| | Soci cultural | Prohibit | |
| | Docent | Prohibit | |
| | Assistència social | Prohibit | |
| | Administratiu-Institucional | Prohibit | |
| | Esportiu | Prohibit | |
| | Seguretat | Prohibit | |
| | Sanitari | Prohibit | |
| | Recreatiu i espectacles | Prohibit | |
| | Funerari | Prohibit | |
| | Proveïment | Prohibit | |
| Infraestructures i serveis urbanístics | Xarxa viària | Prohibit | |
| | Instal·lacions i serveis | Admès | Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari. |
| | Transports | Prohibit | |
| | Comunicacions i telecomunicacions | Prohibit | |
| | Aparcaments de vehicles | Admès | |
| Espais lliures | Estacions de serveis | Prohibit | |
| | 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-residencial HPP CM·E·E·HPP.

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. No obstant això, en CM·E·E·HPP: 1/60

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 | Excepte habitatge de protecció pública en CM·E·E·HPP |
| 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 | Només a la subzona CM·E·E |
| | Seguretat | Prohibit | |
| Sanitari | Prohibit | | |



| | | | |
|--|-----------------------------------|----------|---|
| | Recreatiu i espectacles | Prohibit | |
| | Funerari | Prohibit | |
| | Proveïment | Prohibit | |
| Infraestructures i serveis urbanístics | Xarxa viària | Prohibit | |
| | Instal·lacions i serveis | Admès | Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 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 273. Àrea Natural d'Especial Interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP)

1. Els paràmetres de parcel·lació i d'edificació són els que figuren en la següent taula.

| Paràmetres | | | Observacions |
|---|---|-------------|---|
| Parcel·la mínima a l'efecte de segregació | | 200.000 m2 | |
| Diàmetre cercle inscrit a l'efecte de segregació | | 200 m | |
| Superfície màxima d'ocupació | Per les edificacions | 0,5% | |
| | Per les edificacions i la resta d'elements constructius | 1% | |
| Aprofitament màxim | Sobre terreny | 0,005 m2/m2 | |
| | Sota terreny | 0,005 m2/m2 | La planta soterrani no pot tenir accés des de l'exterior de l'edifici. |
| Superfície màxima per edifici | | 200 m2 | |
| Volum màxim per edifici | | 600 m3 | |
| Altures màximes | Reguladora | 3 m | |
| | Total | 5 m | |
| Número màxim de plantes sobre terreny | | 1 (PB) | |
| Reculades mínimes | A vial | 20 m | |
| | A altres límits de propietat | 20 m | Les reculades de les ampliacions d'edificis existents que no es trobin en situació de fora d'ordenació poden ser les mateixes que les de l'edifici que s'amplia |
| Separació mínima entre edificis per poder considerar-los independents | | 40 m | |

En tot cas s'ha de tenir en compte el que estableix la Disposició addicional quarta, en el seu apartat 8, en relació a les servituds aeronàutiques corresponents a la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB d'Andratx.

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

| Usos | | Regulació | Observacions |
|---|------------------------------------|-------------|--------------------|
| Sector primari | Activitats de caràcter extensiu | Admès | Veure l'article 89 |
| | Activitats de caràcter intensiu | Prohibit | Veure l'article 90 |
| | Activitats complementàries | Prohibit | Veure l'article 91 |
| | Activitats extractives | Prohibit | Veure l'article 92 |
| Sector secundari | Indústria de transformació agrària | Prohibit | Veure l'article 93 |
| | Indústria en general | Prohibit | Veure l'article 94 |
| Equipaments | Sense construcció | Prohibit | Veure l'article 95 |
| | Reste d'equipaments | Prohibit | Veure l'article 96 |
| Infraestructures | Petites infraestructures | Prohibit | Veure l'article 97 |
| | Vies de transport | Prohibit | |
| | Conduccions i esteses | Prohibit | |
| | Grans instal·lacions tècniques | Prohibit | |
| Protecció i educació ambiental | | Condicionat | Veure l'article 98 |
| Habitatge en edifici unifamiliar aïllat | | Prohibit | |



3. En tot cas, d'acord de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que la modifiqui o substitueixi, seran aplicable les condicions urbanístiques previstes en l'article 114 d'aquesta Llei.

Article 274. Àrea Natural d'Especial Interès (ANEI)

1. Els paràmetres de parcel·lació i d'edificació són els que figuren en la següent taula.

| Paràmetres | | Observacions |
|---|---|-------------------------------------|
| Parcel·la mínima a l'efecte de segregació | | 100.000 m ² |
| Diàmetre cercle inscrit a l'efecte de segregació | | 100 m |
| Superfície màxima d'ocupació | Per les edificacions | 1% |
| | Per les edificacions i la resta d'elements constructius | 2% |
| Aprofitament màxim | Sobre terreny | 0,01 m ² /m ² |
| | Sota terreny | 0,01 m ² /m ² |
| Superfície màxima per edifici | | 300 m ² |
| Volum màxim per edifici | | 900 m ³ |
| Altures màximes | Reguladora | 3 m |
| | Total | 5 m |
| Número màxim de plantes sobre terreny | | 1 (PB) |
| Reculades mínimes | A vial | 20 m |
| | A altres límits de propietat | 20 m |
| Separació mínima entre edificis per poder considerar-los independents | | 40 m |
| En tot cas s'ha de tenir en compte el que estableix la Disposició addicional quarta, en el seu apartat 8, en relació a les servituds aeronàutiques corresponents a la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB d'Andratx. | | |

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

| Usos | Regulació | Observacions |
|---|------------------------------------|--------------|
| Sector primari | Activitats de caràcter extensiu | Admès |
| | Activitats de caràcter intensiu | Condicionat |
| | Activitats complementàries | Condicionat |
| | Activitats extractives | Prohibit |
| Sector secundari | Indústria de transformació agrària | Prohibit |
| | Indústria en general | Prohibit |
| Equipaments | Sense construcció | Condicionat |
| | Resta d'equipaments | Prohibit |
| Infraestructures | Petites infraestructures | Condicionat |
| | Vies de transport | Condicionat |
| | Conduccions i esteses | Condicionat |
| | Grans instal·lacions tècniques | Condicionat |
| Protecció i educació ambiental | Condicionat | |
| Habitatge en edifici unifamiliar aïllat | Prohibit | |

3. En tot cas, d'acord de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que la modifiqui o substitueixi, seran aplicable les condicions urbanístiques previstes en l'article 114 d'aquesta Llei.

Article 275. Àrea Rural d'Interès Paisatgístic Boscosa (ARIP-B)

1. Els paràmetres de parcel·lació i d'edificació són els que figuren en la següent taula.

| Paràmetres | Observacions |
|------------|--------------|
|------------|--------------|



| | | | |
|---|---|-------------------------------------|---|
| Parcel·la mínima a l'efecte de segregació | | 50.000 m ² | |
| Diàmetre cercle inscrit a l'efecte de segregació | | 50 m | |
| Superfície màxima d'ocupació | Per les edificacions | 2% | |
| | Per les edificacions i la resta d'elements constructius | 3% | |
| Aprofitament màxim | Sobre terreny | 0,02 m ² /m ² | |
| | Sota terreny | 0,02 m ² /m ² | La planta soterrani no pot tenir accés des de l'exterior de l'edifici. |
| Superfície màxima per edifici | | 400 m ² | |
| Volum màxim per edifici | | 1.200 m ³ | |
| Altures màximes | Reguladora | 6 m | |
| | Total | 8 m | |
| Número màxim de plantes sobre terreny | | 2 (PB+1PP) | |
| Reculades mínimes | A vial | 10 m | |
| | A altres límits de propietat | 10 m | Les reculades de les ampliacions d'edificis existents que no es trobin en situació de fora d'ordenació poden ser les mateixes que les de l'edifici que s'amplia |
| Separació mínima entre edificis per poder considerar-los independents | | 20 m | |
| En tot cas s'ha de tenir en compte el que estableix la Disposició addicional quarta, en el seu apartat 8, en relació a les servituds aeronàutiques corresponents a la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB d'Andratx. | | | |

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

| Usos | | Regulació | Observacions |
|---|------------------------------------|-------------|--------------------|
| Sector primari | Activitats de caràcter extensiu | Admès | Veure l'article 89 |
| | Activitats de caràcter intensiu | Condicionat | Veure l'article 90 |
| | Activitats complementàries | Condicionat | Veure l'article 91 |
| | Activitats extractives | Prohibit | Veure l'article 92 |
| Sector secundari | Indústria de transformació agrària | Condicionat | Veure l'article 93 |
| | Indústria en general | Prohibit | Veure l'article 94 |
| Equipaments | Sense construcció | Condicionat | Veure l'article 95 |
| | Resta d'equipaments | Condicionat | Veure l'article 96 |
| Infraestructures | Petites infraestructures | Condicionat | Veure l'article 97 |
| | Vies de transport | Condicionat | |
| | Conduccions i esteses | Condicionat | |
| | Grans instal·lacions tècniques | Condicionat | |
| Protecció i educació ambiental | | Condicionat | Veure l'article 98 |
| Habitatge en edifici unifamiliar aïllat | | Prohibit | |

3. En tot cas, d'acord de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que la modifiqui o substitueixi, seran aplicable les condicions urbanístiques previstes en l'article 114 d'aquesta Llei.

Article 276. Àrea Rural d'Interès Paisatgístic (ARIP) i ARIP Costanera (ARIP-C)

1. Els paràmetres de parcel·lació i d'edificació són els que figuren en la següent taula.

| Paràmetres | | Observacions |
|---|---|-------------------------------------|
| Parcel·la mínima a l'efecte de l'ús d'habitatge | | 50.000 m ² |
| Diàmetre cercle inscrit per l'ús d'habitatge | | 50 m |
| Superfície màxima d'ocupació | Per les edificacions | 2% |
| | Per les edificacions i la resta d'elements constructius | 3% |
| Aprofitament màxim | Sobre terreny | 0,02 m ² /m ² |
| | Sota terreny | 0,02 m ² /m ² |
| Superfície màxima per edifici | | 400 m ² |



| | | | |
|---|------------------------------|------------|---|
| Volum màxim per edifici | | 1.200 m3 | |
| Altures màximes | Reguladora | 6 m | |
| | Total | 8 m | |
| Número màxim de plantes sobre terreny | | 2 (PB+1PP) | |
| Reculades mínimes | A vial | 10 m | |
| | A altres límits de propietat | 10 m | Les reculades de les ampliacions d'edificis existents que no es trobin en situació de fora d'ordenació poden ser les mateixes que les de l'edifici que s'amplia |
| Separació mínima entre edificis per poder considerar-los independents | | 20 m | |
| En tot cas s'ha de tenir en compte el que estableix la Disposició addicional quarta, en el seu apartat 8, en relació a les servituds aeronàutiques corresponents a la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB d'Andratx. | | | |

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

| Usos | | Regulació | Observacions |
|---|------------------------------------|-------------|---------------------------------|
| Sector primari | Activitats de caràcter extensiu | Admès | Veure l'article 89 |
| | Activitats de caràcter intensiu | Condicionat | Veure l'article 90 |
| | Activitats complementàries | Condicionat | Veure l'article 91 |
| | Activitats extractives | Prohibit | Veure l'article 92 |
| Sector secundari | Indústria de transformació agrària | Condicionat | Veure l'article 93 |
| | Indústria en general | Prohibit | Veure l'article 94 |
| Equipaments | Sense construcció | Condicionat | Veure l'article 95 |
| | Resta d'equipaments | Condicionat | Veure l'article 96 |
| Infraestructures | Petites infraestructures | Condicionat | Veure l'article 97 |
| | Vies de transport | Condicionat | |
| | Conduccions i esteses | Condicionat | |
| | Grans instal·lacions tècniques | Condicionat | |
| Protecció i educació ambiental | | Condicionat | Veure l'article 98 |
| Habitatge en edifici unifamiliar aïllat | | Condicionat | Veure els articles 99,100 i 101 |

3. En tot cas, d'acord de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que la modifiqui o substitueixi, seran aplicable les condicions urbanístiques previstes en l'article 114 d'aquesta Llei.

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

1. Els paràmetres de parcel·lació i d'edificació són els que figuren en la següent taula.

| Paràmetres | | Observacions |
|---|---|--------------|
| Parcel·la mínima a l'efecte de l'ús d'habitatge | | 14.000 m2 |
| Diàmetre cercle inscrit per l'ús d'habitatge | | 100 m |
| Superfície màxima d'ocupació | Per les edificacions | 2% |
| | Per les edificacions i la resta d'elements constructius | 3% |
| Aprofitament màxim | Sobre terreny | 0,02 m2/m2 |
| | Sota terreny | 0,02 m2/m2 |
| Superfície màxima per edifici | | 500 m2 |
| Volum màxim per edifici | | 1.500 m3 |
| Altures màximes | Reguladora | 6 m |
| | Total | 8 m |
| Número màxim de plantes sobre terreny | | 2 (PB+1PP) |
| Reculades mínimes | A vial | 8 m |
| | A altres límits de propietat | 4 m |



| | | |
|---|-----|--------------|
| | | que s'amplia |
| Separació mínima entre edificis per poder considerar-los independents | 8 m | |
| En tot cas s'ha de tenir en compte el que estableix la Disposició addicional quarta, en el seu apartat 8, en relació a les servituds aeronàutiques corresponents a la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB d'Andratx. | | |

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

| Usos | | Regulació | Observacions |
|---|------------------------------------|-------------|---------------------------------|
| Sector primari | Activitats de caràcter extensiu | Admès | Veure l'article 89 |
| | Activitats de caràcter intensiu | Admès | Veure l'article 90 |
| | Activitats complementàries | Condicionat | Veure l'article 91 |
| | Activitats extractives | Prohibit | Veure l'article 92 |
| Sector secundari | Indústria de transformació agrària | Condicionat | Veure l'article 93 |
| | Indústria en general | Prohibit | Veure l'article 94 |
| Equipaments | Sense construcció | Condicionat | Veure l'article 95 |
| | Resta d'equipaments | Condicionat | Veure l'article 96 |
| Infraestructures | Petites infraestructures | Condicionat | Veure l'article 97 |
| | Vies de transport | Condicionat | |
| | Conduccions i esteses | Condicionat | |
| | Grans instal·lacions tècniques | Condicionat | |
| Protecció i educació ambiental | | Condicionat | Veure l'article 98 |
| Habitatge en edifici unifamiliar aïllat | | Condicionat | Veure els articles 99,100 i 101 |

3. En tot cas, d'acord de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que la modifiqui o substitueixi, seran aplicable les condicions urbanístiques previstes en l'article 114 d'aquesta Llei.

Article 280. Sòl Rústic de Règim General (SRG)

1. Els paràmetres de parcel·lació i d'edificació són els que figuren en la següent taula.

| Paràmetres | | | Observacions |
|---|---|-------------------------------------|---|
| Parcel·la mínima a l'efecte de l'ús d'habitatge | | 14.000 m ² | |
| Diàmetre cercle inscrit per l'ús d'habitatge | | 100 m | |
| Superfície màxima d'ocupació | Per les edificacions | 2% | |
| | Per les edificacions i la resta d'elements constructius | 3% | |
| Aprofitament màxim | Sobre terreny | 0,02 m ² /m ² | |
| | Sota terreny | 0,02 m ² /m ² | La planta sotterrani no pot tenir accés des de l'exterior de l'edifici. |
| Superfície màxima per edifici | | 500 m ² | |
| Volum màxim per edifici | | 1.500 m ³ | |
| Altures màximes | Reguladora | 6 m | |
| | Total | 8 m | |
| Número màxim de plantes sobre terreny | | 2 (PB+1PP) | |
| Reculades mínimes | A vial | 8 m | |
| | A altres límits de propietat | 4 m | Les reculades de les ampliacions d'edificis existents que no es trobin en situació de fora d'ordenació poden ser les mateixes que les de l'edifici que s'amplia |
| Separació mínima entre edificis per poder considerar-los independents | | 8 m | |
| En tot cas s'ha de tenir en compte el que estableix la Disposició addicional quarta, en el seu apartat 8, en relació a les servituds aeronàutiques corresponents a la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB d'Andratx. | | | |

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

| Usos | Regulació | Observacions |
|------|-----------|--------------|
|------|-----------|--------------|



| | | | |
|---|------------------------------------|-------------|---------------------------------|
| Sector primari | Activitats de caràcter extensiu | Admès | Veure l'article 89 |
| | Activitats de caràcter intensiu | Admès | Veure l'article 90 |
| | Activitats complementàries | Condicionat | Veure l'article 91 |
| Sector secundari | Activitats extractives | Prohibit | Veure l'article 92 |
| | Indústria de transformació agrària | Condicionat | Veure l'article 93 |
| Equipaments | Indústria en general | Prohibit | Veure l'article 94 |
| | Sense construcció | Condicionat | Veure l'article 95 |
| Infraestructures | Resta d'equipaments | Condicionat | Veure l'article 96 |
| | Petites infraestructures | Condicionat | Veure l'article 97 |
| | Vies de transport | Condicionat | |
| | Conduccions i esteses | Condicionat | |
| Grans instal·lacions tècniques | Condicionat | | |
| Protecció i educació ambiental | | Condicionat | Veure l'article 98 |
| Habitatge en edifici unifamiliar aïllat | | Condicionat | Veure els articles 99,100 i 101 |

3. En tot cas, d'acord de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que la modifiqui o substitueixi, seran aplicable les condicions urbanístiques previstes en l'article 114 d'aquesta Llei.

