

Consell Executiu de dia 12 de març de 2007.

La resta de places incloses a les bases aprovades i no relacionades anteriorment seran objecte de convocatòries posteriors.

La present convocatòria es publicarà íntegrament al Butlletí Oficial de les Illes Balears i el seu anunci al Boletín Oficial del Estado.

Les sol·licituds per prendre part a les proves selectives s'han d'ajustar al model publicat a l'annex II de les bases i s'hi han de consignar les dades i acompanyar la documentació indicada a la base 3. S'han de presentar, dins el termini de vint dies naturals, comptadors de l'endemà del dia de la publicació de l'anunci de la corresponent convocatòria al Boletín Oficial del Estado, al Registre general del Consell, ubicat a les adreces següents de Palma:

C/ del General Riera, núm. 113 –edifici de la Llar de la Infància-,  
C/ del General Riera, núm. 111 –edifici de la Llar de la Joventut-,  
C/ del Palau Reial, núm. 1,  
Plaça de l'Hospital, núm. 4 –Centre Cultural de la Misericòrdia-,  
C/ del General Riera, núm. 67 –S'Institut-,  
Ctra. Sóller, km. 3,5 – Institut de l'Esport Hípic de Mallorca - .

L'horari d'atenció al públic del Registre és de les nou a les catorze hores, de dilluns a divendres, i, en el cas dels ubicats al C/ del General Riera, núm. 113 – edifici de la Llar de la Infància-, al C/ del Palau Reial, núm. 1 i a la Plaça de l'Hospital, núm. 4 –Centre Cultural de la Misericòrdia-, a més, els dissabtes, també de les nou a les catorze hores.

També es poden presentar en la forma prevista a l'article 38.4 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

En el cas que l'aspirant opti per presentar la sol·licitud a una oficina de correus, ho farà amb el sobre obert, perquè la instància sigui datada i segellada pel personal de Correus abans de ser certificada.

El model normalitzat de la sol·licitud es troba a disposició de les persones interessades al Servei Tècnic de Recursos Humans de la Direcció Insular de Funció Pública del Departament de Presidència i també a la pàgina web del Consell de Mallorca (<http://www.conselldemallorca.net/>), a partir de l'obertura del termini per presentar-la."

Palma, 23 d'abril de 2007

Jeroni Miquel Mas i Rigo  
Secretari general

— o —

Num. 9096

***Suspensió de la licitació relativa a la contractació administrativa especial per a la prestació del servei d'acolliment per a ciutadans immigrants (programa TURMEDA) mitjançant concurs i procediment obert.***

El president de l'Institut de Serveis Socials i Esportius de Mallorca (l'Institut), el dia 02 de maig de 2007, ha dictat la següent resolució:

**ANTECEDENTS:**

Atesa la resolució del president de l'Institut de Serveis Socials i Esportius de Mallorca, d'ara endavant l'Institut, de dia 12 d'abril de 2007, d'acord amb la qual s'apròva l'expedient de contractació relatiu al servei d'acolliment per a ciutadans immigrants (Programa Turmeda).

Atès que en data 17 d'abril de 2007 es va publicar al BOIB la licitació abans esmentada i s'exposaren al públic els corresponents plec de clàusules administratives perquè durant el termini de 10 dies naturals les persones interessades puguin presentar-hi les reclamacions que estimin adients, d'acord amb l'article 188.3 de la Llei municipal i de règim local de les Illes Balears (BOIB núm. 186 EXT. de 27-12-06).

Atès que d'acord amb l'esmentat l'article 188.3 de la Llei municipal i de règim local de les Illes Balears, si dins el termini esmentat es produeixin reclamacions contra el plec, s'ha de suspendre la licitació i també el termini per a la presentació de proposicions, en els casos en què sigui necessari per resoldre la qüestió plantejada, i s'ha de reprendre el que resti d'aquest termini a partir de l'endemà de la resolució de les reclamacions.

Atès que en data 27 d'abril de 2007 (entrada registre núm.10281) el Sr. Miquel Alenyà Fuster en representació de Creu Roja Espanyola a les Illes Balears amb CIF Q 2866001 G, ha presentat escrit de reclamacions al plec de clàusules administratives particulars que regeixen l'esmentada contractació.

Atès el que preveu la lletra p) de l'article 7 dels Estatuts de l'Institut, aprovats per acord del Ple del Consell de Mallorca de data 15 de setembre de 2003 (BOIB núm.133, de 23-09-2003)

Per tant,

**RESOLC:**

1. Suspendre la licitació relativa a la contractació administrativa especial per a la prestació de diversos serveis i execució de programes d'atenció a ciutadans immigrants (Programa Turmeda) així com el termini de presentació de proposicions, el qual es reprendrà a partir de l'endemà de la publicació al BOIB de la resolució de les reclamacions presentades per Creu Roja Espanyola de les Illes Balears

2. Notificar aquesta resolució a Creu Roja Espanyola a les Illes Balears, a la Intervenció Delegada i a l'Àrea de Serveis Socials.

3. Publicar aquesta resolució al BOIB.'

Palma, 3 de maig de 2007

La secretària delegada  
BOIB núm.160 de 14-11-2006  
Inmaculada Borrás Salas

— o —

Num. 9231

***Acord d'aprovació definitiva parcial relatiu a la les NNSS de planejament del municipi d'Andratx.***

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric, en sessió celebrada dia 26 d'abril de 2007, va adoptar, entre d'altres, el següent acord:

'Atès l'expedient relatiu a les Normes Subsidiàries de Planejament del terme municipal d'Andratx, i d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en el tràmit previst a l'article 132.3 del Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, Reglament de Planejament Urbanístic, aquesta Comissió acorda:

PRIMER.- Aprovar definitivament, de forma parcial, les esmentades normes subsidiàries de planejament municipal en allò referent als àmbits físics relatius al sòl classificat com a urbà i apte per a urbanitzar, exclouent-se expressament el sòl classificat com a rústic, tot subjectant-se aquesta aprovació parcial a les següents prescripcions:

1.- L'ampliació del carrer que comunica el PERI de Cas Vidals amb la rotonda, així com l'entroncament previst, restaran condicionats a l'obtenció d'informe favorable de la Direcció Insular de Carreteres.

2.- L'entrada a Sant Elm per la carretera PM-103 quedarà condicionada a un estudi específic de trànsit que analitzarà especialment les visibilitats i els sentits, ja que tal com es planteja actualment el primer vial que apareix només podrà tenir sentit cap a Sant Elm.

3.- No es dona per aprovat el Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric Artístic, degut a les mancances importants detectades quant a la necessitat d'incloure-hi més elements. No obstant queden protegits els edificis i elements actualment inclosos dins el catàleg de protecció de les Normes Subsidiàries, amb les limitacions que dins les mateixes queden establertes.

4.- Queda exclòs l'àmbit del Nucli Rural de Cas Vidals, fins que no es justifiqui la delimitació del seu perímetre en base a l'estudi documental dels habitatges existents, havent-se en tot cas d'eliminar com a dotacions a implantar els serveis propis de sòl urbà, tals i com el clavegueram i l'enllumenat públic. La zona qualificada com a PAII, a la pujada del Carrer de Son Prim que formava part del PERI de Cas Vidals en el document de normes suspès per acord d'aquesta comissió de data 22-07-05 queda classificat com a Sòl Rústic Protegit.

5.- L'apartat b) de la Norma 21 de les ordenances (altura edificable) queda substituït pel següent text: «El desnivell màxim entre la cara superior del sòl de la planta baixa i el terreny natural serà d'1'50 metres en qualsevol punt considerat, essent que en cas de superar-se la dita dimensió, l'altura màxima de l'edificació es mesurarà des del terreny natural en el punt més desfavorable de la planta, fins a la coronació de cobertes.»

6.- S'afegeix a l'apartat 2 de la norma 26 de les ordenances (soterranis i semisoterranis) el següent incís: «En el cas de elevar-se respecte al terreny natural una dimensió major de 1'50 metres, es considerarà com a planta baixa.»

7.- Degut a l'error d'eliminació de l'apartat 8 de la norma 18 de les ordenances (superfície edificada o edificable), sense que hagués estat objecte de deficiència dins l'acord de suspensió de 22 de juliol de 2005, queda inclòs dins la norma 18 de les ordenances de les normes subsidiàries el següent apartat: «No computarà com a superfície edificada o edificable la corresponent a dipòsits de líquids o gasos, excepte piscines en la forma que aquestes normes determinen o instal·lacions de tractament d'aigua, sense perjudici del disposat en el punt 4

anterior».

SEGON.- Suspendre l'aprovació definitiva de les expressades normes subsidiàries en allò referent a les seves determinacions relatives al sòl classificat com a rústic, mentre no es completi la seva tramitació, amb inclusió de l'exposició al públic del document d'avaluació d'impacte ambiental que inclouguí els punts assenyalats a les deficiències 46 i 47 de l'acord de l'aquesta comissió de data 22 de juliol de 2005, assenyalant així mateix la necessitat d'esmenar les següents deficiències:

1.- S'han d'incorporar en els corresponents plànols d'ordenació de les normes subsidiàries les àrees naturals d'alt nivell de protecció, en especial les d'alzinars protegits (decret 130/2001), que figuren a la documentació gràfica 'xarxa natura 2000'.

2.- S'ha d'afegir a la secció tipus de carretera que les zones de domini públic seran d'1, 3 o 8 metres des de l'aresta d'explicació segons siguin carreteres de la xarxa local i rural, de la xarxa primària i secundària o vies de quatre o més carrils respectivament.

3.- S'han de grafiar les Àrees de Protecció de Carreteres (APT) segons allò que determina l'article 19.e.2) de la Llei 6/1999, de Directrius d'Ordenació Territorial i l'Annex II de la mateixa Llei.

4.- S'han de grafiar les Àrees de Protecció Territorial costaneres, amb una amplada de 500 metres des del límit interior de la ribera de la mar, segons prescriu l'article 19.e.1) de l'expressada Llei 6/1999.

5.- S'han d'ajustar les referències fetes a les normes als plànols d'ordenació del sòl rústic presentats.

6.- S'ha de grafiar a tots els plànols com a Sòl Rústic Protegit la zona circumdant a l'ANEI 31, determinada com a APT de costes al plànol d'informació 3.2 i al plànol d'Ordenació 2.7D.

7.- S'ha de qualificar com a Sòl Rústic, amb la categoria d'Àrea de Transició (AT) la resta de l'anterior zona no inclosa en la delimitació de sòl urbà del PGO-1997, la qual fa límit entre el carrer Saluet i la carretera des Port.

8.- S'ha de grafiar la zona APT de Costes de 500 metres al Sòl Rústic (AT) posterior a laavinguda Gabriel Roca i situada entre els carrers Can Perot i Camí des Comellar.

9.- Amb referència a les normes urbanístiques.

a) La referència que es fa a les ordenances a la disposició transitòria segona, punt 1, de la Llei 6/1997, del sòl rústic de les Illes Balears, en tot cas ho serà pels habitatges unifamiliars existents en les condicions expressades en la dita disposició.

b) D'acord amb el prescrit a la Llei 9/1999 s'ha de clarificar la impossibilitat de l'ús d'habitatge unifamiliar en ANEI.

c) Pel que fa al nucli rural de Cas Vidals, i d'acord amb el previst a l'article 8 de la Llei 6/1997, s'haurà de justificar la delimitació del seu perímetre en base a l'estudi documentat dels habitatges existents, havent-se, en tot cas d'eliminar com a dotacions a implantar els serveis propis de sòl urbà, tals i com el clavegueram i l'enllumenat públic.

TERCER.- Atenent a que les disposicions d'aplicació plena del Pla Territorial Insular de Mallorca relatives al règim urbanístic del sòl rústic es troben adaptades a la legislació vigent en data 31 de desembre de 2004, i que per determinació legal s'imposen a les del planejament municipal; i tot considerant la suspensió de l'aprovació definitiva de les normes subsidiàries pel que fa a l'àmbit del sòl rústic, i que l'aplicació de les determinacions del pla general d'Andratx referides a aquesta categoria de sòl resulten pràcticament desplaçades pels efectes vinculants de l'esmentat Pla Territorial, fins que no siguin esmenades les deficiències que han implicat la suspensió de l'aprovació definitiva de les normes subsidiàries en sòl rústic o fins que no es produeixi una adaptació general de l'instrument de planejament general a les disposicions legals i de planificació supramunicipal, el règim aplicable en aquesta categoria de sòl serà el definit per les normes i plànols d'ordenació d'aplicació del Pla Territorial Insular de Mallorca (BOIB núm. 188 Ext, de 31 de desembre de 2004), amb les següents normes específiques:

1.- Règim de l'ús dels terrenys.

Pel que fa al règim d'usos dels terrenys de sòl rústic del terme municipal d'Andratx, prevaldrà l'aplicació de qualsevol norma o instrument de planificació concurrent de rang legal o de naturalesa administrativa; d'ordenació territorial; de planificació, ordenació o gestió d'espais o dels recursos naturals; de planificació urbanística o de qualsevol altra índole sectorial, sempre que impliqui

major restricció que la conferida pel Pla Territorial Insular de Mallorca.

2.- Règim dels edificis i instal·lacions fóra d'ordenació en sòl rústic.

Són obres, edificis i instal·lacions fóra d'ordenació en sòl rústic els que es construeixin o s'hagin construït en contra de les determinacions contingudes en els instruments de planejament general, el instruments d'ordenació territorial o l'ús de les quals contravenen les condicions d'acord amb les quals s'autoritza- ren així com els construïts en contradicció amb la legislació urbanística vigent, encara que hagi transcorregut el termini de vuit anys fixat en l'article 73 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística.

Igualment, en aplicació de l'article 16.2 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears, estaran en situació de fóra d'ordenació, les obres, edificis i instal·lacions que incompleixin les condicions de l'autorització pel que fa a l'ús vinculat.

En aquests edificis i instal·lacions mentre es mantengui la qualificació de fóra d'ordenació no es podrà realitzar cap tipus d'obra, ni tan sols les reparacions que exigeix la higiene de les persones que hi hagin de residir o d'ocupar els edificis esmentats, ni tampoc no podran obtenir la contractació de serveis de subministrament.

3.- Règim d'edificis en sòl rústic inadequats a l'ordenació.

De conformitat amb el que disposa l'article 3 de la Llei 8/1988, d'edificis i instal·lacions fóra d'ordenació, amb relació als articles 27.1, 28.2 i la disposició transitòria segona, punt 2, de la Llei 6/1997 de 8 de juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears i legislació concordant, en els edificis ubicats en sòl rústic, legalment construïts d'acord amb el planejament anterior i que no s'ajusten a algun dels paràmetres definits en el Pla Territorial Insular de Mallorca i en el punt 1 anterior:

- No es permetran obres o actuacions de reforma integral o d'ampliació.
- No es permetran obres o actuacions de canvis d'ús de l'edificació o instal·lació, tret que el nou ús proposat sigui admissible per complir amb tots els requisits exigits per la legislació i el planejament, i en tot cas prèvia tramitació del procediment corresponent fixat als articles 34 a 37 de la Llei 6/1997 de 8 de juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears, amb intervenció prèvia de l'òrgan insular o autonòmic.

- Es permetran les obres de reforma parcial sense canvi d'ús, les de conservació, així com les que exigeixen la higiene de les persones que hagin de residir o ocupar els edificis esmentats.

Als efectes de consulta dels documents integrants de les expressades normes subsidiàries, que contempla l'article 164 del Reglament de Planejament Urbanístic, es trameta a l'Ajuntament d'Andratx un exemplar corresponentment diligenciat amb l'aprovació definitiva.

Així mateix es fan públiques les normes urbanístiques, relatives a la part que ha estat aprovada definitivament:

Normes Subsidiàries del municipi d'Andratx

Títol I- Disposicions generals

Norma 1. Objecte i àmbit territorial

L'ordenació urbanística del terme municipal d'Andratx es regeix per aquestes Normes Subsidiàries, redactades segons el que s'estipula a la legislació urbanística vigent.

El terme municipal comprèn els següents nuclis de població: es Camp de Mar, la vila d'Andratx, sa Coma, es Port d'Andratx, s'Arracó i Sant Elm.

Norma 2. Finalitats

Les finalitats d'aquestes normes són les següents:

1. Establir la classificació del sòl.
2. Determinar les infraestructures bàsiques i sistemes generals de comunicacions, espais lliures, àrees verdes i equipament comunitari.
3. Definir el concepte de nucli de població.
4. Assignar els usos i nivells d'intensitat de l'edificació aplicables a les diferents zones en sòl urbà, o que hauran de resultar de les operacions de reforma interior previstes.
5. Assignar les intensitats de les edificacions i els usos globals a les diferents zones en el sòl apte per urbanitzar, i delimitar els sectors.

6. Establir les normes urbanístiques.
7. Assenyalar i delimitar les zones d'especial protecció al sòl rústic.
8. Delimitar les àrees de repartiment en el sòl apte per urbanitzar, i fixar els seus corresponents aprofitaments mitjans.
9. Establir un Ordre de Prioritats amb fixació dels terminis per a la seva execució.

#### Norma 3. Documents

Aquestes Normes contenen els següents documents:

- a) Memòria justificativa
- b) Plànols d'Informació
- c) Plànols d'ordenació
- d) Plànols de Gestió Urbanística
- e) Normes Urbanístiques
- f) Fitxes de Gestió Urbanística.
- g) Catàlegs:

- Catàleg de Protecció del Patrimoni Arquitectònic
- Catàleg de Protecció de llocs Arqueològics
- Catàleg de Protecció de Punts d'Interès Científic
- Catàleg de Torrents i vessants

#### Norma 4. Àmbit temporal

Aquestes normes entraran en vigor l'endemà de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, i tindran vigència indefinidament.

#### Norma 5. Interpretació

Les prescripcions establertes en aquestes normes s'interpretaran d'acord amb la legislació urbanística. En els casos de dubte, prevaldrà la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació d'espais públics i dotacions comunitàries.

#### Norma 6. Llicències

Estan subjectes a llicència municipal prèvia, sense perjudici de les autoritzacions que siguin procedents d'acord amb la legislació aplicable, els actes que a continuació es relacionen, sigui la que sigui la naturalesa del domini del sòl on es pretenguin realitzar.

1. Les obres de construcció d'edificacions i instal·lacions de tota mena de nova planta, incloent els tancaments d'obra fixa.
2. Les obres d'ampliació, modificació o reforma que afectin a l'estructura, l'aspecte exterior o la disposició interior d'edificis i instal·lacions de totes les classes existents.
3. Les obres i els usos que s'hagin de realitzar amb caràcter provisional, als quals es refereix l'apartat 2 de l'article 58 del text refós de la Llei del sòl.
4. Els moviments de terra, com els desmunts, els aplanaments, les excavacions i els terraplens, les obres d'instal·lació de serveis públics, les d'execució de vials i, en general, les relacionades amb la urbanització, exceptuant que aquests actes hagin estat detallats i programats com a obres a executar en un projecte d'urbanització definitivament aprovat o d'edificacions que disposin de llicència atorgada.
5. Les activitats d'extracció de minerals, líquids, de qualsevol altra índole, així com les d'abocaments en el subsòl.

6a). Les obres de construcció d'infraestructura civil, com les preses, el viari públic i privat, la defensa i la correcció de llits públics, ports, dics, etc. excepte que aquests actes hagin estat detallats i programats com a obres a executar en un Pla Especial o Pla Territorial o Pla Director Sectorial degudament aprovat o autoritzat.

b) Queden exclosos de precepte de la llicència d'obres de millora i manteniment de les obres públiques.

7. Els actes d'edificació en les zones de serveis dels ports i aeroports, així com en les zones de domini públic.
8. La primera utilització o ocupació dels edificis i instal·lacions en general.
9. L'ús del vol sobre les edificacions i instal·lacions de totes classes existents.
10. La modificació de l'ús dels edificis o les instal·lacions en general.
11. La demolició de les construccions, excepte en els casos declarats de ruïna imminent.
12. Les instal·lacions subterrànies dedicades a aparcaments, activitats industrials, mercantils o professionals, serveis públics o de qualsevol altre ús al que es destini el subsòl.

13. La instal·lació o ubicació de cases prefabricades i instal·lacions similars, provisionals o permanents, excepte que s'efectuïn en càmpings o zones d'acampada legalment autoritzades.

14. Les tales d'arbres que constitueixin massa arbòria, espai boscos, arbrada o parc, hi hagi o no planejament aprovat, llevat de les tales autoritzades pels òrgans competents en matèria agrària.

15. La col·locació de cartells i tanques de propaganda encara que no siguin visibles des de la via pública i sempre que no estiguin en locals tancats.

16. Les parcel·lacions urbanístiques.

17. Les obres d'obertura de camins i accessos a parcel·les en sòl rústic i apte per urbanitzar.

18. Instal·lacions i construccions de caràcter temporal destinades a espectacles i activitats recreatives.

19. Qualsevol intervenció en edificis declarats com béns d'interès cultural, els catalogats i els protegits.

20. I, en general, la resta d'actes que assenyalin els plans, les normes o les ordenances.

21. La construcció de ports i dàrsenes esportives.

22. La segregació de finques classificades de sòl rústic.

#### Norma 7. Cèdula Urbanística

1. En aplicació del que disposa la legislació urbanística, l'Ajuntament crea una cèdula urbanística, que acreditarà el règim urbanístic aplicable a una finca, unitat d'actuació, polígon, sector o edificació. Aquest document s'haurà d'expedir en el termini de quinze dies, i expressarà totes les circumstàncies urbanístiques que concorrin en els terrenys objecte de la sol·licitud i això segons model (Annex I de les Normes Urbanístiques).

2. Amb la sol·licitud d'expedició de la cèdula urbanística, s'hauran de presentar els següents documents.

a) En sòl urbà i apte per urbanitzar, plànol segons fotogramètric municipal a escala 1: 1.000 i referència cadastral; en sòl no urbanitzable, plànol a escala 1: 5.000, segons fotogramètric municipal i referència cadastral.

b) Croquis fitat a escala de les edificacions existents.(plantes, alçat i secció).

c) Nota de Registre de la finca, expedida com a màxim, amb un mes d'antelació a la sol·licitud de la cèdula.

#### Norma 8. Tipus de Llicències urbanístiques

Es distingeixen els següents tipus de llicència:

1. Llicència d'Obra Major. Es denomina obra major l'obra nova, de reforma, d'ampliació o de conservació que afecti a elements estructurals, o a la definició o funcionalitat dels espais interiors de l'edificació.

2. Llicència d'Obra Menor. Són obres menors aquelles de tècnica senzilla i d'escassa entitat constructiva i econòmica, o que no suposin alteració del

volum, de les instal·lacions i serveis d'ús comú o del nombre d'habitatsges i locals, ni afectin el disseny exterior, els fonaments, l'estructura o les condicions d'habitabilitat o de seguretat de tot tipus d'edificis i instal·lacions.

3. Llicència de Legalització. Es denomina llicència de legalització la que s'atorga a obres realitzades sense llicència, o sense ajustar-se a aquesta. Un cop s'hagi ajustat a la normativa urbanística aplicable, i s'hagi dipositat l'aval que prescriu l'article 65.1 de la Llei autonòmica 10/1990, de 23 d'octubre, de Disciplina Urbanística ( des d'ara, LDU).

4. Llicència de Demolició. Es denomina llicència de demolició la que s'atorga a les obres d'enderrocament d'edificacions o instal·lacions.

5. Llicència de Parcel·lació. Es denomina llicència de parcel·lació l'autorització de divisions, segregacions o agrupacions de terrenys d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic.

6. Llicència de dotació de serveis urbanístics. Es denomina a aquella llicència que autoritza la implantació de serveis urbanístics que no suposin l'execució total dels serveis que el planejament urbanístic preveu.

7. Llicència de Primera Utilització. Són aquelles llicències que tenen per objecte l'autorització per posar en ús els edificis, una vegada comprovats la seva conformitat amb el projecte que va obtenir la llicència i les condicions d'aquesta.

8. Llicència de Segregació. Són aquelles llicències que tenen per objecte la segregació o divisió de terrenys classificats com Sòl Rústic Protegit, en els termes establerts a l'article 13 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.

#### Norma 9. Sol·licitud de llicències urbanístiques

1. Les sol·licituds de llicències es dirigiran al batle i reuniran els requisits establerts a l'article 70 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, del règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

2. La sol·licitud de llicència d'obra major s'haurà d'acompanyar, en triple versió, d'un projecte Tècnic, visat pel col·legi professional corresponent, que podrà ser Bàsic o Bàsic i d'Execució, segons el que disposa l'article 6 de la LDU. L'Ajuntament podrà exigir la presentació de més exemplars, si fos necessària la remissió d'aquest a altres Administracions públiques.

S'haurà d'acomplir el que estableix la Llei 3/1993, de millora i accessibilitat de barreres arquitectòniques i el seu Reglament. A més, haurà de tenir els següents documents:

a) El Projecte Bàsic haurà de tenir els següents documents:

1. Memòria Urbanística, que indicarà la finalitat i ús de la construcció o actuació projectada, indicar expressament la classificació del sòl objecte de l'actuació, raonar el compliment de l'ordenació urbanística que li sigui aplicable i el compliment de l'article 138 de la Llei del Sòl (segons el model de l'Annex II de les Normes Urbanístiques).

2. Plànol de situació, expedit per l'Ajuntament, a escala 1: 5.000 si els terrenys són rústics, i a escala 1:1.000, si són urbans o aptes per urbanitzar, amb indicació dels serveis existents.

3. Memòria descriptiva de les característiques generals de l'obra i justificació de les solucions adoptades.

4. Plànols generals a escala i fitació de plantes, alçats, seccions, excavació i del tancament del solar, si s'escau, de la coberta i ubicació en la parcel·la, i d'urbanització de la parcel·la, així com plànols esquemàtics explicatius de l'adequació del projecte als paràmetres del planejament, ocupació, edificabilitat, aprofitament, Alçada reguladora, alçada màxima.

5. Pressupost amb estimació global de cada capítol, ofici o tecnologia.

6. Dues fotografies en color, signades pel promotor i projectista de l'obra, en les quals es puguin apreciar les característiques del solar i el seu entorn, i també els punts des dels quals s'hagin pres.

7. Nota de Registre del solar, expedita, com a màxim, amb un mes d'antelació.

8. Declaració jurada en la qual el Promotor es compromet a comunicar qualsevol canvi en la titularitat de la propietat a l'Administració municipal.

9. Plànol i referència cadastral.

10. Document acreditatiu de les companyies subministradores d'aigua, electricitat, telefonia; de la situació dels serveis, o certificació del tècnic projectista de la ubicació exacta d'aquests serveis. S'entén sempre, els serveis existents.

El projecte Bàsic és suficient per a l'obtenció de la llicència urbanística, però no per a l'inici de les obres, per al qual és preceptiu la presentació del projecte d'Execució, i de l'Estudi de Seguretat i Salut, i el Projecte de Telecomunicacions, aquests dos últims quan corresponguin.

b) El Projecte d'Execució haurà de tenir els següents documents:

1. Memòria de fonaments, estructura i oficis.

2. Plànols de fonaments, estructura i de detall; esquemes i dimensions de les instal·lacions.

3. Plec de condicions tècniques generals i particulars.

4. Estat dels amidaments.

5. Pressupost d'execució material, obtingut per l'aplicació de preus unitaris d'obra a cost real.

6. Pressupost de contracta.

7. Acreditació de la direcció d'obra per part d'un arquitecte, o aparellador o arquitecte tècnic; o altre tècnic legalment competent, segons correspongui.

8. Nomenament del constructor o empresa constructora en possessió del Document de Qualificació Empresarial, que haurà de presentar còpia de l'alta en l'Impost d'Activitats Econòmiques.

9. Projecte de seguretat, quan sigui preceptiu.

10. Acreditació que l'Empresa constructora o constructor es troba coberta per una pòlissa de Responsabilitat Civil que cobreixi els mals que es poguessin inferir a propietats de tota índole públiques.

3. La sol·licitud de llicència d'obra menor s'haurà d'acompanyar dels documents següents:

1. Plànol de situació, expedit per l'Ajuntament.

2. Croquis a escala 1:50 de l'estat actual.

3. Croquis a escala 1:50 de l'actuació pretesa.

4. Amidament i memòria descriptiva.

5. Pressupost per partides detallades.(Pressupost de contracta).

6. Nomenament del mestre d'obres o empresa constructora en possessió del Document de Qualificació Empresarial, que haurà de presentar còpia de l'alta de l'Impost d'Activitats Econòmiques.

7. Referència cadastral.

8. Acreditar que el constructor o l'empresa constructora es troben coberts per una pòlissa de responsabilitat civil que cobreixi els possibles mals que poguessin inferir-se a propietats de qualsevol índole públiques.

4. La sol·licitud de llicència de legalització haurà de tenir els següents documents:

1. Nota de Registre, expedita, com a màxim amb un mes d'antelació.

2. Memòria descriptiva i memòria urbanística amb justificació de l'adequació a les determinacions del planejament urbanístic vigent en el moment de la infracció.

3. Plànols de l'edificació existent abans de l'execució de les obres efectuades.

4. Plànols de l'estat de l'edificació existent amb identificació de les obres objecte de la legalització.

5. Relació valorada de l'obra realitzada, obtinguda per aplicació de preus unitaris d'obra sobre l'amidament (Valor equivalent al pressupost de contracta sense IVA).

6. Certificat de solidesa, seguretat i habitabilitat suficient per a l'ús que es

destini, amb expressió de les proves o assaigs que s'haguessin realitzat i els resultats d'aquestes.

7. Justificant d'haver constituït a favor de la Hisenda municipal una fiança o aval bancari equivalent al 20% de la valoració de l'obra executada.

8. Referència cadastral.

5. La sol·licitud de llicència de demolició s'haurà d'acompanyar dels següents documents:

1. Memòria descriptiva.

2. Plànols de l'estat actual.

3. Projecte de seguretat.

4. Declaració jurada que l'edificació o instal·lació no està protegida o sotmesa a la Normativa del Patrimoni Històric Artístic.

5. Estat d'amidaments, pressupost d'execució material per aplicació de preus unitaris i pressupost de contracta.

6. Nota de Registre, expedida com a màxim, amb un mes d'antelació.

7. Referència cadastral.

6. La sol·licitud de llicència de parcel·lació s'haurà d'acompanyar dels següents documents:

1. Memòria descriptiva.

2. Memòria urbanística.

3. Plànols de situació, i de la divisió o agrupació que es pretengui efectuar

4. Nota de Registre, expedida com a màxim, amb un mes d'antelació.

5. Referència cadastral.

7. La sol·licitud de llicència de primera ocupació s'haurà d'acompanyar dels següents documents:

1. Certificat de Final d'Obra emès per la Direcció facultativa d'aquesta.

2. Plànols i documentació escrita, visats pel col·legi professional corresponent en el quals s'esgrafiïn les modificacions introduïdes en el projecte inicial i que van ser objecte de llicència urbanística així com la situació i característiques de les instal·lacions existents en l'immoble.

3. Declaració expressa del constructor i tècnics directors acreditativa que l'immoble ha estat construït complint totes les determinacions de les Normes Bàsiques d'obligat compliment. Així com declaració expressa del Promotor que no ha autoritzat variació alguna de les determinacions del Projecte d'Execució pel que fa a les Normes Bàsiques expressades.

4. Declaració d'obra nova.

5. Relació valorada de l'obra realment executada i a cost real.

6. Carta de pagament de la liquidació definitiva de la taxa per llicència urbanística i impost de construcció, i de la llicència de primera utilització.

7. Certificat del 'Compliment del Control de Qualitat', realitzat per Tècnic facultatiu legalment competent i visat pel col·legi professional corresponent, segons el Decret 54/1994 de 13 de maig de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears o legislació que ho substitueixi.

#### Norma 10. Atorgament de les llicències

Les sol·licituds de llicència seran sotmeses a informe dels serveis tècnics i jurídics de l'Administració municipal, i dels Organismes amb competències concurrents que afectin a la sol·licitud, seguint els tràmits de l'article 9 del Reglament de Serveis, i 43.2. de la Llei 30/1992 de 26 de novembre, i article 7 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre de Disciplina Urbanística.

La competència per atorgar o denegar totes les llicències d'obres correspon al batle.

Les llicències de primera utilització, hauran de ser resoltes per l'Administració municipal en el termini d'un mes comptador des de l'endemà

de la sol·licitud, transcorregut aquest termini aquestes llicències s'entendran atorgades per silenci administratiu positiu, sempre que mitjançant aquest silenci no s'adquireixin facultats que conculquin l'ordenament jurídic.

#### Norma 11. Validesa i caducitat de les llicències

1. El termini màxim per iniciar obres autoritzades per la corresponent llicència municipal serà de 6 mesos, i el termini màxim per a acabar-les serà de 24 mesos. L'acte administratiu de concessió de llicència indicarà expressament els terminis indicats i transcorregut qualsevol d'aquests, la Batlia de l'Ajuntament d'Andratx iniciarà l'expedient de caducitat de la llicència atorgada, previ tràmit d'audiència a la persona interessada.

2. Quan la llicència s'hagi sol·licitat i obtingut mitjançant la presentació de projecte bàsic, s'aplicarà el que preveu l'article 7.3 de la Llei 10/1990, de disciplina urbanística.

3. La persona interessada, prèvia la sol·licitud oportuna, tindrà dret a l'obtenció automàtica d'una pròrroga de qualsevol dels terminis abans indicats, per un període que serà la meitat del termini inicial, amb els efectes contemplats a l'article 8.5 de la Llei 10/1990, de disciplina urbanística.

#### Norma 12. Obres per motius de seguretat

1. Quan existeixin riscos per a la seguretat de les persones o les coses, es podrà obtenir una autorització municipal per executar immediatament les obres necessàries. La persona interessada haurà de comparèixer davant l'Ajuntament per al·legar la urgència i assenyalar les obres que s'hagin d'efectuar. La sol·licitud serà informada el mateix dia de la seva presentació, pels serveis tècnics de l'Ajuntament, que donaran trasllat de l'expedient a Batlia per a la seva resolució.

2. El batle autoritzarà o denegarà la sol·licitud, mitjançant resolució motivada.

3. L'obtenció de l'autorització a la qual fa referència aquesta norma no eximeix de l'obligació de sol·licitar llicència d'obra, en el termini que s'assenyali en la resolució de l'Ajuntament.

#### Norma 13. Execució de les obres

1. Tots els actes sotmesos a llicència hauran de ser executats d'acord amb el contingut i condicions d'aquesta, sota l'adreça del tècnic o tècnics legalment habilitats.

2. Durant l'execució de les obres es respectaran les següents regles:

1. Es construiran guals o proteccions a les voreres, si calgués per al trànsit de vehicles.

2. S'aixecarà una tanca de protecció de dos metres d'alçada, com a mínim, feta de materials resistent i incombustibles.

3. S'instal·laran xarxes o qualsevol dispositiu adequat per evitar la caiguda de materials.

4. A les obres majors, s'instal·larà un cartell indicador, que serà facilitat per l'Ajuntament, llegible des de la via pública, en el qual constarà el nom i cognom dels tècnics directors i del contractista, normes que s'apliquen, la data d'expedició de la llicència, el termini d'execució, el nombre de plantes autoritzades i el nombre d'expedient.

3. En cas de renúncia de qualque component de la direcció facultativa de l'obra, aquesta haurà de ser paralitzada fins que siguin nomenats els nous directors.

#### Norma 14. Modificacions en el transcurs de les obres

En el transcurs de l'execució de les obres, podran modificar-se els projectes, sense paralitzar l'execució, sempre que es tramiti la sol·licitud de modificació de projecte, segons el que es disposa en l'article 5 de la LDU i en les condicions que s'estableixen en aquesta norma jurídica.

#### Norma 15. Final d'obra

1. El titular de la llicència haurà de comunicar a l'Ajuntament, per escrit, l'acabament de les obres, i lliurarà els següents documents:

- Certificació de l'adreça tècnica.

- Còpia autenticada de l'IAE del contractista durant el període d'execució

de l'obra.

- Alta d'IBI

- Còpia autenticada de la Declaració Obra Nova.

En el mateix escrit, se sol·licitarà la comprovació final i l'expedició del certificat municipal de fi d'obres.

2. Rebuda la comunicació que es refereix l'apartat 1, els serveis tècnics municipals realitzaran una inspecció de l'obra, comprovaran que s'ajusta a la Llicència i al compliment de totes les prescripcions aplicables.

3. A la vista de l'informe dels serveis tècnics, el batle resoldrà motivadament sobre la concessió del Certificat de Final d'Obra, en el termini de 20 dies, comptats des del següent al de la seva sol·licitud.

4. Per a l'emissió del final d'obra, les parcel·les que es confrontin hauran estar lliures de restes d'elements d'excavació i obra; al mateix temps i pel que fa a l'estat de les vies, s'hauran de reparar les voreres, calçades i altres serveis que poguessin haver estat deteriorats per l'obra en qüestió.

Títol II. Normes Generals de la edificació i parcel·lació

Capítol I. Definició d'elements urbanístics

Norma 16. Definició de solar. Consolidació per a la urbanització

Tindran la consideració de solar les superfícies de sòl urbà aptes per a l'edificació que estiguin urbanitzades d'acord amb les condicions i requisits específics que per a cada cas prevegin aquestes normes subsidiàries, i que tinguin a més definides les alineacions i rasants, o en cas que no estigui definida l'alineació s'aporti la documentació necessària a aquest efecte, d'acord amb el que preveu la norma següent.

Norma 17. Alineacions

1. Les alineacions oficials fixades per aquestes normes indiquen el límit entre el domini públic o àrees d'ús públic i les parcel·les o solars de sòl lucratiu.

2. Les alineacions de façana assenyalen els límits a partir dels quals s'hauran d'edificar les construccions, o des d'on s'ha de comptar la separació mínima de les construccions.

Quan no estigui fixada l'alineació, prèviament a l'inici de qualsevol obra, s'haurà de sol·licitar la seva fixació a l'Ajuntament, per instància acompanyada d'un plànol de situació a escala 1:1000, que serà facilitat per la pròpia Administració municipal. L'Ajuntament podrà exigir la tramitació d'un Estudi de Detall d'Alineacions i Rasants.

Norma 18. Superfície total edificada o edificable

1. La suma de superfície de cadascuna de les plantes de l'edifici, amidades dintre dels límits definits per les línies del perímetre de les façanes, tant exteriors com interiors, i si escau, pels eixos de les parets mitgeres, determinarà la superfície total edificada, o, sí es tracta de previsió, la superfície edificable.

2. S'entén per planta edificada tot l'espai habitat o practicable en la seva projecció horitzontal, limitat pel forjat o solera inferior sobre el sòl o terreny i el seu forjat de sostre, per dos forjats de pisos consecutius o per forjats de pis i coberta.

3. Les balconades, terrasses, porxadades, galeries o porxos que estiguin coberts per altres elements, formaran part de la superfície edificable o edificada, excepte les pèrgoles.

4. Tota construcció, fins i tot piscines i terrasses, que sobresurti més de 1,50 m del nivell natural del terreny, encara que aquesta estigui massissa o fardica o no sigui habitable.

5. A l'efecte del que es disposa en aquestes Normes, s'entendrà per façana tot element de tancament fix, continu o discontinu, de qualsevol material, que tingui per finalitat la separació de recintes entre habitacles interiors i el mitjà extern.

6. Els patis no formaran part de la superfície edificada, llevat dels casos que aquestes Normes ho indiquin.

8. Els soterranis i semisoterranis o part d'ells, destinats a aparcaments d'ús privat o públic, les zones de servei d'edificacions d'ús turístic, les

instal·lacions auxiliars d'habitatges unifamiliars i les pèrgoles; no comptabilitzaran com a superfície edificada o edificable.

9. Els soterranis i semisoterranis en edificació contínua o adossada a una paret mitgera no comptabilitzaran com a superfície edificada o edificable.

Norma 19. Volum edificat o edificable

1. El volum edificat o edificable és el comprès entre els elements constitutius de tancament o coberta de totes les plantes edificades. Excepte si es tracta de cobertes inclinades.

2. Les balconades, terrasses, porxadades, galeries o porxos i escales que estiguin coberts per altres elements formaran part del volum edificable o edificat.

3. Els soterranis i semisoterranis o part d'ells destinats a aparcaments, els destinats a zones de servei d'edificacions d'ús turístic, les instal·lacions auxiliars que no constitueixin estatge humà a un habitatge unifamiliar i les pèrgoles no comptabilitzaran com a volum edificat o edificable.

4. Els soterranis i semisoterranis en edificació contínua dedicats a aparcaments o magatzems o instal·lacions auxiliars, no computaran com a volum edificable o edificat.

5. Tota construcció que sobresurti més de 1,5 m del nivell natural del terreny, encara que sigui massissa o emplenada.

Norma 20. Coeficient d'edificabilitat

1. El quocient del volum edificable per l'àrea de la parcel·la o solar defineix el coeficient d'edificabilitat neta d'aquesta parcel·la o solar. Es defineix en  $m^3 / m^2$ .

2. El coeficient d'edificabilitat es podrà referir a més, a una illa de cases, polígon, zona, sector o total superfície afectada pel planejament, en aquest cas es tindrà en compte el quocient de la respectiva suma de volums edificables per la superfície total de la unitat urbanística considerada; i es denominarà edificabilitat global.

3. També es podrà definir el coeficient d'edificabilitat pel quocient de la superfície total edificable per l'àrea de la parcel·la, solar o de la unitat d'execució urbanística considerada, que es denominarà coeficient d'aprofitament.

4. El coeficient d'edificabilitat s'amidarà en metres cúbics per metre quadrat ( $m^3 / m^2$ ), i el coeficient d'Aprofitament, en metres quadrats per metre quadrat ( $m^2 / m^2$ ).

Norma 21. Alçada edificable

1. Per a l'amidament d'alçàries s'estableixen dos sistemes: per nombre de plantes i per distància vertical. S'hauran de respectar ambdós sistemes, quan així ho assenyalin les Normes.

2. En edificació aïllada o adossada a una paret mitgera:

a) L'Alçada reguladora s'amidarà a cada punt des de la cara superior del sòl de la planta baixa fins la cara inferior del forjat de la planta més alta, amidada en una mateixa i única vertical, i aquesta serà la situada en la cota més desfavorable, o de la cara inferior de la cornisa si es tracta d'un forjat inclinat.

b) El desnivell màxim entre la cara superior del sòl de la planta baixa i del terreny natural serà de 1,50 m en qualsevol punt. No serà d'aplicació a les edificacions adossades a una mitgera.

c) A l'efecte del còmput del nombre de plantes, es considerarà que cada planta podrà tenir un desnivell de més o menys 1,50 m i es considerarà en cada punt del terreny.

d) L'Alçada màxima d'un edifici s'amidarà, en cada punt, des de la cara superior del sòl de la planta baixa, fins la cara superior de la coberta, amidada des de la vertical.

e) L'Alçada màxima sobre el nivell natural del terreny de terrasses i elements annexos i exteriors a l'edifici principal no podran superar els dos metres en qualsevol punt. En cas d'esglaonament o de construir marges la distància entre aquests serà com a mínim de tres metres.

f) En edificis que tinguin unides les plantes soterrani o semisoterrani entre si, l'alçada es comptabilitzarà independentment en cada edifici.

3. En edificació entre mitgeres:

a) L'Alçada reguladora s'amidarà des del desnivell mig de la rasant de la vorera, fins a la part inferior de l'últim forjat. En els casos que la parcel·la confronti a diversos carrers, l'alçada reguladora s'amidarà des del desnivell mig de la rasant de la vorera que estigui situada a la cota més baixa.

b) L'Alçada màxima s'amidarà des del nivell mig de la rasant de la vorera, fins al punt més alt de la coberta.

#### Norma 22. Nombre de plantes

1. La planta baixa es comptabilitzarà, encara que sigui diàfana o amb porxades. Així mateix es comptabilitzarà com una planta el semisoterrani, si ho hagués, quan la cara superior del forjat del sostre es trobi a una Alçada igual o superior a 1,5 m, en qualsevol punt, sobre la rasant de la vorera o la del terreny en contacte amb l'edificació.

2. No es consideren com a plantes distintes les diferenciades de nivell entre sòls iguals o inferiors a 1,5 m, incloses dintre d'un mateix habitatge o volum o ambient habitable.

3. En edificis aïllats que tinguin les plantes soterranis o semisoterranis unides entre si, es comptabilitzarà el nombre de plantes independentment en cada edifici.

4. Els soterranis i semisoterranis no comptabilitzaran com a nombre de plantes.

#### Norma 23. Superfície ocupada

1. La projecció vertical sobre un plànol horitzontal de la superfície edificada o edificable de totes les plantes, incloses les soterrades, i sencera tot tipus de balconades, terrasses, galeries, porxos determina la superfície del solar ocupada o ocupable de l'edificació. Computarà com a superfície ocupada, tota construcció o element de la mateixa que sobresurti més de 1,5 m del nivell natural del terreny, encara que sigui massissa o emplenada o no sigui habitable.

2. S'exclouen únicament de la superfície ocupada o ocupable els ràfecs, jardineres, elements ornamentals i cobertes de vol igual o inferior a un metre, pèrgoles i patis en els quals es pugui inscriure, com un mínim, un cercle de diàmetre igual o superior a 3 metres.

3. La superfície d'ocupació s'expressarà en un percentatge de la del solar.

Computarà com superfície de solar en edificació contínua o adossada a arrambatge aquella superfície compresa entre l'alineació del carrer i una línia paral·lela separada d'aquesta alineació a una distància de 45 m.

#### Norma 24. Profunditat edificable

Es denomina profunditat edificable a la distància màxima, amidada en la perpendicular a l'alineació oficial de la via, a la qual es poden situar les edificacions.

#### Norma 25. Endinsada

1. L'endinsada és l'ample de la faixa de terreny compresa entre l'alineació oficial de vies i espais lliures públics i la línia de façana. Es podrà fixar també a la resta de les fites del solar.

2. A l'amidament de l'endinsada, es tindran en compte els voladissos, i s'exclouran les volades o cobertes que tinguin un vol màxim de 1 m i no siguin practicables.

3. A les zones d'endinsada, no es podran realitzar moviments de terres que produeixin desnivells superiors a 1 metre pel que fa al terreny natural, en cada punt, llevat que siguin accessos a plantes d'aparcament.

4. A les àrees d'endinsada d'alineació del carrer es podran situar dipòsits, fosses sèptiques, piscines, pèrgoles i aparcaments descoberts.

5. A les àrees d'endinsada d'arrambatge o d'alineació, podran situar-se aparcaments i garatges coberts d'acord amb el que es preveu en aquestes Normes, sempre que quedin encastats totalment en el massís de terres, i s'haurà d'enjardinar l'àrea superior d'aquests, i s'adequarà aquesta àrea a les característiques del terreny propi circumdant.

També es podran situar a les àrees d'endinsada d'alineació aparcaments i garatges d'acord amb el que preveuen aquestes Normes, sempre que el pendent del terreny natural superi el 25% o que el desnivell entre la cota de la vorera i la de la parcel·la es situï a una mateixa vertical, en tots els punts de l'alineació sigui superior a 4 m

#### Norma 26. Soterranis i semisoterranis

1. Es defineix com a soterrani la totalitat o part de la planta el sostre de la qual es troba, en tots els seus punts, per sota de la rasant de la vorera, en cas d'edificació contínua; o del terreny natural en contacte amb l'edificació, en cas d'edificació aïllada.

2. Es defineix com a semisoterranis la planta, o part de la planta de l'edificació, que té part de la seva alçada per sota de la rasant de la vorera en edificació contínua, o del terreny natural en contacte amb l'edificació en cas d'edificació aïllada. L'Alçada de l'edificació sobre el terreny natural no podrà sobrepassar els 1,50 m des de la cara superior del forjat.

3. Els soterranis i semisoterranis podran ser accessibles en els casos d'ús d'aparcament mitjançant accessos d'un ample no superior a quatre metres, en els altres casos l'ample no podrà ser superior a 2,5 metres, el nombre d'accessos serà el mínim imprescindible per a l'ús que es destinin.

#### Norma 27. Patis

1. Es defineix com a pati, tot volum no edificat, a cel obert, envoltat d'edificació en tot o part del seu perímetre, i l'ús del qual és proporcionar llum i ventilació adequades a les dependències de l'edificació que ho circumda.

2. El pati d'una illa de cases és el definit per les alineacions oficials interiors, o pel fons edificable dels solars.

3. Tots els patis hauran de tenir accés, almenys, des d'un dels locals o habitatges que es trobin al mateix nivell per a la seva neteja i conservació.

4. Com a mínim, en els patis s'haurà de poder inscriure un cercle de 3 m de diàmetre.

#### Norma 28. Cossos volats

1. S'entén per cossos volats els sortints de les edificacions sobre els terrenys circumdants.

2. Queden prohibits els cossos volats d'edificació tancada sobre la via pública, excepte els vols propis de balconades, terrasses i miradors tradicionals, així com els voladissos, cornises i elements decoratius, d'acord amb les condicions particulars expressades per a les distintes zones, sempre que se separin de les parets mitgeres a igual distància que el vol i no ocupin més del 70 % de la longitud de façana.

3. A una edificació contínua o adossada a una paret mitgera, els cossos volats podran volar com a màxim un desena part de l'ample del carrer que confronti, i sempre no podran sobrepassar el plànol perpendicular que passi per l'aresta exterior de la vorada del carrer. S'hauran de situar com a mínim a una alçada de tres metres de la cota de la vorera en cada punt.

#### Norma 29. Construccions per sobre de l'Alçada màxima

Per sobre de l'Alçada màxima establerta per a cada zona, només podran aixecar-se els següents elements constructius:

1. Els pendents normals de terrats, els paretons i les baranes de protecció, amb un màxim d'un metre. Els pendents no sobrepassaran el 25%.

2. Un sol cos d'acabament, que podrà comprendre les cambres de màquines d'ascensors, les instal·lacions de refrigeració i calefacció i les caixes d'escales. Els tres primers podran tenir, com a màxim, una superfície de 3 m<sup>2</sup> cadascun, i les últimes, 8 m<sup>2</sup>.

3. Les sortides de fum, conductes d'aireig, equips de telecomunicació, antenes col·lectives o parabòliques i parallamps s'hauran de situar a una distància major de 3 metres de la façana de l'edifici enfront de la via pública.

4. En cap cas les construccions per sobre de l'alçada màxima seran habitables.

#### Norma 30. Xamfrans

1. Els xamfrans es definiran pels punts d'intersecció de les línies de façana amb la circumferència que, amb centre en el punt d'intersecció d'aquestes, tingui com a radi mínim 1,50 m.

2. En el projecte d'obra nova s'inclourà la justificació gràfica del xamfrà, segons l'apartat anterior, s'assenyalarà l'estat actual i el xamfrà que es proposi.

#### Norma 31. Parets mitgeres

1. Paret mitgera és la comuna a dues edificacions.
2. Les parets mitgeres tindran, com a mínim una gruixa de 20 cm.
3. Les parets pròpies adossades a eixos d'arrambatge, siguin de càrrega o tancament, tindran una gruixa, com a mínim, de 20 cm.
4. Els murs, siguin de càrrega, de tancament o de contenció, així com els fonaments, se situaran sempre en el terreny propi, o, en tot cas, adossats a l'eix de l'arrambatge o límit a la via pública.

5. No obstant, si existeix un acord previ entre les propietats que es confrontin, s'admetran les parets i els elements de suport mitgers.

#### Norma 32. Servituds urbanes

L'Ajuntament podrà instal·lar, suprimir o modificar, al seu càrrec, a les finques, i els propietaris estaran obligats a consentir-ho; suports, rètols, indicacions i qualsevol altre element de servei públic.

#### Norma 33. Índex d'intensitat d'ús residencial i càlcul de població

L'índex d'intensitat d'ús residencial determina, per a cada unitat d'habitatge, la superfície mínima de la parcel·la neta necessària per a la seva construcció.

L'índex s'expressarà en forma de fracció en la qual el numerador serà sempre la unitat d'habitatge i el denominador la parcel·la neta necessària per a la construcció de la unitat d'habitatge.

Als efectes del càlcul de la capacitat de població d'habitatges plurifamiliars, s'estableix la següent relació:

1 habitatge plurifamiliar fins 120 m<sup>2</sup>: 3 habitants

Cada 40 m<sup>2</sup> o fracció a l'excés dels 120 m<sup>2</sup>: 1 habitant

El total de població d'una parcel·la plurifamiliar no podrà mai ser superior al producte de les unitats d'habitatge calculades sobre una superfície construïda d'igual o inferior a 120 m<sup>2</sup>, per 3 habitants.

Per a les parcel·les d'ús unifamiliar s'estableix la intensitat d'ús d'habitatge en la relació de 1 habitatge per cada parcel·la de superfície igual a la mínima establerta en el planejament per a cada zona. Cada habitatge s'entén d'una capacitat de 3 habitants.

#### Norma 34. Índex d'intensitat d'ús turístic i càlcul de població

L'índex d'intensitat d'ús turístic determina, per a cada plaça d'allotjament turístic la superfície mínima de parcel·la neta necessària per a la seva construcció.

Als efectes del càlcul de població s'estableix a les Normes Urbanístiques la intensitat d'ús de cada zona turística.

### Capítol II. Normes generals d'estètica i condicions tècniques

#### Norma 35. Composició de façanes i edificis

1. Totes les construccions s'hauran d'adaptar, bàsicament, a l'ambient que se situïn, i a la topografia del terreny que se situïn.

2. Les construccions en llocs immediats o que formin part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional s'hauran d'harmonitzar amb el mateix, o quan, sense que existeixi un conjunt d'edificis, hagués alguna d'importància o qualitat dels caràcters indicats, devint utilitzar-se els mateixos materials de tractament de façana i aconseguir un disseny tipològic harmònic amb el conjunt d'edificis existents.

3. En els llocs de paisatge obert i natural, sigui rural o marítim, o en les perspectives que ofereixin els conjunts urbans de característiques històricoartístiques, típics o tradicionals, i els voltants de les carreteres i camins de trajecte pintoresc, no es permetrà que la situació, massa, Alçada dels edificis, murs i tancaments, o la instal·lació d'altres elements, impedeixi totalment el camp visual per contemplar les bel·leses naturals, o trenqui l'harmonia del paisatge o desfiguri la perspectiva pròpia d'aquest.

4. L'Ajuntament denegarà la llicència a projectes d'edificacions que, per la seva composició, colors o formes estridents, estiguessin, al seu judici, notòriament mancats d'harmonia amb l'ambient que es pretengui situar.

5. Totes les obertures a façanes visibles des de la via pública es dotaran de persiana mallorquina de fusta, excepte en els locals i accessos als habitatges, que estaran dotats de fusteria de fusta. L'Alçada del buit serà sempre superior en 1/3 a l'amplària d'aquest.

6. Les cobertes seran de teula àrab en un seixanta per cent de la seva superfície com a mínim, i en sòl no urbanitzable i no urbanitzable d'especial protecció serà del 80%. Queden expressament prohibides les teules de color vermellós, i la pissarra. Els pendents de les cobertes estaran compresos entre el 20% i el 30%.

7. A les façanes revocades, queden prohibits els acabats tipus 'granulite' o 'cemprial'. S'utilitzaran preferentment colors de tonalitat de terra o ocre per pintar les façanes.

8. En sòl rústic protegit les façanes estaran revestides amb pedra calcària irregular d'un espessor mínim de 20 cm, en el cas de façanes folrades de pedra, en els altres casos s'empraran acabats tradicionals.

9. Els apartats 5, 6 i 7 d'aquesta Norma només seran d'aplicació en el sector d'Andratx, sa Coma, sector de s'Arracó i els nuclis urbans dels sectors des Port d'Andratx, es Camp de Mar i Sant Elm.

#### Norma 36. Protecció del patrimoni arquitectònic

1. Seran d'aplicació a tots els elements inclosos en el Catàleg les determinacions que s'estableixen a l'Annex I d'aquestes Normes.

L'atorgament de llicències urbanístiques en sòl afectat per la declaració de Bé d'Interès Cultural, haurà de comptar, prèviament amb la preceptiva autorització de la Comissió Insular de Patrimoni Històric Artístic de Mallorca.

#### 2. Ajuts a la restauració

L'Ajuntament desenvoluparà aquestes Normes Subsidiàries mitjançant una ordenança d'ajuda als béns catalogats i a la rehabilitació d'habitatges que podrà contemplar entre d'altres:

Reducció o exempció de taxes per llicències, impostos o arbitris que gravin la propietat immobiliària.

Ajudes tècniques o de gestió.

Premis a la restauració i rehabilitació.

Altres

#### Norma 37. Anuncis i rètols

1. L'Ajuntament denegarà l'autorització per a la instal·lació d'anuncis o rètols, quan per la seva forma, color, situació o qualsevol de les seves característiques, puguin ocasionar molèsties, resultar inadequats, atemptar al ornat públic o no estar en harmonia amb l'entorn, o produeixin perjudicis de qualsevol índole als veïns.

2. Els anuncis i rètols no podran sobresortir més 10 cm la línia del plànol vertical de façana.

3. En la seva composició, forma o colors, no podran tenir semblança o prestar-se a confusió amb senyals de tràfic. S'utilitzaran tonalitats ocres, blaves i verdes.

4. El tema dels anuncis o rètols no podrà tractar sobre activitats no autoritzades, d'acord amb la legislació que se li apliqui.

5. Es prohibeixen els anuncis mòbils sobre la via pública.

6. Hauran construir-se en materials nobles (fusta, ferro, pedra).

#### Norma 38. Marquesines

1. Les marquesines podran tenir un vol màxim d'un metre i no superior a un desena part de l'ample de la via pública, a partir de l'alineació oficial del carrer, i solament podran col·locar-se a una Alçada no inferior a 2,5 m, des del seu plànol inferior, i no podran sobresortir de la vorera.

2. El seu contorn haurà d'estar situat a distància superior a 0,6 m de qualsevol vertical traçada per la vora exterior de l'encintat de vorera. No podran sobresortir de l'alineació en vies públiques sense vorera, llevat del cas de carrers per als vianants, d'acord amb el que disposa l'apartat anterior.

#### Norma 39. Tendals i para-sols

1. Els tendals plegables o que es puguin enrotllar, tant si són fixos com

desmuntables, no podran instal·lar-se a les façanes de planta baixa afrontades amb vies públiques en les quals no existeixi vorera, llevat de carrers per a viants.

2. Els tendals que s'instal·lin a les façanes de planta baixa, afrontades amb vies públiques en les quals existeixi vorera, podran tenir un vol màxim que, en qualsevol de les seves posicions, no sigui superior a 1,5 metres, no excedeixi d'un desena part de l'ample de la via pública, ni se situï a una distància inferior a 0,5 m de la vertical traçada per la vora exterior de l'encintat de vorera. Qualsevol dels seus elements de subjecció, fixos o mòbils, que sobresurtin de la paret de façana de l'edifici, ni tampoc dels seus suplementes de cortina o penjants en general, podran estar situats a una Alçada inferior a 2,5 m sobre la vorera, en qualsevol de les seves posicions.

3. Els tendals que s'instal·lin a les façanes de plantes pisos no podran excedir, en el seu vol, més de 0,20 m de les volades permeses. El sistema de col·locació, colorits i dibuixos seran uniformes en cada edificació.

4. Les instal·lacions fixes de tendals que afrontin a una via pública o estigui ubicades en ella hauran de tenir els muntants amb acabats de fusta. Les lones hauran de ser de color cru o os, o blau marí.

5. Els para-sols de terrasses privades que afrontin a un via pública i les instal·lades en qualsevol via pública hauran de reunir les següents condicions:

a) L'estructura haurà de ser de fusta, o de qualsevol altre material amb acabat de color blanc.

b) La tela o lona haurà de ser de color os o blau marí en la seva totalitat.

6. Es prohibeix la publicitat en els tendals, para-sols i marquesines.

Norma 40. Excavacions, tancament de solars i parcel·les

1. A les parcel·les que confrontin amb la línia de partió marítima terrestre, no es podran realitzar excavacions d'una secció transversal superior a 3 m d'Alçada; i l'edificació s'haurà de situar de tal manera que afavoreixi la visió del mar des de les voreres del carrer. L'incompliment d'aquesta condició serà motiu de denegació de la llicència d'edificació.

2. Els solars no edificats s'hauran de tancar, en tot el perímetre que limiti amb la via pública, amb una tanca de material resistent, incombustible i amb un acabat adaptat a l'entorn ambiental que se situï. Els seus propietaris estaran obligats a mantenir-los nets, i en bones condicions de salubritat i ornat públics, tot això en els nuclis urbans dels diferents sectors.

3. El tancament s'haurà de situar a l'alineació oficial, i no podrà excedir de 2 m d'Alçada en els nuclis urbans i 1,20 m a la resta.

4. En els solars amb edificació aïllada, el tancament haurà de ser de fàbrica esquerdejada, emblanquinada, revocada, o aplacada, o per paredat de pedra, fins a una Alçada màxima de 1,20 m sobre el nivell del terreny o de la vorera, si la cota fos més elevada; i rematada per reixat metàl·lic, o per tanca vegetal, de forma que permeti el pas de l'aire i el sol, amb una Alçada a màxima de 0,80 m. Es prohibeix l'ús de reixeta. En sòl No Urbanitzable i No Urbanitzable d'Especial Protecció, els tancaments de parcel·les no podran excedir de 1,2 m i es realitzaran amb pedra seca, per sobre d'aquesta alçada es podrà col·locar un reixat metàl·lic, o puntals de fusta amb reixeta metàl·lica o tanca vegetal, de 0,80 m d'alçada. Es podran col·locar tancaments de puntals de fusta i reixeta metàl·lica d'una Alçada màxima de 2,00m.

5. Quan es produeixi l'enderrocament de qualsevol finca, sense que es prevegi una construcció immediata, serà obligatori el tancament d'aquesta, i es situarà igualment a l'alineació oficial. Aquest tancament s'haurà de realitzar en un termini de sis mesos, comptats a partir de la data de concessió de la llicència d'enderrocament.

Norma 41. Aparcaments privats

1. Serà obligatòria la construcció d'un aparcament per habitatge, i en tot cas per cada 200 m<sup>2</sup> d'edificació. Els aparcaments es podran situar en superfície a les àrees no ocupades per l'edificació.

2. Les places d'aparcaments es computaran amb una superfície neta mínima de 2,20 per 4,50 m.

3. L'entrada d'accés als aparcaments haurà de estar, com a mínim, a una distància de 4 m comptats des de la línia d'alineació del carrer, tret que la normativa de la zona permeti el contrari.

4. Els passos per entrada de vehicles en edificis o solars, a través de les voreres, es realitzaran rebaixant la vorada, en el cas de vorades de pedra calcà-

ria. En els altres casos, serà obligatòria la construcció de vorades que es puguin remuntar, i es prohibeixen els guals.

5. Es prohibeix emplenar, d'una manera permanent o temporal, de formigó i altre material, el rierol de la calçada en forma de plànol inclinat que salvi el desnivell entre la vorada i la calçada, encara que es prevegi la circulació de les aigües pluvials mitjançant tubs o altres sistemes.

6. L'obertura d'aparcaments subterranis s'haurà de tramitar segons el que es disposa en el Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses, aprovat pel Decret 2414/1961, de 30 de desembre, o la normativa que el substitueixi.

7. Les vies de circulació dels aparcaments tindran una amplada mínima de 4m, i s'hauran de senyalitzar mitjançant semàfors si són de doble circulació.

Norma 42. Ornament d'edificacions

1. Els propietaris de tot tipus d'edificacions hauran de conservar la decoració i l'ornat de façanes, parets mitgeres i parts visibles des de la via pública.

2. No seran visibles des de la via pública les canonades de qualsevol classe ni les instal·lacions elèctriques, telefòniques, de ràdio, televisió, ni de qualsevol altre índole, ni els estenedors de roba. A les noves edificacions s'hauran de preveure canals de serveis encastats i accessibles a les façanes.

3. A les zones tradicionals, les noves esteses elèctriques i de telecomunicacions hauran de passar de ser aèries a ocultes.

Norma 43. Fanals

1. La instal·lació de fanals i altres elements d'il·luminació particulars s'adequarà a les següents condicions:

a) Els fanals podran ser del tipus mural o de bàcul.

b) No podran col·locar-se fanals ni elements d'il·luminació que sobresurtin de les façanes a una alçada inferior a 2,5 m., ni superior a 3,50 m sobre el paviment de la vorera. En tot cas no podran sobresortir més de 0,40 m de l'alineació de la façana.

Norma 44. Instal·lacions a les façanes

1. Tota instal·lació per a aire condicionat, calefacció, antenes o de qualsevol altre tipus no podrà sobresortir de la línia de façana, ni ser visible des de la via pública. Les conduccions i desguassos d'aquestes instal·lacions hauran de ser interiors.

2. Es prohibeix que els aparells condicionadors o extractors d'aire evacuin a la via pública.

3. Els extractors de fums de cuines no podran evacuar a la via pública, ni estar situats de forma que suposin molèsties per als veïns.

Norma 45. Alteracions de façanes dels edificis construïts

La modificació d'un element de la façana, en els edificis construïts o en construcció, requerirà la modificació simultània de tots els elements similars, de manera que no s'alteri l'homogeneïtat del conjunt, excepte quan es presenti una justificació arquitectònica suficient.

Norma 46. Protecció de l'arbrat

1. A totes les àrees, serà obligatori conservar, en la major quantia possible l'arbrat existent, i, en tot cas, reposar-lo, una vegada finalitzada l'obra. La quantia de la reposició serà superior en referència a l'arbrat que es destrueix, i se especificarà com a condició particular a la llicència urbanística que es tracti.

2. Al sol·licitar la llicència, s'haurà d'assenyalar l'arbrat existent entre el plànol topogràfic, i el que es conserva o reposa i la seva espècie, en la documentació gràfica del Projecte Tècnic. La reposició s'haurà de executar amb arbres de 2 m d'alçada. Serà obligatòria la substitució dels arbres reposats, si fos necessària, durant el termini de 4 anys després d'obtingut el final d'obra municipal. L'Ajuntament podrà exigir que es garanteixi econòmicament aquesta reposició. Els promotors podran traspassar l'obligació de substitució als qui en un futur adquireixin els immobles.

3. Els aparcaments de cotxes en superfície podran estar protegits del sol mitjançant arbrat, o pèrgoles amb vegetació, sense que comptabilitzin com a conseqüència dels paràmetres urbanístics que li siguin d'aplicació.

4. En les franges d'indinsada obligatòria afrontades amb vies públiques

serà preceptiva la plantació i conservació d'arbrat d'un mínim de 2 m d'Alçada, fins i tot quan l'ús al què es destina l'edificació sigui comercial o públic en general.

#### Norma 47. Instal·lacions publicitàries

Es prohibeix la instal·lació de qualsevol publicitat en sòl rústic, tant comú com protegit, excepte els que indiquin l'exercici d'una activitat legalment autoritzada; a les altres situacions s'atendrà al que disposa l'article 35 d'aquestes Normes.

#### Norma 48. Construcció i paviment de voreres

1. La construcció de la vorera afrontada amb la façana d'un immoble, és obligació de la propietat sempre que limiti amb via pública o espai lliure públic, en la qual estigui prevista la construcció o existència de voreres. Aquesta obligació comprèn no solament la del paviment en general, sinó també la de la col·locació de la corresponent vorada o encintat.

2. Per a la construcció de la vorera serà preceptiva l'obtenció de llicència municipal. La rasant serà assenyalada per l'Ajuntament. Quan s'atorgui la llicència d'obra nova, ampliació o reforma, s'entendrà concedida també la llicència per a la construcció de la vorera corresponent.

3. No podrà atorgar-se el Certificat de Final d'Obra d'una edificació, sense abans haver-se construït la vorera a la façana o façanes corresponents.

4. En general, la reparació i conservació de les voreres correrà a càrrec de l'Ajuntament, sempre que no existeixi entitat de conservació, o promotora de la urbanització obligats a efectuar-les.

5. El paviment de les voreres serà de rajoles quadrades de 20 cm. de costat, tipus 'panot', o de pedra calcària irregular, d'un gruix mínim de 5 cm. Les vorades o encintats de voreres podran ser de pedra calcària dura, peces prefabricades de formigó, o materials similars, llevat d'àrees d'assentament de paisatge d'interès d'Andratx i s'Arracó que seran de pedra calcària dura. A les Unitats d'Actuació o Polígons complets es podran autoritzar altres tipus de paviments en l'enrajolat de les voreres.

6. S'haurà de complir la legislació específica pel que fa a la supressió de barreres arquitectòniques, a l'efecte de facilitar el trànsit de les persones amb minusvalideses físiques.

### Capítol III. Normes generals d'higiene i composició interior

#### Norma 49. Composició mínima d'habitatge

1. S'entén per habitatge l'edifici o part d'un edifici destinat a residència familiar.

2. S'estableixen les següents categories:

a) Habitatge unifamiliar. És la que es situa a una parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat a un altre d'habitatge o distint ús, i amb accés exclusiu des de la via pública. No s'entendrà habitatge unifamiliar els edificis agrupats en les condicions abans exposades, si existeixen mòduls repetitius.

b) Habitatge col·lectiu o plurifamiliar. És l'edifici constituït per habitatges amb accessos comuns.

c) Habitatges Agrupats. Són aquells habitatges situats en parcel·la amb accés diferenciats des de la via pública, i no es podran repetir un màxim de tres mòduls.

3. Programa mínim. Tot habitatge es compondrà, com a mínim, de cuina, estar-menjador, un dormitori de dos llits i un bany. La cuina i l'estar menjador podran canviar-se per cuina-menjador i estar, o estar-menjador-cuina, i reservar per a la zona de cuina una superfície de 5 m<sup>2</sup>. La superfície útil mínima d'un habitatge serà de 45 m<sup>2</sup> en sòl urbà, i 90 m<sup>2</sup> en sòl rústic.

En casos d'utilització com a indústria turística, en sòl urbà, podran establir-se habitatges d'apartaments de superfície inferior a l'establerta anteriorment.

4. Condicions:

a) Tots els habitatges hauran de tenir façana a la via pública, o a l'espai lliure públic, en edificació contínua.

b) Els murs exteriors, ja siguin de tancament o de càrrega, hauran de tenir

una gruixa mínima de 20 cm i complir les condicions d'aïllament especificades a les Normes Tecnològiques del Ministeri d'Obres Públiques, Medi Ambient i Urbanisme.

c) No es permetrà la construcció d'habitatges a soterranis i hauran de tenir, en qualsevol cas, ventilació suficient, per a l'ús a què es destinen.

d) La distribució interior dels habitatges haurà de ser tal, que totes les peces habitables tinguin llum i ventilació directes, la qual prendran de la via pública, pati d'illa de cases, patis de parcel·la o espais lliures en ordenacions de blocs aïllats, llevat dels lavabos o cambres de bany que es podran ventilar per sistemes no directes, i no tenir il·luminació natural.

Les habitacions seran independents entre si, de manera que cap utilitzi, com únic pas possible, un dormitori. L'accés de la cambra de bany o lavabos col·lectius quedarà independitzat mitjançant un distribuïdor d'un metre quadrat, com a mínim, llevat que a un habitatge hi hagi un segon lavabo o cambra de bany, i aquest podrà ser un annex a un dormitori o es podrà accedir a ell a través de la bugaderia o terrassa que no doni a un espai públic.

e) Les distintes dependències de planta d'un habitatge tindran les següents superfícies mínimes:

- Cuina: 5 m<sup>2</sup>

- Dormitori simple: 6 m<sup>2</sup>

- Dormitori doble: 10 m<sup>2</sup>

- Sala d'estar: 12 m<sup>2</sup>

- Menjador: 10 m<sup>2</sup>

- Estar-menjador-cuina: 21 m<sup>2</sup>

- Estar - menjador: 16 m<sup>2</sup>

- Cuina-menjador: 9 m<sup>2</sup>

- Estar-cuina: 16 m<sup>2</sup>

- Cambra de bany (ample mínim 1,4m.): 4 m<sup>2</sup>

- Lavabo: 2 m<sup>2</sup>

- Bugaderia: 3 m<sup>2</sup>

- Vestíbul entrada (ample mínim 1,2 m): 1,5 m<sup>2</sup>

f) L'amplària mínima dels passadissos serà de 0,90 m

g) La superfície de ventilació per habitatge no serà inferior a 1 / 8 de la superfície de la planta.

h) Cada habitatge independent tindrà, com a mínim, una cambra de bany, compost de banyera, lavabo i inodor, al qual s'accedirà com s'ha indicat anteriorment. Tots els vàters estaran dotats de sífo hidràulic, amb la corresponent ventilació i disposaran de descàrrega automàtica.

i) La cuina estarà dotada d'un conducte vertical de ventilació forçada, en els habitatges plurifamiliars, amb una capacitat mínima de 300 m<sup>3</sup>/hora.

j) Cada habitatge disposarà d'un estenedor independent, que es podrà situar a l'interior de la vivenda, en el terrat, si l'hagués, o a les bugaderies o terrasses interiors de forma que la roba estesa no sigui visible des de la via pública.

5. En tot cas haurà de complir-se la normativa d'habitabilitat vigent en la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

#### Norma 50. Alçàries interiors mínimes

1. Les alçàries mínimes exigibles mesures verticalment entre el paviment i el sostre o cel ras acabats, seran els següents:

- Habitatges d'ús residencial : 2,40 m

- Local comercial en planta baixa : 3,00 m

- Local comercial en altres plantes : 2,50 m.

- Oficines : 2,50 m

- Soterranis, aparcament i llocs no aptes per viure (cambres de banys, passadissos, etc.) : 2,20m

2. L'Alçada lliure de la planta baixa d'una edificació en ordenació contínua, serà, com a mínim, de 3m, i com a màxim de 4m.

3. A les edificacions existents abans de l'entrada en vigor d'aquestes normes s'admetran alçàries inferiors a les anteriorment establertes.

#### Norma 51. Escales i portals

1. Les escales comunes a diversos habitatges o amb utilització pel públic no podran tenir un ample inferior a un metre, en edificis de fins a quatre plantes d'alçada. El replà amb sortida d'ascensor o entrada a habitatges tindrà, enfront d'aquest, una amplària mínima de 1,30 m

2. Als edificis de fins a 3 plantes, es permetrà la il·luminació i ventilació zenitals d'escales per mitjà de llanternes que tinguin, almenys, una superfície en planta d'un terç de la caixa d'escala.

3. La dimensió mínima del buit lliure serà de 0,50 m

4. Les escales comunes a diversos habitatges compliran les següents condicions:

a) Amplària mínima de l'estesa: 0,28 m

b) Contrapetja màxima: 0,175 m

c) Nombre màxim d'esglaons o alçàries en cada tram: 16

d) Longitud mínima del replà: 0,90m

e) Alçada mínima de la barana de protecció: 0,95m

f) Els buits d'accés a habitatge o a ascensor estaran a una distància mínima de 1 m de l'arrencada o lliurament d'escala.

g) No es permetran replans partits, i entre dos replans hauran existir, com a mínim, dues alçàries d'un esglaó.

h) A les escales en corba, l'ample de l'estesa, amidada a 40 cm de la corba interior, haurà de ser major o igual a 25 cm.

#### Norma 52. Il·luminació i ventilació

1. S'entén per llum i ventilació directes, les que es prenguin de la via pública, espais lliures públics, espais lliures d'ordenació d'edificis aïllats i patis que compleixin les condicions definides a les Normes corresponents.

2. No s'acceptarà com a il·luminació i ventilació directes, les que es prenguin de caixes d'escala, ni de galeries o terrasses cobertes que no estiguin obertes almenys en un terç del seu perímetre.

3. La superfície dels buits de ventilació i il·luminació no serà inferior a 1/8 de la superfície útil de la planta de la respectiva dependència.

4. La ventilació de les cambres de bany, excusats, lavabos i cuines-armaris o cuines integrades en menjador o saló-menjador podrà ser indirecta forçada, per mitjà d'un col·lector individual o general, amb conductes independents.

#### Norma 53. Bugaderies

1. Les bugaderies es podran instal·lar a l'interior dels habitatges o a les galeries, sempre que estiguin dotats del servei de desguàs i ventilació convenient.

2. Queda prohibida la instal·lació de bugaderies entre dues caixes d'escala, o si s'envaïx, en plantes altes, les superfícies mínimes de patis.

#### Norma 54. Dotació d'aigua potable

1. Tot habitatge haurà de estar dotat del cabal d'aigua potable suficient per als usos domèstics dels seus habitants, al mateix temps que disposarà d'un volum mínim de reserva de 200 litres per habitant. (El nombre d'habitants es calcularà en funció de la capacitat dels dormitoris).

2. En el cas de no existir connexió de servei a la xarxa general d'aigua potable, s'haurà de disposar, amb la suma dels dipòsits i aljubs, una reserva mínima d'aigua de 5000 litres per habitatge o local.

3. Serà obligatòria la recollida d'aigües pluvials en els habitatges unifamiliars, els quals hauran de tenir una reserva mínima de trenta metres cúbics. Aquestes aigües si es dediquen al consum humà hauran de ser declarades aptes per a aquest consum, mitjançant la realització de les oportunes anàlisis que certifiquin la seva potabilitat (dues com a mínim anuals) i s'haurà de mantenir l'aigua clorada a 0,6 parts per milió de clor residual lliure.

4. Als edificis plurifamiliars haurà d'existir una instal·lació individualitzada per rebre un comptador de mesura de consum per a cada habitatge o local; i s'haurà de preveure l'espai suficient per centralitzar els comptadors, d'acord amb el Reglament de subministrament d'aigua potable d'Andratx.

5. Seran obligatòries les instal·lacions de baix consum d'acord amb l'establert al Decret de Mesures Especials amb motiu de la sequera.

#### Norma 55. Desguàs de pluvials sobrants i piscines

1. El desguàs per on ha de baixar el sobrant d'aigües pluvials es farà a través de conduccions sota les voreres, fins les cunetes, tret que es destinin al reg de jardins propis.

2. Es prohibeix el desguàs per sobre de la vorera i empalmar a aquestes conduccions tot tipus d'aigües residuals, incloses les de bugaderies. També es prohibeix l'abocament d'aquestes aigües a fosses sèptiques i cambres de residus.

3. A les edificacions que comptin amb piscina hauran de tenir un dipòsit d'igual capacitat que la piscina, on s'haurà de abocar obligatòriament el volum de buidatge de la piscina i de la seva depuració diària.

#### Norma 56. Evacuació d'aigües residuals

1. És obligatori connectar les aigües residuals de tot edifici a la xarxa de clavegueram, en totes les àrees que existeixi xarxa a menys de 100m. La connexió, serà per mitjà de claveguerons, i s'hauran d'instal·lar a l'extrem d'aquests un sífó hidràulic inodor, des del qual s'iniciarà la connexió de servei. Les obres de connexió es realitzaran d'acord amb les determinacions tècniques que fixarà a cada moment l'Ajuntament.

#### 2. Habitatges unifamiliars

Es considerarà que el solar disposa d'evacuació d'aigües residuals, si l'edificació existent, o que es projecti, disposa de tractament i depuració per fossa sèptica i abocament posterior de les aigües tractades a un dipòsit estanc.

Si en el solar existeix un dipòsit d'aigua potable i un pou absorbent, s'haurà de substituir per un dipòsit estanc.

Els solars que estiguin a una distància inferior a 300 m de la línia de costa, de llits d'aigua, canals, llacs o qualsevol corrent d'aigua, hauran d'abocar les aigües residuals a un pou estanc.

#### 3. Habitatges plurifamiliars

Es considerarà que el solar disposa d'evacuació d'aigües residuals quan existeixi, en el vial al que doni front, xarxa de clavegueram en servei.

#### 4. Les fosses sèptiques reuniran les següents condicions mínimes:

a) Tindran una cambra anaeròbia, una altra aeròbia i un pou estanc.

b) La cambra anaeròbia serà tancada i estanca, per mitjà de tancaments de sífó per l'entrada d'aigües fecals i sortida de l'efluvi. El seu volum serà de 0.8 m<sup>3</sup> per habitatge o per cada 100 m<sup>2</sup> d'edificació residencial, o per cada 250 m<sup>2</sup> de construcció destinada a altres usos.

c) La cambra aeròbia rebra l'efluvi de la cambra anaeròbia. Haurà de tenir un conducte de ventilació a l'exterior, una superfície lliure mínima de 0,4 m, per habitatge o per cada 100 m<sup>2</sup> d'edificació residencial o per cada 250 m<sup>2</sup> de construcció dedicada a altres usos, i una altitud lliure mínima de 1 m.

d) Dipòsit estanc, d'un mínim de 5 m<sup>3</sup>.

L'evacuació del pou estanc només es podrà realitzar:

- Mitjançant un camió cisterna per al seu abocament a la depuradora.

- Utilització de l'aigua per a reg dintre de la pròpia finca, prèvia autorització de la Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient.

e) Pou estanc d'un mínim de 5 m<sup>3</sup>

Els filtres, situats després de la sortida de l'efluvi de la cambra anaeròbia, estaran construïts per una capa de carbó activat i una altra de arena sobre grava.

5. Per a l'autorització de qualsevol tipus d'activitat en sòl Urbà, el vial en la qual aquesta es trobi haurà de comptar necessàriament amb una xarxa de clavegueram en servei.

#### Norma 57. Sortida de fums

1. Es prohibeix la sortida lliure de fums per façanes, patis comuns, balconades i finestres, encara que aquesta tingui caràcter provisional.

2. Tot tub o conducte de xemeneia estarà proveït d'aïllament revestiment suficients per evitar que la radiació de la calor es transmeti a les propietats contigües, i que el pas i sortida de fums causi molèsties o perjudicis a tercers.

3. Els conductors s'elevaran, com a mínim, 1 m per sobre de la coberta de l'edificació.

4. És obligatori l'ús de depuradors a les sortides de fums de xemeneies industrials, instal·lacions col·lectives de calefacció i sortides de fums i bafs de cuines de col·lectivitats, hotels, restaurants i cafeteries. S'acomplirà la normativa d'aplicació en cada cas.

5. L'Ajuntament imposarà les mesures correctores que estimi necessàries, quan una sortida de fums pugui causar molèsties, perjudicis o mals a l'entorn.

#### Norma 58. Ascensors i muntacàrregues

1. La instal·lació i ús d'ascensors, muntacàrregues, escales mecàniques i qualsevol altre mecanisme elevador requerirà llicència municipal prèvia, sense perjudici del compliment de la reglamentació vigent per a la construcció i instal·lació d'aquests aparells. Es prohibeix la instal·lació de funiculars en els edificis d'habitatges, tret que donin servei a una activitat comercial.

2. A la memòria i en els plànols que acompanyin la petició constarà, a més de les dades tècniques de la instal·lació, l'ús que es destina l'ascensor, nombre de plantes i habitatges que atindrà, superfície i destinació dels locals als quals vagi a prestar servei, superfície útil del cambriol o ample, que no podrà ser inferior a 1,20 m x 1,20 m. L'ample de les escales mecàniques no serà inferior a 0,9 m.

3. L'atorgament del permís municipal es refereix únicament a l'emplaçament dels aparells, i s'entendrà sense efecte, fins que el sol·licitant no obtingui els permisos dels organismes amb competència en la matèria.

4. Les guies i elements de sustentació no podran ser fixats a parets mitgeres.

5. El mecanisme elevador podrà estar fixat a la part superior o inferior del recorregut, però a la mateixa planta i no podran existir habitatges que confrontin amb la cambra de màquines, llevat que s'insonoritzi degudament l'esmentada cambra de màquines.

#### Norma 59. Reposició, ampliació i prolongació de xarxes

1. Les obres de reposició, ampliació i prolongació de xarxes i conduccions d'electricitat, telefonia, telemàtica, aigua potable i sanejament situades a vials, voreres i zones públiques i àrees de naturalesa turística; s'hauran d'executar obligatòriament en el període comprès entre el 15 de setembre i 15 de juny de cada any.

2. Només podran executar-se obres d'aquesta naturalesa fora del període indicat per raons de salubritat pública i interès general, el qual haurà de ser declarat per l'Administració municipal.

3. En sòl urbà i apte per urbanitzar, les xarxes i conduccions d'electricitat, telefonia, televisió per cable i telemàtica, i fins i tot les connexions de serveis; hauran ser subterrànies.

4. En sòl Rústic les instal·lacions seran subterrànies, així com les connexions de serveis, tret que excepcionalment s'autoritzi la seva instal·lació aèria per motius d'utilitat pública o per donar subministrament o servei a instal·lacions o serveis municipals, les instal·lacions hauran de discórrer per camins de domini públic o d'ús públic, amb excepció de les connexions de serveis, quan això sigui possible.

Norma 60. Seran d'aplicació, si s'escau, la legislació vigent de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears en matèria d'habitabilitat.

#### Capítol IV: Normes de seguretat

##### Norma 61. Prescripcions generals

1. Els edificis hauran de reunir, d'acord amb les disposicions legals vigents, les condicions de solidesa que l'estàtica requereix, sota responsabilitat del director facultatiu de l'obra, i del constructor o empresa que assumeixi la seva execució.

2. L'Ajuntament podrà comprovar, en tot moment, les condicions de solidesa, i ordenar les mesures convenients per a la seva efectivitat.

3. El front de l'edificació o solar en què es realitzen obres es tancarà amb una tanca de protecció, segons s'indica a la norma següent.

4. El constructor i, si escau, el director facultatiu de les obres seran responsables de l'incompliment, i dels mals causats, per no ajustar-se a la Reglamentació d'Higiene i Seguretat en el Treball, i d'altres disposicions que regulin la matèria, així com aquestes Normes.

5. A les zones afectades pel pas de línies d'alta tensió o per altres conduccions, s'hauran de respectar les separacions de les línies establertes a la normativa aplicable. S'hauran d'obtenir les autoritzacions dels organismes competents.

6. La demolició d'un edifici s'efectuarà en hores de poc trànsit de vehicles i persones, al més aviat possible i es prendran tota classe de precaucions. Especialment es disposaran de mitjans que evitin la producció de pols. Es tindrà molt en compte les mesures per evitar mals a les propietats confrontants.

Quan pugui existir perill per als transeünts, no evitable mitjançant tanques o altres elements de protecció, el promotor de l'obra haurà de sol·licitar i obtenir de la Batlia, la prohibició de trànsit per les vies immediates i l'adequada senyalització.

Quan la ruïna o perill siguin imminents, la direcció facultativa de les obres o els serveis tècnics municipals, podran ordenar el tancament del tràfic dels carrers del voltant i prendre les precaucions que estimin convenients; i hauran de donar compte a la Batlia.

7. L'Ajuntament podrà interrompre la concessió de llicències d'enderrocament, obres d'enderrocament i d'excavació, en període estival mitjançant l'establiment de la corresponent Ordenança.

##### Norma 62. Tancat i senyalització d'obres

1. A tota obra de nova planta o demolició, i en les de reforma o conservació que afectin a la façana, s'haurà d'instal·lar una tanca de protecció de 2 m d'Alçada, com a mínim, de materials incombustibles que ofereixin seguretat i conservació decorosa; Es prohibeix la publicitat en aquestes tanques.

2. Quan per circumstàncies especials no és aconsellable la instal·lació indicada anteriorment, l'Ajuntament fixarà les característiques de la tanca, i ordenarà la seva desaparició total en el moment que acabin els treballs indispensables en planta baixa, i les obres continuaran a les plantes superiors, prèvia col·locació d'una bastida de protecció que permeti el trànsit per la vorera i ofereixi les oportunes mesures de seguretat per a la circulació a la via pública.

3. Quan les obres o instal·lacions puguin suposar, en si mateixes o en el seu muntatge, un perill per als vianants, serà obligatòria, durant les hores de treball, la col·locació en el carrer d'una corda o un camp clos amb un operari que adverteixi el perill. Quan les característiques de trànsit ho aconsellin, es podrà limitar el treball a determinades hores.

4. La instal·lació de tanques és sempre provisional, en tant duri l'execució de l'obra. Transcorregut un mes sense començar les obres, o interrompudes aquestes per igual termini, s'haurà de retirar la tanca i deixar lliure la vorera al trànsit públic.

5. A la sol·licitud de llicència d'obres s'acompanyarà un plànol a escala 1:100, on es dibuixarà la vorera i la proposta de tancat, que serà informada pels serveis tècnics, i s'indicarà, si escau, les modificacions que procedeixin.

6. Quan amb motiu de qualsevol obra, amb o sense tanca, s'ocupi la via pública, aquesta haurà de quedar senyalitzada i abalisada en condicions de seguretat, segons indiqui l'Ajuntament, tant de dia com de nit. El responsable serà el contractista de l'obra.

##### Norma 63. Bastides i elements auxiliars

1. Totes les bastides auxiliars de la construcció s'hauran de muntar sota direcció facultativa competent, i se les dotarà de les precaucions necessàries per

evitar que els materials i eines de treball puguin caure al carrer.

2. Les bastides i passarel·les situades a més de 2 m d'Alçada sobre el sòl, tindran una amplària mínima de 60 cm, pis unit, baranes a 90 cm d'alçada i rodapeus de 20 cm.

3. Es disposaran baranes sòlides de 90 cm d'alçada i rodapeus de 20 cm en els caires i buits dels forjats, en els pisos en construcció i al voltant d'escales.

4. Les escales que comuniquin els diferents pisos d'una obra en construcció, podran salvar únicament l'alçada entre dos pisos immediats i seran d'una sola peça, d'ample no inferior a 50 cm, i de longitud adequada, de forma que estiguin distanciades en el seu suport inferior a 60 cm del plànol vertical que passi pel seu suport superior i sobresurtin 50 cm sobre nivell superior del pis al com donin accés.

5. Tot això, així com la maquinària que s'empra en la construcció, s'haurà de disposar de manera que quedi garantida la seguretat pública, la dels ocupants dels immobles veïns, així com la dels operaris i qualsevol persona que visiti l'obra.

#### Norma 64. Grues i elevadors

1. Per la instal·lació de grues i elevadors s'haurà de sol·licitar autorització a l'Ajuntament, la qual s'acompanyarà de la següent documentació:

a) Plànol d'ubicació de la grua, amb gràfiques de les àrees per on s'han de moure el braç i el contrapès. A més han de figurar les línies elèctriques existents en el solar de l'obra i les seves proximitats. Aquest plànol haurà de estar signat pel tècnic facultatiu autor del projecte, o pel director de les obres, i visat pel col·legi oficial corresponent.

b) Pòlissa d'assegurança amb una cobertura de danys equivalent al 20% del pressupost de contracta de l'obra, amb un mínim de 5 milions de pessetes.

c) Certificació subscripta per l'empresa instal·ladora, que acrediti.

- Que la totalitat dels elements estructurals, mecànics, cables, corrioles, ganxos i altres elements integrants de la grua es troben en bones condicions de funcionament.

- Que la totalitat dels materials que integren la grua són aptes i estan en bones condicions per al seu muntatge i funcionament fins a la data que es desmunti la grua.

- Termini previst d'estada de la grua a l'obra.

- Descripció del tipus de grua, marca, potència, alçada de la torre, longitud del braç o ploma, longitud del braç de contrapès, càrrega que suporta en les diferents posicions i altres característiques tècniques.

#### Norma 65. Ocupació de via pública

Després de les maniobres de càrrega i descàrrega de materials o enderrocs, s'haurà de deixar lliure i expedit el pas als transeünts. Aquells seran immediatament retirats de la via pública, que serà convenientment netejada, excepte autorització d'ocupació atorgada pels organismes competents, en aquest cas s'haurà de garantir la conservació del bon estat de la via i els seus serveis.

#### Norma 66. Utilització d'explosius

1. La utilització d'explosius en demolicions, fonaments i excavacions, requerirà la concessió prèvia de llicència municipal expressa.

2. La sol·licitud d'aquesta llicència es formularà acompanyada de còpia de la guia i permís d'utilització d'explosius, expedits per l'autoritat competent.

3. L'Ajuntament podrà denegar aquesta llicència o condicionar-la com cregui convenient, per garantir la seguretat pública, i dels immobles propers.

#### Norma 67. Obres de conservació d'edificis

1. Les façanes dels edificis públics i privats, així com les seves parets mitgeres i parets contínues al descobert, encara que no siguin visibles des de la via pública, s'hauran de conservar en les degudes condicions d'higiene i ornat públic.

2. S'obligarà als propietaris de qualsevol tipus d'edificacions a conservar totes les parts de la construcció en perfecte estat de solidesa, amb la finalitat de garantir la seguretat pública.

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

#### Capítol V Normes dels edificis existents

##### Norma 68. Edificis inadequats

Sense contingut

##### Norma 69. Edificis i instal·lacions fora d'ordenament

1. Es consideren fora d'ordenació tots aquells edificis que es trobin en alguna de les situacions previstes en els articles 1 i 2 de la Llei 8/1988, de 1 de juny, sobre edificis i instal·lacions fora d'ordenació de la CAIB.

2. A les edificacions o instal·lacions que quedin fora d'ordenació, només es podran realitzar les obres previstes en la Llei Autònoma d'Edificis Fora d'ordenació. (Llei 8/1988 de 1 de juny).

##### Norma 70. Obres a realitzar en els edificis existents

1. En els edificis existents, sempre que no es trobin en cap dels supòsits prevists en la Norma anterior, que s'haguessin edificat a l'empara de la normativa urbanística vigent en el moment de la seva construcció, transitòriament, fins a la seva substitució, es podran realitzar les obres regulades a continuació, per a cadascuna de les situacions següents:

a) A les edificacions que l'Alçada de les quals, la superfície edificada o el volum excedeixi en més del 100 % de la permesa per aquestes Normes, es permetran únicament obres, la finalitat de les quals sigui adequar-les a alguna de les situacions següents, així com les indicades a l'article 137 de la Llei del sòl. S'exceptuen les edificacions existents que tinguin un ús hotel·ler o d'explotació turística, en les quals es podran dur terme obres per a adequar-les a un pla de modernització de la planta hotelera o aquelles que fossin necessàries per augmentar la seva classificació turística; aquestes obres no podran suposar augment de volum. També es podran dur a terme obres d'adequació a les normatives contra incendis, o les de millora d'accessibilitat.

b) A les edificacions que l'Alçada de les quals, la superfície o el volum edificat no excedeixi del 100 % dels permesos per les normes aplicables a cada zona, encara que incompleixin alguna o diverses de les restants limitacions de l'ordenació aplicable; es permetran:

- Obres parcials i circumstancials de consolidació.

- Modernització o millora de les seves condicions estètiques, higièniques o de funcionalitat.

- Reformes i canvis d'ús, fins i tot totals, sempre que el nou ús previst estigui permès a la zona.

- Obres d'adequació de l'edificació a alguna de les situacions dels apartats c) i d) següents.

En aquestes edificacions, no es permetrà l'augment de volum, superfície construïda, ni alçada.

S'exceptuen les edificacions existents que tinguin un ús hotel·ler o d'explotació turística, a les quals es podran realitzar obres per a adequar-les a un pla de modernització de la planta hotelera o aquelles que fossin necessàries per augmentar la seva classificació turística; aquestes obres podran suposar un augment de volum si es tracta d'obres per acomplir la normativa contra incendis. També es podran realitzar obres d'adequació a les normatives contra incendis, o les de millora de la seva accessibilitat.

c) En edificacions que l'Alçada de les quals o l'edificabilitat no excedeixin de les permeses per les Normes de cada zona, encara que incompleixin alguna o diverses de les prescripcions restants per a cada zona, es permetran:

- Les obres referides a l'apartat b), així com les d'ampliació fins el màxim dels paràmetres de volum i superfície edificables d'acord amb les Normes aplicables. Aquestes obres d'ampliació s'hauran d'adequar a la tipologia original de l'edifici, i acomplir les determinacions d'ocupació, profunditat edificable i separacions.

d) A les edificacions que no incompleixin cap limitació imposada per les Normes per a edificis de nova planta, es permetran les reformes i obres d'ampliació d'acord amb el que disposa l'ordenació corresponent, i s'adequaran a la

tipologia original de l'edifici i a la correcta integració d'aquest en el seu entorn.

#### Norma 71. Runa

1. S'haurà de declarar l'estat de ruïna de les edificacions en els supòsits de l'article 183.2 del Text Refós de la Llei del Sòl de 1976.

2. Es consideren mals no reparables tècnicament pels mitjans normals aquells que la reparació dels quals impliqui la construcció d'elements estructurals a les parts de l'edificació que el càlcul estructural atribueix una missió important i resistent reconeguda.

3. La determinació de l'extensió que es refereix l'apartat anterior, es durà a terme mitjançant els següents mitjans:

a) L'inventari dels elements estructurals de l'edificació, amb expressió de la seva quantia en les unitats mètriques habituals, i de la proporció de cadascun en relació amb el total expressat percentualment.

b) La proporció de cadascun dels elements que hagi de ser reconstruïda, expressada de forma percentual.

c) Els mals que s'hagin de reparar, i que s'indiquin per la suma dels productes dels percentatges dels elements estructurals als quals es refereix l'apartat a).

4. Són obres de reparació les necessàries per tornar a posar l'edificació en les seves condicions originals de seguretat i salubritat, i especialment, les que tenen per objecte consolidar, assegurar o substituir els elements danyats d'aquella que afectin a la seva estabilitat o serveixin al manteniment de les seves condicions d'ús.

Normes Subsidiàries de planejament del municipi d'Andratx

#### Títol II

#### Capítol V. Classificació i definició d'usos

#### Norma 72. Classificació d'usos

A l'efecte del que es disposa en aquestes Normes i de les contingudes en els Plans que desenvolupin, els usos es classifiquen segons el quadre següent:

#### Classificació d'usos

Generals	Globals	Detallats
Residencial	I Habitatge 2 Plurifamiliar	1 Unifamiliar
II Col·lectiu	3 Comunitari 4 Hotel·ler	
Productiu	III Rural 6 Ramader 7 Forestal 8 Cinègètic 9 Extractiu	5 Agrícola
IV Industrial	10 Indústries 11 Magatzems 12 Tallers	
V Serveis (Terciari)	13 Administratiu 14 Comercial 15 Aparcament d'automòbils 16 Servei de l'automòbil i embarcacions.	
Dotacions Assistencial	VI Equipaments 18 Sanitari  19 Sociocultural 20 Esportiu 21 Sales de reunió i d'espectacles.	17 Docent
VII Especials i de Seguretat	23 Defensa.	22 Protecció Civil.
VIII Infraestructures	24 Cementiris.	

25 Serveis Generals.

26 Port.

27 Vials.

IX Espais Lliures 28 Espais Lliures.

#### Norma 73. Us residencial

És l'ús que correspon a l'allotjament temporal o permanent de persones i comprèn dos usos globals: habitatge i col·lectiu.

#### Norma 74. Us d'habitatge (I)

És l'ús residencial corresponent a l'allotjament familiar. Se subdivideix en dos usos detallats:

1- Unifamiliar (1) corresponent a l'allotjament d'una família. S'haurà de situar a una parcel·la independent amb un accés exclusiu, amb les característiques de la definició d'habitatge unifamiliar que s'estableix en aquestes Normes (Norma 47) .

2- Plurifamiliar (2) corresponent a l'allotjament de diverses famílies, amb les característiques de la definició dels habitatges plurifamiliars o agrupades segons s'estableix en aquestes Normes (Norma 47)

#### Norma 75. Us col·lectiu (II)

És l'ús residencial corresponent a l'allotjament comunitari i/o temporal de persones. Se subdivideix en dos usos detallats:

1. Comunitari (3) correspon a l'allotjament permanent, de persones en règim de relació comunal, com són residències, asils, convents, entre d'altres.

2. Hotel·ler (4) correspon a l'allotjament temporal de transeünts o turistes.

#### Norma 76. Us productiu

És el que correspon a l'obtenció, la transformació i l'emmagatzematge de matèries; i a la producció de béns i serveis.

Comprèn tres usos globals: rural, industrial i de serveis o terciari; que engloben altres usos detallats, tal i com es descriuen a continuació.

#### Norma 77. Us rural (III)

Se subdivideix en cinc usos detallats:

1. Ús agrícola (5)

Comprèn totes aquelles activitats relacionades amb la sembra, cura, recol·lecció i emmagatzematge provisional de productes vegetals conreats, però en cap cas l'elaboració de productes derivats.

La plantació d'espècies ornamentals sense finalitat productiva no es considera ús agrícola.

2. Ús ramader (6)

Agrupa totes aquelles activitats relacionades amb la cria i aprofitament d'espècies animals. No estan incloses, les activitats i instal·lacions destinades a la matança i escorxament d'animals, i transformació dels seus productes, que amb caràcter general són considerats com ús industrial.

Amb l'objectiu d'una millor regulació, es distingiran dos tipus d'usos ramaders:

a) Ús ramader intensiu, és la cria, engreixament o tinença d'animals en instal·lacions especials, i

b) Ús ramader extensiu, no suposa necessàriament la realització d'instal·lacions excepte porxos per aixoplugar als animals.

No es consideraran ús ramader la cria i engreixament d'animals per al consum familiar.

3. Ús forestal (7)

Contempla totes aquelles actuacions destinades a l'explotació dels recursos de les masses arbòries i arbustives naturals o de repoblacions efectuades en aquest sentit.

## 4. Ús cinegètic (8)

Reuneix les activitats relacionades amb l'aprofitament dels animals salvatges del territori.

No es consideraran ús cinegètic les instal·lacions destinades a la cria, estada o aclimatació d'espècies destinades a la caça. Amb caràcter general aquestes activitats s'integraran en l'ús ramader intensiu.

## 5. Ús extractiu (9)

Comprèn les activitats destinades a l'extracció i distribució dels recursos minerals del territori.

## Norma 78. Us industrial (IV)

Se subdivideix en tres usos detallats:

## 1. Indústries (10)

És l'ús corresponent a la transformació de primeres matèries i l'elaboració de productes.

## 2. Magatzems (11)

És l'ús corresponent al dipòsit, conservació, guarda o distribució d'objectes i/o mercaderies sense servei de venda directa al públic encara que si a venedors minoristes.

## 3. Tallers (12)

Corresponent a les activitats de reparació i conservació de maquinària, eines i útils, la producció artesanal i les arts plàstiques.

## Norma 79. Usos de serveis o terciaris (V)

Se subdivideix en quatre usos detallats:

## 1. Administratiu (13)

És el que correspon a les activitats de gestió, direcció, planificació i projecció que es desenvolupen a oficines i despatxos professionals.

## 2. Ús comercial (14)

Activitat comercial.

A l'efecte del Pla Sectorial d'Equipaments Comercials de les Illes Balears, es consideren 'activitats comercials' totes les incloses a la Secció G de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques (CNAE-93) aprovada pel Reial decret 1560/1992, de 18 de desembre. Per tant, són activitats comercials les següents:

- Venda de vehicles a motor.
- Manteniment i reparació de vehicles a motor.
- Venda de recanvis i accessoris de vehicles a motor.
- Venda, manteniment i reparació de motocicletes, ciclomotors i els seus recanvis i accessoris.
- Venda al detall de carburants per a automoció.
- Intermediaris del comerç.
- Comerç a l'engròs de matèries primàries agràries i animals vius.
- Comerç a l'engròs de productes alimentaris, begudes i tabac.
- Comerç a l'engròs de productes de consum distints dels alimentaris.
- Comerç a l'engròs de productes no agraris semielaborats, ferros (ferralla) i desfets.
- Comerç a l'engròs de maquinària i equips.
- Altre comerç a l'engròs.
- Comerç al detall en establiments no especialitzats.

- Comerç al detall d'aliments, begudes i tabacs en establiments especialitzats.

- Comerç al detall de productes farmacèutics, articles mèdics, de bellesa i d'higiene.

- Altre comerç al detall d'articles nous en establiments especialitzats.

- Comerç al detall de béns de segona mà en establiments.

- Comerç al detall no realitzat en establiments.

Es consideraran inclosos en aquest ús els restaurants, cafès, cafeteries, bars, cafès cantants, cafès teatre, cadafals flamencs i similars; si bé no afectes al Pla Sectorial d'Equipaments Comercials.

## 3. Aparcament d'automòbils (15)

És l'ús corresponent al dipòsit o guarda de vehicles automòbils.

## 4. Serveis de l'automòbil i embarcacions (16)

És l'ús corresponent a l'assistència o servei directe als automòbils, com per exemple: rentar, engrèixar, canviar l'oli, subministrar aire i aigua i carregar bateries.

## Norma 80. Us dels equipaments (VI)

Són els usos fonamentalment públics o col·lectius. Se subdivideixen en cinc usos detallats:

## 1. Ús docent (17)

És el corresponent a l'ensenyament en qualsevol dels seus graus i modalitats.

## 2. Ús sanitari i assistencial (18)

Sanitari és el corresponent al tractament i allotjament de malalts. Es realitza en hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris, centres de salut i altres.

Assistencial és el que té com a finalitat l'ajuda per part de l'Administració o entitats privades a persones impedides, marginades o disminuïdes. S'inclouen en aquest apartat les llars, clubs i residències d'ancians, les oficines d'assistència social, els dormitoris de transeünts i d'altres.

## 3. Ús social i cultural (19)

És el corresponent a les activitats relacionades amb la vida de relació, associativa, religiosa i cultural. Aquest són: Clubs (exclusos els esportius), associacions culturals, esglésies, centres parroquials, museus, biblioteques, sales de conferències, d'exposicions i altres.

## 4. Ús esportiu (20)

És el corresponent a la pràctica, ensenyament o exhibició d'esports i exercicis de cultura física, de caràcter públic o privat, amb o sense espectadors.

Aquests equipaments són: els complexos esportius, les pistes de tennis, els gimnasos, les escoles de judo, entre d'altres.

Es distingeixen dues subclasses:

a) En locals d'edificis (20 bis), que en cap cas podran estar situats sobre un altre o altres locals destinats a l'ús d'habitatges o qualsevol ús en el que sigui previsible la permanència de persones.

## b) Espais a l'aire lliure (21)

Engloba aquest ús els espectacles públics, les sales de reunió, les activitats recreatives i els establiments públics que a continuació es detallen:

a) S'entendran per espectacles públics els locals o espais de pública assistència, com els teatres, els cinemàtografs, els teleclubs, les sales d'exhibició pública de material audiovisual, concerts, circs, varietats i folklore, espectacles taurins; així com els espectacles ambulants i similars.

b) S'entendran per sales de reunió els locals o espais de pública assistència, com els casinos de joc, les sales de bingo, les tómboles, els salons recreatius, les sales de màquines recreatives i d'atzar, i similars.

c) S'entendran per activitats recreatives, les atraccions i casetes de fira, els parcs d'atraccions, manifestacions folklòriques, sales de festa de joventut, discoteques i sales de ball, sales de festa amb espectacles o emissions d'atraccions, festivals i concursos de cançons.

5. Ús mediambiental (21 bis). Són tots aquells usos dedicats a la protecció i educació medi ambiental.

Norma 81. Usos especials i de seguretat (VII)

Són usos de servei públic duts a terme per l'Administració. Se subdivideix en quatre usos detallats:

1- Protecció civil (23)

2- Defensa (24)

3- Cementiris (25)

Norma 82. Us d'infraestructures (VIII)

Són usos duts a terme per l'Administració o per societats privades controlades per l'Administració en relació amb els sistemes infraestructurals. Se subdivideixen en quatre usos detallats:

1- Serveis generals (26)

És l'ús corresponent a la creació, manteniment i explotació de xarxes, centres de producció i de magatzematge per al:

a) Subministrament de fluids (aigua)

b) Subministrament d'energia (gas, electricitat)

c) Evacuació de fluids (aigües fecals o pluvials)

d) Comunicació (telèfon, televisió, ràdio, fax, imatges, tèlex, telemàtica entre d'altres)

e) Neteja

f) Recollida i tractament d'escombraries

g) Subministrament de carburants i combustibles

h) Potabilitzadores i desaladoras

2- Port (27)

Ús corresponent a les activitats lligades al recer i al transport marítim.

S'inclouen en aquest ús tots els de servei, equipaments i espais lliures públics necessaris per al funcionament de l'ús, així com l'industrial relacionat amb la reparació de barques i vaixells.

4- Vials (28)

És l'ús relacionat amb la circulació i el transport terrestre. S'inclouen en aquest ús els espais públics annexos a la xarxa viària destinats al dipòsit temporal de vehicles, així com les zones de càrrega i descàrrega de mercaderies i persones.

Norma 83. Us d'espais lliures (IX) (29)

És el corresponent a activitats d'esplai en zones sense edificar, condicionades segons les característiques de cadascuna i, en general, amb una part majoritària de la seva superfície arbrada o amb vegetació.

S'admetrà que en una part, mai predominant, de la seva superfície es puguin desenvolupar activitats culturals o esportives a l'aire lliure.

Les edificacions hauran de quedar limitades al servei de l'activitat general, i es permetrà la instal·lació de petits quioscos o vestidors.

Aquest ús es realitza en espais com els parcs forestals, parcs urbans, parcs de barri o sector, jardins i espais de jocs infantils.

Norma 84. Règim de compatibilitat dels usos, grups, graus, grandària i situació

1. Règim de compatibilitat dels usos

És l'especificació a cada zona de la normativa diferenciada respecte als usos permesos així com del nivell de permissivitat de cadascun d'ells.

Es distingeixen tres grups d'usos (G). 1: públic, 2: col·lectiu i 3: privat.

Les classes o subclasses d'usos es permeten o es prohibeixen en cada règim d'acord amb els següents graus:

a) De grandària o superfície d'activitat

b) De la situació respecte a altres usos o edificacions

c) De les instal·lacions que tingui i dels efectes que aquestes produeixin

d) De les emissions sonores i gasoses

Els Plans Especials de Reforma Interior, podran restringir l'assignació dels usos assignats en aquestes Normes Subsidiàries. Així mateix els Plans Especials de Reforma Interior podran admetre altres usos no contemplats en les Normes Subsidiàries sempre que no siguin incompatibles amb ells mateixos.

2. Graus segons la grandària

Venen definits per la superfície que es dedica a un ús específic. En aquesta superfície s'inclouen totes les superfícies auxiliars o annexes a l'ús en qüestió.

Establiment de categories:

1. Fins a 150 m<sup>2</sup>

2. Més de 150 m<sup>2</sup> i fins a 500 m<sup>2</sup>

3. Més de 500 m<sup>2</sup> i fins a 900 m<sup>2</sup>

4. Més de 900 m<sup>2</sup> i fins a 2.250 m<sup>2</sup>

5. Més de 2.250 m<sup>2</sup> i fins a 5.000 m<sup>2</sup>

3. Graus segons la situació

Establiment de categories:

1. A qualsevol planta de l'edificació d'ús no exclusiu amb excepció de la situació 2.

2. A la planta baixa amb accés directe des de la via pública; a la planta baixa amb accés directe des de la via pública, associada a les plantes semisoterrània, soterrània o a la primera planta.

3. Edifici d'exclusiva activitat de l'ús adossat a un altre de diferent ús.

4. Edificació d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres usos annexos.

5. Edifici exclusiu de l'activitat en zona d'ús preferent.

6. Edifici aïllat exclusiu de l'activitat i situat en una zona on l'ús és l'activitat preferent i es troba separat del nucli de població habitat.

7. En espai lliure parcel·la.

4. Graus segons la densitat de potència

Establiment de categories:

1. Fins a 0,05 kW / m<sup>2</sup>

2. Fins a 0,075 kW / m<sup>2</sup>

3. Fins a 0,1 kW / m<sup>2</sup>

4. Resta

Els valors abans establerts s'obtenen a partir de la divisió de la potència instal·lada (kW) per la superfície total de construcció (m<sup>2</sup>) que es dedica a l'activitat específica.

5. Graus segons potència mecànica

Establiment de categories:

1. Fins a 5 kW
2. Fins a 20 kW
3. Fins a 60 kW
4. Fins a 90 kW
5. Fins a 350 kW
6. Graus segons el nivell sonor

Definició de nivell sonor o soroll exterior:

És aquell que es transmet a l'exterior, i que és produït per una activitat o instal·lació. Es mesurarà a l'exterior dels locals o recintes a 1,50 m dels terres, parets, sostres o qualsevol altre element o límit amb via pública o propietat veïna.

Definició de nivell sonor o soroll interior:

És aquell produït per una activitat o instal·lació i que es transmet a l'interior del local, locals o habitatges veïns. Es mesurarà a 1,50 m de les parets, sòls, sostres confrontants amb el local o recinte ocupat per l'activitat en qüestió.

Definició de nivell sonor per dia i nit.

Per dia, s'entén el període comprès entre les 8 h i les 22 h

Per nit s'entén el període comprès entre les 22 h i les 8 h

S'haurà de redactar una ordenança municipal que reguli les mesures del nivell sonor.

#### 7. Graus d'emissions gasoses

S'actuarà d'acord amb el que es disposa al Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses.

S'haurà de redactar una ordenança municipal que reguli les emissions gasoses

Normes Subsidiàries de planejament del municipi d'Andratx

Títol III Condicions particulars de les zones

Capítol I. Generalitats

Norma 85. Condicions particulars

Definició

1. Són les condicions que regulen els paràmetres i limitacions als quals s'han d'ajustar les edificacions i les parcel·lacions en cada zona.

Capítol II. Condicions de la zona de la vila d'Andratx

Norma 86. Zones de la vila d'Andratx

A la vila d'Andratx, s'estableixen les següents zones:

- OA I Unifamiliar Aïllada I
- OA II Unifamiliar Aïllada II
- PA I Plurifamiliar I
- PA I\* Plurifamiliar I\*
- PA II Plurifamiliar II
- PA II\* Plurifamiliar II\*
- PA IV Plurifamiliar IV
- PA IV\* Plurifamiliar IV\*
- PA V Plurifamiliar V
- PA V\* Plurifamiliar V\*
- PAD Plurifamiliar adossada
- VPP Habitatge Protecció Pública
- S. Sanitària

- CE Cementiri
- AD II Administratiu
- SE Serveis
- SE\* Serveis Sistema Local
- R Religió
- D I Esportiu
- D II Esportiu
- CU Cultural
- A Aparcaments
- E Escolar
- EQPR Equipament privat Religió
- C. Comercial
- C\* Comercial
- IS Infraestructures serveis

Norma 87.Paràmetres urbanístics i usos

Andratx. Zona UA I (Aïllada I)

Els paràmetres que regeixen la zona UA I i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 600 m2
- 2 Façana mínima: 15 m
- 3 Coeficient d'ocupació:  
Soterranis: 30%  
Semisoterranis: 30%  
Planta baixa: 30%  
Planta pisos: 30%
- 4 Coeficient d'edificabilitat: 2,5 m3/m2
- 5 Coeficient d'aprofitament: 0,80 m2/m2
- 6 Alçada reguladora: 7,00 m(B+1)
- 7 Alçada màxima: 8,50 m
- 8 Nombre de plantes: 2 (B + 1)
- 9 Tipus d'ordenació:  
Aïllada: sí  
Entre mitgeres: no  
Adossada a una mitgera: no
- 10 Endinsades:  
A alineació a carrer: 3 m  
A paret mitgera: 3 m
- 11 Separació entre edificacions: 6 m
- 12 Àrea enjardinada mínima: 40 %
- 13 Índex d'intensitat d'ús residencial: 1 viv. / 600 m2
- 14 Índex d'intensitat d'ús turístic:

Zona: UA I

Sector: Andratx

Usos detallats	Grup		Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Graus					
1. Unifamiliar	1.3	Tots	1.2.3.4.				
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hotel·ler	1.2.3	Tots*					
10. Indústria							
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
14. Comercial	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent							
18. Sanitari							
19. Sociocultural							
20. Esportiu							
21. Sala reunions							
Espectacles							

22. Protecció civil			
23. Defensa			
24. Cementeri			
25. Serveis generals			
26. Port			
Ús general	Residencial	Us global	Unifamiliar

\* Únicament a les zones delimitades en els plànols de qualificació com a zona d'hotel ciutat.

Norma 88. Paràmetres urbanístics i usos

Andratx. Zona UA II (Aïllada II)

Els paràmetres urbanístics que regeixen la zona OA II i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 500 m<sup>2</sup>
- 2 Façana mínima: 15 m
- 3 Coeficient d'ocupació:
- Soterranis: 30%
- Semisoterranis: 30%
- Planta baixa: 30%
- Planta pisos: 30%
- 4 Coeficient d'edificabilitat: 2,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- 5 Coeficient d'aprofitament: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 6 Alçada reguladora: 7,00 m
- 7 Alçada màxima: 8,50 m
- 8 Nombre de plantes: 2 (B + 1)
- 9 Tipus d'ordenació:
- Aïllada: sí
- Entre mitgeres: no
- Adossada a una mitgera: sí
- 10 Endinsades:
- A alineació a carrer: o (\*) mínim 2 m
- A paret mitgera: o (\*) mínim 2 m
- 11 Separació entre edificacions: 4 m
- 12 Àrea enjardinada mínima: 50 %
- 13 Índex d'intensitat d'ús residencial: 1 habitatge / 500 m<sup>2</sup>
- 14 Índex d'intensitat d'ús turístic:

En relació al tipus d'ordenació s'hauran d'adossar a una paret mitgera, o si escau, s'alinearan amb el carrer, sempre que un dels solars confrontant estigui edificat en aquestes condicions.

Zona: UA I

Sector: Andratx

Usos detallats	Grup		Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Graus					
1. Unifamiliar	1.3	Tots	1.2.3.4				
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hotel	1.2.3	Tots*					
10. Indústria							
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
14. Comercial	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent							
18. Sanitari							
19. Sociocultural							
20. Esportiu							
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general	Residencial	Us global	Plurifamiliar				

\* Únicament a les zones delimitades en els plànols de qualificació com a zona d'hotel ciutat.

Norma 89. Paràmetres urbanístics i usos

Andratx. Zona PA I (Plurifamiliar I)

Els paràmetres urbanístics que regeixen la zona PA I i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 200 m<sup>2</sup>  
 2 Façana mínima: 10 m  
 3 Coeficient d'ocupació:  
 Soterranis: 80%  
 Semisoterranis: 80%  
 Planta baixa: 80%  
 Planta pisos: 60%  
 Profunditat edificable Planta baixa 25 m; Planta pisos 12 m  
 4 Coeficient d'edificabilitat: 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
 5 Coeficient d'aprofitament: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 6 Alçada reguladora:  
 10 m en carrers fins a 10 m  
 11,50 m en carrers de més de 10 m  
 7 Alçada màxima:  
 11,50 m en carrers de fins a 10 m  
 13 m en carrers de més de 10 m  
 8 Nombre de plantes:  
 3 (B + 2) en carrers de fins a 10 m  
 4 (B + 3) en carrers de més de 10 m  
 9 Tipus d'ordenació:  
 Aïllada: no  
 Entre mitgeres: sí  
 Adossada a una mitgera: no  
 10 Endinsades:  
 A alineació a carrer: 0 m  
 A paret mitgera: 0 m  
 11 Separació entre edificacions: 0 m  
 12 Àrea enjardinada mínima: 20 %  
 13 Índex d'intensitat d'ús residencial: 1 habitatge / 60 m<sup>2</sup>  
 14 Índex d'intensitat d'ús turístic:-

Zona: PA I

Sector: Andratx

Usos detallats	Grup		Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Grandària					
1. Unifamiliar	1.2.3	1.2.3	1.2.3				
2. Plurifamiliar	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
3. Comunitari	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
4. Hotel·ler	1.2.3	Tots*					
10. Indústria							
11. Magatzems	1.2.3	1.2	2				
12. Tallers	2.3	1.2	2	2	2	2	2
13. Administratiu	1.2.3	1.2.	1.2.3				
14. Comercial	2.3	1.2	2				
15. Aparcaments	1.2.3	Tots	Tots				
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
18. Sanitari	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
19. Sociocultural	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
20. Esportiu							
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general		Residencial Us global	Plurifamiliar				

\* Únicament a les zones delimitades en els plànols de qualificació com a zona d'hotel ciutat.

Norma 90. Paràmetres urbanístics i usos.

Andratx. Zona PA I\* Plurifamiliar

Els paràmetres urbanístics que regeixen la Zona PA I\* i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 200 m<sup>2</sup>  
 2 Façana mínima: 10 m  
 3 Coeficient d'ocupació:  
 Soterranis: 60%  
 Semisoterranis: 60%  
 Planta baixa: 60%  
 Planta pisos: 60%  
 4 Coeficient d'edificabilitat: 4,5 m<sup>3</sup>  
 5 Coeficient d'aprofitament: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 6 Alçada reguladora: 8 m

- 7 Nombre de plantes: 2 (PB + 1 PP)  
 8 Alçada màxima: 9,5 m  
 9 Tipus d'ordenació:  
 Aïllada: sí  
 Entre mitgeres: -  
 Adossada a una mitgera: -  
 10 Endinsades:  
 A alineació a carrer: 3 m  
 A paret mitgera: 3 m  
 11 Separació entre edificacions: 6 m  
 12 Àrea enjardinada mínima: 20 %  
 13 Índex d'intensitat d'ús residencial: 1 habitatge cada 60 m2 de parcel·la  
 14 Índex d'intensitat d'ús turístic:-

Zona: PA I\*

Sector: Andratx

Usos detallats	Grup		Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Graus					
1. Unifamiliar	1.2.3	1.2.3	1.2.3				
2. Plurifamiliar	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
3. Comunitari	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
4. Hotel·ler	1. 2. 3	Tots*					
10. Indústria							
11. Magatzems	1.2.3	1.2	2				
12. Tallers	2.3	1.2	2	2	2	2	2
13. Administratiu	1. 2.3	1. 2.	1. 2. 3.				
14. Comercial	2.3	1.2	2				
15. Aparcaments	1.2.3	Tots	Tots				
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
18. Sanitari	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
19. Sociocultural	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
20. Esportiu							
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general		Residencial Us global	Pluriifamiliar				

\* Únicament a les zones delimitades en els plànols de qualificació com a zona d'hotel ciutat.

Norma 91. Paràmetres urbanístics i usos

Andratx. Zona PA II (Plurifamiliar II)

Els paràmetres urbanístics que regeixen la zona PA II i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 200 m2  
 2 Façana mínima: 10 m  
 3 Coeficient d'ocupació:  
 Soterranis: 80%  
 Semisoterranis: 80%  
 Planta baixa: 60%  
 Planta pisos: 60%  
 Profunditat edificable Planta baixa 25 m, Planta pis 12 m  
 4 Coeficient d'edificabilitat: 4,5 m3/ m2  
 5 Coeficient d'aprofitament: 1,5 m2/m2  
 6 Alçada reguladora:  
 7,00 m a carrers de fins 11 m  
 10 m a carrers de més de 10 m d'ample  
 7 Alçada màxima:  
 8,50 m a carrers de fins 11 m  
 11,50 m a carrers de més de 11 m  
 8 Nombre de plantes:  
 2 (B + 1) en carrers de fins a 11 m  
 3 (B + 2) en carrers de més de 11 m  
 9 Tipus d'ordenació:  
 Aïllada: no  
 Entre mitgeres: sí  
 Adossada a una mitgera: no  
 10 Endinsades:  
 A alineació a carrer: 0  
 A paret mitgera: 0  
 11 Separació entre edificacions: 0 m  
 12 Àrea enjardinada mínima: 20 %

13 Índex d'intensitat d'ús residencial: 1 habitatge /80 m2

14 Índex d'intensitat d'ús turístic:-

Zona: PA II		Sector: Andratx					
Usos detallats	Grup	Graus	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Grandària					
1. Unifamiliar	1.2.3	1.2.3	1.2.3				
2. Plurifamiliar	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
3. Comunitari	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
4. Hotel·ler	1.2.3	Tots*					
10. Indústria							
11. Magatzems	1.2.3	1.2	2				
12. Tallers	2.3	1.2	2	2	2	2	1
13. Administratiu	1.2.3	1. 2.	1.2.3				
14. Comercial	2.3	1.2	2				
15. Aparcaments	1.2.3	Tots	Tots				
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
18. Sanitari	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
19. Sociocultural	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
20. Esportiu							
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general		Residencial Us global	Pluriifamiliar				

\* Únicament a les zones delimitades en els plànols de qualificació com a zona d'hotel ciutat.

Norma 92. Paràmetres urbanístics i usos

Andratx. Zona PA II\* (Plurifamiliar II)

Els paràmetres urbanístics que regeixen la zona PA II\* i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 200 m2
- 2 Façana mínima: 10 m
- 3 Coeficient d'ocupació:
- Soterranis: 80%
- Semisoterranis: 80%
- Planta baixa: 60%
- Planta pisos: 60%
- 4 Coeficient d'edificabilitat: 6 m3/ m2
- 5 Coeficient d'aprofitament: 2 m2/m2
- 6 Alçada reguladora: 11,50 m
- 7 Alçada màxima: 12,50 m
- 8 Nombre de plantes: 4 (PB + 3)
- 9 Tipus d'ordenació:
- Aïllada: no
- Entre mitgeres: sí
- Adossada a una mitgera: no
- 10 Endinsades:
- A alineació a carrer: -
- A paret mitgera: -
- 11 Separació entre edificacions: - m
- 12 Àrea enjardinada mínima: 20 %
- 13 Índex d'intensitat d'ús residencial: 1 habitatge / 60 m2
- 14 Índex d'intensitat d'ús turístic:-

Zona: PA II*		Sector: Andratx					
Usos detallats	Grup	Graus	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Grandària					
1. Unifamiliar	1.2.3	1.2.3	1.2.3				
2. Plurifamiliar	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
3. Comunitari	2.3	1.2.3.4	1.2.3				
4. Hotel·ler	1.2.3	Tots*					
10. Indústria							
11. Magatzems	1.2.3	1.2	2				
12. Tallers	2.3	1.2	2	2	2	2	1
13. Administratiu	1.2.3	1.2	1. 2. 3.				

14. Comercial	2.3	1.2	2
15. Aparcaments	1.2.3	Tots	Tots
16. Servei automòbil embarcacions			
17. Docent	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3
18. Sanitari	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3
19. Sociocultural	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3
20. Esportiu			
21. Sala reunions			
Espectacles			
22. Protecció civil			
23. Defensa			
24. Cementeri			
25. Serveis generals			
26. Port			
Ús general	Residencial	Us global	Plurifamiliar

\* Únicament a les zones delimitades en els plànols de qualificació com a zona d'hotel ciutat.

#### Norma 93. Zona IS (Infraestructures- Serveis)

Els paràmetres urbanístics que regeixen la zona IS i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 2000 m<sup>2</sup>
- 2 Façana mínima: 20 m
- 3 Coeficient d'ocupació: totes les plantes 30%
- 4 Coeficient d'edificabilitat: 2 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>
- 5 Coeficient d'aprofitament: 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 6 Volum màxim per edifici: 4000 m<sup>3</sup>
- 7 Alçada reguladora: 7,00 m
- 8 Alçada màxima: 8,50 m
- 8 Nombre de plantes: B + 1
- 9 Tipus d'ordenació:
- Aïllada: sí
- Entre mitgeres: no
- Adossada a una mitgera: sí
- 10 Endinsades:
- A alineació a carrer: 5 m
- A paret mitgera: 0 o 3m mínim
- 11 Separació entre edificacions: 6 m
- 12 Àrea enjardinada mínima: 20 %

Zona: IS

Sector: Andratx

Usos detallats	Grup	Graus	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Grandària					
1. Unifamiliar							
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hoteler							
10. Indústria							
11. Magatzems	1.2.3						
12. Tallers	1.2.3						
13. Administratiu	1.2.3	1.2	1				
14. Comercial							
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3.4	2	2	2	2
17. Docent							
18. Sanitari							
19. Sociocultural							
20. Esportiu							
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general	Residencial	Us global	Plurifamiliar				

#### Norma 94. Paràmetres urbanístics i usos

Andratx. Zona PA IV - (Plurifamiliar IV)

Els paràmetres urbanístics que regeixen la zona PA IV i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 200 m<sup>2</sup>
- 2 Façana mínima: 8 m

3 Coeficient d'ocupació: Totes les plantes 60%  
 Profunditat edificable Planta baixa 25 m, Planta pisos 12 m  
 4 Coeficient d'edificabilitat: 2,5 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>  
 5 Coeficient d'aprofitament: 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 6 Alçada reguladora: 7 m  
 7 Alçada màxima: 8,50 m  
 8 Nombre de plantes: 2 (B + 1)  
 9 Tipus d'ordenació:  
 Aïllada: no  
 Entre mitgeres: sí  
 Adossada a una mitgera: no  
 10 Endinsades:  
 A alineació a carrer: 0,00 m  
 A paret mitgera: 0,00 m  
 11 Separació entre edificacions: 0 m  
 12 Àrea enjardinada mínima: 25 %  
 13 Índex d'intensitat d'ús residencial: 1 habitatge / 140 m<sup>2</sup>  
 14 Índex d'intensitat d'ús turístic:-

Zona: PA IV

Sector: Andratx

Usos detallats	Grup		Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Grandària					
1. Unifamiliar	1.2.3	1.2.3	1.2.3				
2. Plurifamiliar	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
3. Comunitari	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
4. Hotel·ler	1.2.3	Tots*					
10. Indústria							
11. Magatzems	1.2.3	1.2	2				
12. Tallers	2.3	1.2	2	2	2	2	1
13. Administratiu	1.2.3	1.2	1.2.3				
14. Comercial	2.3	1.2	2				
15. Aparcaments	1.2.3	Tots	Tots				
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
18. Sanitari	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
19. Sociocultural	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
20. Esportiu							
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general		Residencial Us global	Plurifamiliar				

\* Únicament a les zones delimitades en els plànols de qualificació com a zona d'hotel ciutat.

Norma 95. Paràmetres urbanístics i usos

Andratx. Zona PA IV\* - (Plurifamiliar)

Els paràmetres urbanístics que regeixen la zona PA IV\* i els usos permesos són els següents:

1 Parcel·la mínima: 200 m<sup>2</sup>  
 2 Façana mínima: 8 m  
 3 Coeficient d'ocupació:  
 Soterranis: 60%  
 Semisoterranis: 60%  
 Planta baixa: 60%  
 Planta pisos: 60%  
 Profunditat edificable Planta baixa 25 m, Planta pisos 12 m  
 4 Coeficient d'edificabilitat: 4,5 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>  
 5 Coeficient d'aprofitament: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 6 Alçada reguladora: 7 m  
 7 Alçada màxima: 8,50 m  
 8 Nombre de plantes: 2 (B + 1)  
 9 Tipus d'ordenació:  
 Aïllada: no  
 Entre mitgeres: sí  
 Adossada a una mitgera: no  
 10 Endinsades:  
 A alineació a carrer: 0,00 m  
 A paret mitgera: 0,00 m  
 11 Separació entre edificacions: 0 m  
 12 Àrea enjardinada mínima: 25 %  
 13 Índex d'intensitat d'ús residencial: 1 habitatge / 80 m<sup>2</sup>

14 Índex d'intensitat d'ús turístic:-

Zona: PA IV\*

Sector: Andratx

Usos detallats	Grup	Graus		Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Grandària	Situació				
1. Unifamiliar	1.2.3	1.2.3	1.2.3				
2. Plurifamiliar	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
3. Comunitari	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
4. Hotel·ler	1.2.3	Tots*					
10. Indústria							
11. Magatzems	1.2.3	1.2	2				
12. Tallers	2.3	1.2	2	2	2	2	1
13. Administratiu	1.2.3	1.2	1.2.3				
14. Comercial	2.3	1.2	2				
15. Aparcaments	1.2.3	Tots	Tots				
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
18. Sanitari	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
19. Sociocultural	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
20. Esportiu							
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general	Residencial	Ús global	Plurifamiliar				

\* Únicament a les zones delimitades en els plànols de qualificació com a zona d'hotel ciutat.

Norma 96. Paràmetres urbanístics i usos

Andratx. Zona PA V (Plurifamiliar V)

Els paràmetres urbanístics que regeixen la zona PA V i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 200 m<sup>2</sup>
- 2 Façana mínima: 8 m
- 3 Coeficient d'ocupació: totes les plantes 60%
- Profunditat edificable Planta baixa 25 m, Planta pisos 12 m
- 4 Coeficient d'edificabilitat: 2,5 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>
- 5 Coeficient d'aprofitament: 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 6 Alçada reguladora: 8,50 m
- 7 Alçada màxima: 10 m
- 8 Nombre de plantes: 3 (B + 2)
- 9 Tipus d'ordenació:
- Aïllada: no
- Entre mitgeres: sí
- Adossada a una mitgera: no
- 10 Endinsades:
- A alineació a carrer: 0 m
- A paret mitgera: 0 m
- 11 Separació entre edificacions: 0 m
- 12 Àrea enjardinada mínima: 25 %
- 13 Índex d'intensitat d'ús residencial: 1 habitatge / 143 m<sup>2</sup>
- 14 Índex d'intensitat d'ús turístic:-

Zona: PA V

Sector: Andratx

Usos detallats	Grup	Graus		Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Grandària	Situació				
1. Unifamiliar	1.2.3	1.2.3	1.2.3				
2. Plurifamiliar	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
3. Comunitari	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
4. Hotel·ler	1.2.3	Tots*					
10. Indústria							
11. Magatzems	1.2.3	1.2	2				
12. Tallers	2.3	1.2	2	2	2	2	1
13. Administratiu	1.2.3	1.2	1.2.3				
14. Comercial	2.3	1.2	2				
15. Aparcaments	1.2.3	Tots	Tots				
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				

18. Sanitari	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3
19. Sociocultural	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3
20. Esportiu			
21. Sala reunions			
Espectacles			
22. Protecció civil			
23. Defensa			
24. Cementeri			
25. Serveis generals			
26. Port			
Ús general	Residencial	Us global	Plurifamiliar

\* Únicament a les zones delimitades en els plànols de qualificació com a zona d'hotel ciutat.

Norma 97. Paràmetres urbanístics i usos.

Andratx. Zona PA V\* (Plurifamiliar)

Els paràmetres urbanístics que regeixen la zona PA V\* i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 200 m<sup>2</sup>
- 2 Façana mínima: 8 m
- 3 Coeficient d'ocupació: totes les plantes 60%
- Profunditat edificable Planta baixa 25 m, Planta pisos 12 m
- 4 Coeficient d'edificabilitat: 5 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>
- 5 Coeficient d'aprofitament: 1,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 6 Alçada reguladora: 8,50 m
- 7 Alçada màxima: 10 m
- 8 Nombre de plantes: 3 (B + 2)
- 9 Tipus d'ordenació:
- Aïllada: no
- Entre mitgeres: sí
- Adossada a una mitgera: no
- 10 Endinsades:
- A alineació a carrer: 0 m
- A paret mitgera: 0 m
- 11 Separació entre edificacions: 0 m
- 12 Àrea enjardinada mínima: 25 %
- 13 Índex d'intensitat d'ús residencial: 1 habitatge / 72 m<sup>2</sup>
- 14 Índex d'intensitat d'ús turístic:-

Zona: PA V\*

Sector: Andratx

Usos detallats	Grup	Graus	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Grandària					
1. Unifamiliar	1.2.3	1.2.3	1.2.3				
2. Plurifamiliar	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
3. Comunitari	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
4. Hotel·ler	1.2.3						
10. Indústria	2.3	1.2	2	2	2	2	1
11. Magatzems	1.2.3	1.2	2				
12. Tallers	2.3	1.2	2	2	2	2	1
13. Administratiu	1.2.3	1.2	1.2.3				
14. Comercial	2.3	1.2	2				
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
18. Sanitari	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
19. Sociocultural	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
20. Esportiu							
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general	Residencial	Us global	Plurifamiliar				

Norma 98. Zona PA D (Adossats)

Els paràmetres urbanístics que regeixen la zona AD i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 200 m<sup>2</sup>
- 2 Façana mínima: 10 m
- 3 Coeficient d'ocupació: totes les plantes 60%
- 4 Coeficient d'edificabilitat: 3,6 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>

- 5 Coeficient d'aprofitament: 1,2 m2/m2  
 6 Alçada reguladora: 9,00 m  
 7 Alçada màxima: 10,50 m  
 8 Nombre de plantes: 3 (PB + 2)  
 9 Tipus d'ordenació:  
 Aïllada: sí  
 Entre mitgeres: sí  
 Adossada a una mitgera: sí  
 10 Endinsades:  
 A alineació a carrer: -  
 A paret mitgera: -  
 11 Separació entre edificacions: 3 m  
 12 Àrea enjardinada mínima: 25 %  
 13 Índex d'intensitat d'ús residencial: 1 habitatge / 98 m2  
 14 Índex d'intensitat d'ús turístic:-

Zona: AD

Sector: Andratx

Usos detallats	Grup		Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Graus					
1. Unifamiliar	1.2.3	Tots	1.2.3.4				
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hotel·ler	1.2.3	Tots*					
10. Indústria							
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
14. Comercial	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
18. Sanitari	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
19. Sociocultural	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
20. Esportiu							
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general		Residencial Us global	Plurifamiliar				

\* Únicament a les zones delimitades en els plànols de qualificació com a zona d'hotel ciutat.

Norma 99. Zona VPP. (Habitatges Protecció Pública)

Els paràmetres urbanístics que regeixen la zona VPP i els usos permesos, són els de la zona en què se situen (normalment PAII).

Norma 100. Paràmetres urbanístics i usos

Andratx. Zona S. (Sanitària)

Els paràmetres urbanístics que regeixen la zona S i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 600 m2  
 2 Façana mínima: 10 m  
 3 Coeficient d'ocupació:  
 Soterranis: 60%  
 Semisoterranis: 60%  
 Planta baixa: 60%  
 Planta pisos: 60%  
 4 Coeficient d'edificabilitat: 9 m3/ m2  
 5 Coeficient d'aprofitament: 3 m2/m2  
 6 Volum màxim per edificació: No es fixa  
 7. Alçada reguladora: 10 m  
 8 Nombre de plantes: B + 2  
 9 Alçada màxima. 11,50 m  
 10 Tipus d'ordenació:  
 Aïllada: sí  
 Entre mitgeres: sí  
 Adossada a una mitgera: sí  
 11 Endinsades:  
 A alineació a carrer o ELP: 0 o 3 m (mínim)  
 A paret mitgera: 0 o 3 m (mínim)  
 12 Separació entre edificacions: 3 m

13 Àrea enjardinada mínima: 20 %

Zona: Sanitari

Sector: Andratx

Usos detallats	Grup	Graus		Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Grandària	Situació				
1. Unifamiliar		Es podrà edificar un habitatge de 150 m2 com a màxim per a guarda i custòdia					
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hotel·ler							
10. Indústria							
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu							
14. Comercial							
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent	1.2	1.2	1.2				
18. Sanitari	1.2	Tots	Tots				
19. Sociocultural	1.2	1.2	1.2				
20. Esportiu							
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementiri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general	Dotacional	Ús global	Equipament comunitari				

Norma 101. Paràmetres urbanístics i usos.

Andratx i S'Arracó. Zona CE (Cementiri)

Els paràmetres urbanístics que regeixen la zona CE i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 7.500 m2
- 2 Façana mínima: 50 m
- 3 Coeficient d'ocupació:  
Soterranis: 60%  
Semisoterranis: 60%
- Planta baixa: 60%
- Planta pisos: 60%
- 4 Coeficient d'edificabilitat: 1,5 m3/ m2
- 5 Coeficient d'aprofitament: 0,5 m2/m2
- 6 Alçada reguladora: 4,00 m
- 7 Alçada màxima: 5,50 m
- 8 Tipus d'ordenació:  
Aïllada: sí  
Entre mitgeres: sí  
Adossada a una mitgera: sí
- 9 Endinsades:  
A alineació a carrer: 0 o 3 m (mínim)  
A paret mitgera: 0 o 3 m (mínim)
- 10 Separació entre edificacions: 2 m
- 11 Àrea enjardinada mínima: 20 %

Observacions: el sòl circumdat a la zona a una profunditat de 50 m i 150 m des d'aquest límit haurà de complir l'establert a l'article 41 del Reglament de Policia Sanitària Mortuòria de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears ( Decret 105/1997 de 24 de juliol).

Zona: CE Cementiri

Sector: Andratx

Usos detallats	Grup	Graus		Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Grandària	Situació				
1. Unifamiliar	1.2.3	Podrà existir un habitatge de 150 m2 com a màxim per a guarda i custòdia del cementiri					
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hotel·ler							
10. Indústria							
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu	1	1	1				
14. Comercial							
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							

17. Docent			
18. Sanitari	1	1	1
19. Sociocultural			
20. Esportiu			
21. Sala reunions			
Espectacles			
22. Protecció civil			
23. Defensa			
24. Cementeri	1.2.3	Tots	Tots
25. Serveis generals			
26. Port			
Ús general	Dotacional	Ús global	Equipaments Comunitaris

Norma 102. Paràmetres urbanístics i usos.

Andratx. Zona AD II (Administratiu II)

Els paràmetres urbanístics que regeixen la zona AD II i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 3.000 m<sup>2</sup>
- 2 Façana mínima: 20 m
- 3 Coeficient d'ocupació:  
Soterranis: 50%  
Semisoterranis: 50%
- Planta baixa: 50%
- Planta pisos: 50%
- 4 Coeficient d'edificabilitat: 6,00 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>
- 5 Coeficient d'aprofitament: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 6 Volum màxim per edificació: 20.000 m<sup>3</sup>
- 7 Alçada reguladora: 10 m
- 8 Nombre de plantes: B + 2
- 9 Alçada màxima: 12 m exclosa torre castell de Son Mas
- 10 Tipus d'ordenació:  
Aïllada: sí  
Entre mitgeres: sí  
Adossada a una mitgera: sí
- 11 Endinsades:  
A alineació a carrer o ELP: -  
A paret mitgera: -
- 12 Separació entre edificacions: 4 m
- 13 Àrea enjardinada mínima: 20 %

Zona: AD II

Sector: Andratx

Usos detallats	Grup	Graus		Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Grandària	Situació				
1. Unifamiliar	1.2.3	Podrà existir un habitatge de 150 m <sup>2</sup> com a màxim per a guarda i custòdia					
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hotelier							
10. Indústria							
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu	1.2	Tots	Tots				
14. Comercial							
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent	1.2	Tots	Tots				
18. Sanitari	1.2	Tots	Tots				
19. Sociocultural	1.2	Tots	Tots				
20. Esportiu	1.2	Tots	Tots				
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general	Dotacional	Ús global	Equipament comunitari				

Norma 103. Paràmetres urbanístics i usos

Andratx. Zona SE (Serveis)

Els paràmetres urbanístics que regeixen la zona SE i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 2.000 m<sup>2</sup>

2 Façana mínima: 20 m  
 3 Coeficient d'ocupació:  
 Soterranis: 30%  
 Semisoterranis: 30%  
 Planta baixa: 30%  
 Planta pisos: 30 %  
 4 Coeficient d'edificabilitat: 2 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>  
 5 Coeficient d'aprofitament: 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 6 Volum màxim per edificació: 4000 m<sup>3</sup>  
 7 Alçada reguladora: 7,00 m  
 8 Nombre de plantes: B + 1  
 9 Alçada màxima: 8,50 m  
 10 Tipus d'ordenació:  
 Aïllada: sí  
 Entre mitgeres: no  
 Adossada a una mitgera: sí  
 11 Endinsades:  
 A alineació a carrer o ELP: 5 m  
 A paret mitgera: 0 o 3 m mínim  
 12 Separació entre edificacions: 6 m  
 13 Àrea enjardinada mínima: 20 %

Zona: SE (Serveis)

Sector: Andratx

Usos detallats	Grup	Graus					
	G	Grandària	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
1. Unifamiliar	1.2.3	Es permetrà un habitatge de 150 m <sup>2</sup> per 2.200 m <sup>2</sup> construïts per a guarda i custòdia					
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hotel·ler							
10. Indústria	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3.4	2	2	2	2
11. Magatzems	1.2.3						
12. Tallers	1.2.3						
13. Administratiu	1.2.3	1.2	1				
14. Comercial							
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3.4	2	2	2	2
17. Docent							
18. Sanitari							
19. Sociocultural							
20. Esportiu							
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general	Productiu	Ús global	Serveis				

Norma 104. Paràmetres urbanístics i usos

Andratx. Zona SE\* (Serveis)

Els paràmetres urbanístics que regeixen la zona SE\* i els usos permesos són els següents:

1 Parcel·la mínima: 200 m<sup>2</sup>  
 2 Façana mínima: 4 m  
 3 Coeficient d'ocupació:  
 Soterranis: 100%  
 Semisoterranis: 100%  
 Planta baixa: 80%  
 Planta pisos: 80 %  
 4 Coeficient d'edificabilitat: 2 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>  
 5 Coeficient d'aprofitament: 0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 6 Alçada reguladora: 4 m  
 7 Alçada màxima: 5,50 m  
 8 Nombre de plantes: 1 (PB)  
 9 Tipus d'ordenació:  
 Aïllada: sí  
 Entre mitgeres: sí  
 Adossada a una mitgera: sí  
 10 Endinsades:  
 A alineació a carrer: - m  
 A paret mitgera: - m  
 12 Separació entre edificacions: - m  
 13 Àrea enjardinada mínima:

Zona: SE*	Sector: Andratx						
	Grup	Graus					
Usos detallats	G	Grandària	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
1. Unifamiliar							
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hotel·ler							
10. Indústria	1.2.3	Tots	Tots		Tots	Tots	
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu							
14. Comercial							
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent							
18. Sanitari							
19. Sociocultural							
20. Esportiu							
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals	1.2.3	Tots	Tots		Tots	Tots	
26. Port							
Ús general							

Norma 105. Paràmetres urbanístics i usos

Andratx. Zona E (Docent)

Els paràmetres urbanístics que regeixen la zona E i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 1.500 m<sup>2</sup>
- 2 Façana mínima: 10 m
- 3 Coeficient d'ocupació:
- Soterranis: 80%
- Semisoterranis: 80%
- Planta baixa: 60%
- Planta pisos: 60 %
- 4 Coeficient d'edificabilitat: 6 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>
- 5 Coeficient d'aprofitament: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 6 Alçada reguladora: 10 m
- 7 Alçada màxima: 11,50 m
- 8 Nombre de plantes: 3 (PB + 2)
- 9 Tipus d'ordenació:
- Aïllada: sí
- Entre mitgeres: sí
- Adossada a una mitgera: sí
- 10 Endinsades:
- A alineació a carrer: - m
- A paret mitgera: - m
- 12 Separació entre edificacions: - m
- 13 Àrea enjardinada mínima: -

Zona: E	Sector: Andratx						
	Grup	Graus					
Usos detallats	G	Grandària	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
1. Unifamiliar							
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hotel·ler							
10. Indústria							
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu	1.2.3	1.2	1.2.3				
14. Comercial							
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent	1.2.3	Tots	Tots				
18. Sanitari	1.2.3	Tots	Tots				
19. Sociocultural	1.2.3	Tots	Tots				
20. Esportiu							

Podrà existir un habitatge per a guarda i custòdia de 150 m<sup>2</sup>

- 21. Sala reunions
- Espectacles
- 22. Protecció civil
- 23. Defensa
- 24. Cementeri
- 25. Serveis generals
- 26. Port

Norma 106. Paràmetres urbanístics i usos.

Andratx. Zona DI (Esportiu I)

Els paràmetres urbanístics que regeixen la zona DI i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 1.000 m<sup>2</sup>
- 2 Façana mínima: 20 m
- 3 Coeficient d'ocupació:
- Soterranis: 70%
- Semisoterranis: 70%
- Planta baixa: 70%
- Planta pisos: 70 %
- 4 Coeficient d'edificabilitat: 9 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>
- 5 Coeficient d'aprofitament: 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 6 Alçada reguladora: 15 m
- 7 Nombre de plantes: -
- 8 Alçada màxima: 17 m
- 9 Tipus d'ordenació:
- Aïllada: sí
- Entre mitgeres: no
- Adossada a una mitgera: no
- 10 Endinsades:
- A alineació a carrer o ELP: 0 m
- A paret mitgera: 0 m
- 11 Separació entre edificacions: 2 m
- 12 Àrea enjardinada mínima: 5 %

Zona: DI

Sector: Andratx

Usos detallats	Grup		Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Graus					
1. Unifamiliar							
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hoteler							
10. Indústria							
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu	1.2.	1.2.3	1.2.3.4				
14. Comercial							
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent	1.2	1.2	1.2.3.4				
18. Sanitari	1.2	1.2	2				
19. Sociocultural	1.2	1.2	2				
20. Esportiu	1.2	Tots	Tots				
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general	Dotacional	Ús global	Equipament comunitari				

Norma 107. Paràmetres urbanístics i usos

Andratx. Zona D II (Esportiva II)

Els paràmetres urbanístics que regeixen la zona D II i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 1.000 m<sup>2</sup>
- 2 Façana mínima: 20 m
- 3 Coeficient d'ocupació:
- Soterranis: 10%
- Semisoterranis: 10%
- Planta baixa: 10%
- Planta pisos: 10 %

- 4 Coeficient d'edificabilitat: 2 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>  
 5 Coeficient d'aprofitament: 0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 6 Alçada reguladora: 10,00 m  
 7 Nombre de plantes: 3 (B + 2)  
 8 Alçada màxima: 11,50 m  
 9 Tipus d'ordenació:  
 Aïllada: sí  
 Entre mitgeres: no  
 Adossada a una mitgera: no  
 10 Endinsades:  
 A alineació a carrer o ELP: 2 m  
 A paret mitgera: 2 m  
 11 Separació entre edificacions: 2 m  
 12 Àrea enjardinada mínima: 15 %

Zona: D II

Sector: Andratx

Usos detallats	Grup	Graus	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Grandària					
1. Unifamiliar							
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hotel·ler							
10. Indústria							
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu	1.2.	1.2.3	1.2.3.4				
14. Comercial							
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent	1.2	1.2	1.2.3.4				
18. Sanitari	1.2	1.2	2				
19. Sociocultural	1.2	1.2	2				
20. Esportiu	1.2	Tots	Tots				
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general	Dotacional	Ús global	Equipament comunitari				

Podrà existir un habitatge de 150 m<sup>2</sup> com a màxim per a guarda i custòdia de les instal·lacions

Norma 108. Paràmetres urbanístics i usos

Andratx. Zona CU (Cultural)

Els paràmetres urbanístics que regeixen la zona CU i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 1.000 m<sup>2</sup>  
 2 Façana mínima: 10 m  
 3 Coeficient d'ocupació:  
 Soterranis: 60%  
 Semisoterranis: 60%  
 Planta baixa: 60%  
 Planta pisos: 60 %  
 4 Coeficient d'edificabilitat: 6 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>  
 5 Coeficient d'aprofitament: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 6 Volum màxim per edificació: -  
 7 Alçada reguladora: 10 m  
 8 Nombre de plantes: B + 2  
 9 Alçada màxima: 11,50 m  
 10 Tipus d'ordenació:  
 Aïllada: sí  
 Entre mitgeres: sí  
 Adossada a una mitgera: sí  
 11 Endinsades:  
 A alineació a carrer o ELP: 0 o 3 m mínim  
 A paret mitgera: 0 o 3 m mínim  
 12 Separació entre edificacions: -  
 13 Àrea enjardinada mínima: 20 %

Zona: CU Cultura

Sector: Andratx

Grup Graus

Usos detallats	G	Grandària	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
1. Unifamiliar							
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hotelier							
10. Indústria							
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu	1.2.	1.2.3	1.2.3.4				
14. Comercial							
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent	1.2.3	1.2	1.2.3.4				
18. Sanitari							
19. Sociocultural	1.2.3	Tots	Tots				
20. Esportiu							
21. Sala reunions	1.2.3	Tots	Tots				
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general	Dotacional	Ús global	Equipament comunitari				

Norma 109. Paràmetres urbanístics i usos.

Andratx. Zona A (Aparcaments)

Els paràmetres urbanístics que regeixen la zona A i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 750 m<sup>2</sup>
- 2 Façana mínima: 20 m
- 3 Coeficient d'ocupació:
  - Soterranis: 100%
  - Semisoterranis: 100%
  - Planta baixa: 80%
  - Planta pisos: 80 %
- 4 Coeficient d'edificabilitat: 3 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>
- 5 Coeficient d'aprofitament: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 6 Volum màxim per edificació: -
- 7 Alçada reguladora: 7 m
- 8 Nombre de plantes: 2 (PB +1)
- 9 Alçada màxima: 8,5 m
- 10 Tipus d'ordenació:
  - Aïllada: sí
  - Entre mitgeres: sí
  - Adossada a una mitgera: sí
- 11 Endinsades:
  - A alineació a carrer o ELP: 0 o 3 m
  - A paret mitgera: 0 o 3 m
- 12 Separació entre edificacions: -
- 13 Àrea enjardinada mínima: 20 % amb cobertura vegetal del 50%

Observacions: Els aparcaments públics es podran situar en el subsòl d'àrees i Zones Verdes Públiques, en aquest darrer cas s'haurà d'enjardinar la superfície.

Zona: A Aparcaments

Sector: Andratx

Usos detallats	Grup		Gaus				
	G	Grandària	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
1. Unifamiliar							
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hotelier							
10. Indústria							
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu							
14. Comercial							
15. Aparcaments	1.2.3	Tots	Tots				
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent							
18. Sanitari							
19. Sociocultural							
20. Esportiu							
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							

23. Defensa  
24. Cementeri  
25. Serveis generals  
26. Port  
Ús general

Dotacional Ús global Equipament comunitari

Norma 110. Paràmetres urbanístics i usos

Andratx. Zona E (Escolar) (Privada) EQPR

Els paràmetres urbanístics que regeixen la zona E i els usos permesos són els següents:

1 Parcel·la mínima: 2000 m<sup>2</sup>  
2 Façana mínima: 30 m  
3 Coeficient d'ocupació:  
Soterranis: 60%  
Semisoterranis: 60%  
Planta baixa: 60%  
Planta pisos: 60 %  
4 Coeficient d'edificabilitat: 6 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>  
5 Coeficient d'aprofitament: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
6 Alçada reguladora: 7,00 m  
7 Nombre de plantes: B +1  
8 Alçada màxima: 9,5 m  
9 Tipus d'ordenació:  
Aïllada: sí  
Entre mitgeres: no  
Adossada a una mitgera: no  
10 Endinsades:  
A alineació a carrer o ELP: 3 m  
A paret mitgera: 3 m  
11 Separació entre edificacions: 6 m  
13 Àrea enjardinada mínima: 20 %

Zona: E Escolar

Sector: Andratx

Grup Graus

Usos detallats

G	Grandària	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
---	-----------	----------	----------------	-------------------	-------------------	-----------------------

1. Unifamiliar						
2. Plurifamiliar						
3. Comunitari						
4. Hoteler						
10. Indústria						
11. Magatzems						
12. Tallers						
13. Administratiu	1.2	1.2	1.2			
14. Comercial						
15. Aparcaments						
16. Servei automòbil embarcacions						
17. Docent	1.2	Tots	Tots			
18. Sanitari	1.2	1.2	1.2			
19. Sociocultural	1.2	Tots	Tots			
20. Esportiu						
21. Sala reunions						
Espectacles						
22. Protecció civil						
23. Defensa						
24. Cementeri						
25. Serveis generals						
26. Port						
Ús general	Dotacional	Ús global	Equipament comunitari			

Norma 111. Paràmetres urbanístics i usos

Andratx. Zona C (Comercial)

Els paràmetres urbanístics que regeixen la zona C i els usos permesos són els següents:

1 Parcel·la mínima: 600 m<sup>2</sup>  
2 Façana mínima: 10 m  
3 Coeficient d'ocupació: totes les plantes 60%  
4 Coeficient d'edificabilitat: 6 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>  
5 Coeficient d'aprofitament: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
6 Alçada reguladora: 7,00 m  
7 Nombre de plantes: B +1  
8 Alçada màxima: 8,50 m  
9 Tipus d'ordenació:

Aïllada: no  
 Entre mitgeres: sí  
 Adossada a una mitgera: no  
 10 Endinsades:  
 A alineació a carrer o ELP: 0 m  
 A paret mitgera: 0 m  
 11 Separació entre edificacions: 0 m  
 13 Àrea enjardinada mínima: -

Zona: C Comercial

Sector: Andratx

Usos detallats	Grup	Graus	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Grandària					
1. Unifamiliar	2.3	1	1.2.3	(annexa al comerç un sol habitatge d'un màxim de 150 m2)			
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hotelier							
10. Indústria							
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu	2.3	1.2	1.2.3.4				
14. Comercial	2.3	Tots	Tots				
15. Aparcaments	2.3	Tots	Tots				
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent							
18. Sanitari							
19. Sociocultural							
20. Esportiu							
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general	Productiu	Ús global	Serveis				

Norma 112. Paràmetres urbanístics i usos.

Andratx. Zona C\*

Els paràmetres urbanístics i usos que regeixen la zona C\* i usos permesos són els següents:

1 Parcel·la mínima: 600 m2  
 2 Façana mínima: 10 m  
 3 Coeficient d'ocupació: totes les plantes 60%  
 4 Coeficient d'edificabilitat: 6 m3/ m2  
 5 Coeficient d'aprofitament: 2 m2/m2  
 6 Alçada reguladora: 7,00 m  
 7 Nombre de plantes: B +1  
 8 Alçada màxima: 8,50 m  
 9 Tipus d'ordenació:  
 Aïllada: no  
 Entre mitgeres: sí  
 Adossada a una mitgera: no  
 10 Endinsades:  
 A alineació a carrer o ELP: 0 m  
 A paret mitgera: 0 m  
 11 Separació entre edificacions: 0 m  
 13 Àrea enjardinada mínima:

Zona: C Comercial

Sector: Andratx

Usos detallats	Grup	Graus	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Grandària					
1. Unifamiliar	2.3	1	1.2.3	(annexa al comerç un sol habitatge d'un màxim de 150 m2)			
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hotelier							
10. Indústria							
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu	2.3	1.2	1.2.3.4				
14. Comercial	2.3	Tots	Tots				
15. Aparcaments	2.3	Tots	Tots				

16. Servei automòbil embarcacions	2.3	Tots	Tots
17. Docent			
18. Sanitari			
19. Sociocultural			
20. Esportiu			
21. Sala reunions			
Espectacles			
22. Protecció civil			
23. Defensa			
24. Cementeri			
25. Serveis generals			
26. Port			
Ús general	Productiu	Ús global	Serveis

### Capítol III. Condicions particulars del nucli de Sa Coma

#### Norma 113. Zonificació de Sa Coma

En el nucli de Sa Coma s'estableixen les següents zones:

UC Unifamiliar aïllada o semiaïllada  
 UC I Unifamiliar entre mitgeres  
 D Esportiva  
 EQP Equipament privat  
 A Aparcaments  
 S\*E\* Serveis o Equipaments

#### Norma 114. Paràmetres urbanístics i usos

Sa Coma. Zona UC Unifamiliar aïllada o semiaïllada

1. Els paràmetres urbanístics que regeixen la zona UC i els usos permesos són els següents:

1 Parcel·la mínima: 500 m<sup>2</sup>  
 2 Façana mínima: 20 m  
 3 Coeficient d'ocupació:  
 Soterranis: 30%  
 Semisoterranis: 30%  
 Planta baixa: 30%  
 Planta pisos: 30%  
 4 Coeficient d'edificabilitat: 1,5 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>  
 5 Coeficient d'aprofitament: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 6 Alçada reguladora: 7,00 m  
 7 Alçada màxima: 8,50 m  
 8 Tipus d'ordenació:  
 Aïllada: sí  
 Entre mitgeres: no  
 Adossada a una mitgera: sí  
 9 Separació entre edificacions: 6 m  
 10 Àrea enjardinada mínima: 50 %  
 11 Índex d'intensitat d'ús residencial: 1 habitatge / 500 m<sup>2</sup>  
 12 Índex d'intensitat d'ús turístic:-

2.-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 colindants estigui edificat en aquestes condicions.

Zona: UC

Sector: Sa Coma

Usos detallats	Grup	Graus	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Grandària					
1. Unifamiliar	1.2.3	Tots	Tots				
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hotelers	Tots*						
10. Indústria							
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu							
14. Comercial	2.3	1	2				
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent							
18. Sanitari							
19. Sociocultural							
20. Esportiu							
21. Sala reunions							

Espectacles

22. Protecció civil

23. Defensa

24. Cementeri

25. Serveis generals

26. Port

Ús general

Residencial Us global Residencial unifamiliar

\* Únicament a les zones delimitades en els plànols de qualificació com a zona d'hotel ciutat.

Norma 115. Paràmetres urbanístics i usos

Sa Coma. Zona UC I (Unifamiliar entre mitgeres)

Els paràmetres que regeixen la zona UC I i els usos permesos són els següents:

1 Parcel·la mínima: 200 m<sup>2</sup>

2 Façana mínima: 10 m

3 Coeficient d'ocupació:

Soterranis: 30%

Semisoterranis: 30%

Planta baixa: 30%

Planta pisos: 30%

4 Coeficient d'edificabilitat: 4,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>5 Coeficient d'aprofitament: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

6 Alçada reguladora: 7,00 m

7 Alçada màxima: 8,50 m

8 Núm de plantes: 2 (PB +1)

9 Tipus d'ordenació:

Aïllada: no

Entre mitgeres: sí

Adossada a una mitgera: no

10 Endinsades:

A alineació carrer:

A paret mitgera:

11 Separació entre edificacions: -

12 Àrea enjardinada mínima: 20 %

13 Índex d'intensitat d'ús residencial: 1 habitatge / 200 m<sup>2</sup>

14 Índex d'intensitat d'ús turístic:-

Zona: UC I

Sector: Sa Coma

Usos detallats	Grup	Graus	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Grandària					
1. Unifamiliar	1.2.3	Tots	Tots				
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hoteler	1.2.3	Tots*					
10. Indústria							
11. Magatzems	2.3	1	2				
12. Tallers	2.3	1	2	1	1	1	1
13. Administratiu							
14. Comercial	2.3	1	2				
15. Aparcaments	1.2.3	Tots	Tots				
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent	2.3	1.2	Tots				
18. Sanitari	1.2.3	1.2	Tots				
19. Sociocultural	1.2.3	1.2	Tots				
20. Esportiu							
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general		Residencial Us global	Residencial unifamiliar				

\* Únicament a les zones delimitades en els plànols de qualificació com a zona d'hotel ciutat.

Norma 116. Paràmetres urbanístics i usos

Sa Coma. Zona D Esportiva

Els paràmetres que regeixen la zona D i els usos permesos són els següents:

1 Parcel·la mínima: 5000 m<sup>2</sup>

2 Façana mínima: 20 m  
 3 Coeficient d'ocupació:  
 Soterranis: 10%  
 Semisoterranis: 10%  
 Planta baixa: 10%  
 Planta pisos: 10%  
 4 Coeficient d'edificabilitat: 1 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>  
 5 Coeficient d'aprofitament: 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 6 Alçada reguladora: 7,00 (B+1) m  
 7 Alçada màxima: 8,50 m  
 8 Tipus d'ordenació:  
 Aïllada: sí  
 Entre mitgeres: no  
 Adossada a una mitgera: no  
 9 Endinsades:  
 A alineació carrer: mínim 10 m  
 A paret mitgera: mínim 10 m  
 10 Separació entre edificacions: 20 m  
 11 Àrea enjardinada mínima: 25 %

Zona: D

Sector: Sa Coma

Usos detallats	Grup		Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Grandària					
1. Unifamiliar							
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hotel							
10. Indústria							
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu	1.2	1.2.3	1.2.3.4				
14. Comercial	1.2.3	Tots	Tots				
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent	1.2	1.2	1.2.3.4				
18. Sanitari	1.2	1.2	2				
19. Sociocultural	1.2	1.2	2				
20. Esportiu	1.2	Tots	Tots				
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general	Dotacional	Ús global	Equipament comunitari				

Podrà existir un habitatge de 150 m<sup>2</sup> com a màxim per a guarda i custòdia de les instal·lacions

Norma 117. Paràmetres urbanístics i usos

Sa Coma. Zona EQP Equipament privat

Els paràmetres que regeixen la zona EQP i els usos permesos són els següents:

1 Parcel·la mínima: 5000 m<sup>2</sup>  
 2 Façana mínima: 20 m  
 3 Coeficient d'ocupació:  
 Soterranis: 25%  
 Semisoterranis: 25%  
 Planta baixa: 25%  
 Planta pisos: 25%  
 4 Coeficient d'edificabilitat: 2 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>  
 5 Coeficient d'aprofitament: 0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 6 Alçada reguladora: 7,00 (B+1)  
 7 Alçada màxima: 8,50 m  
 8 Tipus d'ordenació:  
 Aïllada: sí  
 Entre mitgeres: no  
 Adossada a una mitgera: no  
 9 Endinsades:  
 A alineació carrer: mínim 10 m  
 A paret mitgera: mínim 10 m  
 10 Separació entre edificacions: 10 m  
 11 Àrea enjardinada mínima: 25 %

12 Observacions: Només es permeten habitatges d'acord amb l'establert a la Declaració d'Interès Social de la Comissió Insular de Urbanisme de Mallorca. Aquestes unitats d'habitació són per al servei de l'EQP, no podran tenir ús propi de vivenda i no podran ser objecte de venda o segregació.

Zona: EQP	Sector: Sa Coma						
	Grup	Graus					
Usos detallats	G	Grandària	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
1. Unifamiliar							
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hotel·ler							
10. Indústria							
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu							
14. Comercial							
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent							
18. Sanitari							
19. Sociocultural	19	1.2.3.4.5	1.2.4.5.6.7				
20. Esportiu							
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general	Equipament privat		Us global		Sociocultural		

Norma 118. Paràmetres urbanístics i usos

Sa Coma Zona A Aparcaments

Els paràmetres que regeixen la zona A i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 750 m<sup>2</sup>
- 2 Façana mínima: 20 m
- 3 Coeficient d'ocupació:
- Soterranis: 100%
- Semisoterranis: 100%
- Planta baixa: 80%
- Planta pisos: 0
- 4 Coeficient d'edificabilitat: 2,5 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>
- 5 Coeficient d'aprofitament: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 6 Alçada reguladora: 3
- 7 Alçada màxima: 4,5
- 8 Tipus d'ordenació:
- Aïllada: sí
- Entre mitgeres: sí
- Adossada a una mitgera: sí
- 9 Endinsades:
- A alineació carrer: -
- A paret mitgera: -
- 10 Separació entre edificacions: -
- 11 Àrea enjardinada mínima: 20 % amb cobertura vegetal del 50%

Zona: A Aparcament	Sector: Sa Coma						
	Grup	Graus					
Usos detallats	G	Grandària	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
1. Unifamiliar							
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hotel·ler							
10. Indústria							
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu							
14. Comercial							
15. Aparcaments	1.2.3	Tots	Tots				
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent							
18. Sanitari							
19. Sociocultural							
20. Esportiu							
21. Sala reunions							
Espectacles							

22. Protecció civil			
23. Defensa			
24. Cementeri			
25. Serveis generals			
26. Port			
Ús general	Dotacional	Ús global	Equipament comunitari

Norma 119. Paràmetres urbanístics i usos  
Sa Coma. Zona SE\* (Serveis)

Els paràmetres que regeixen la zona SE\* i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 1000 m<sup>2</sup>
- 2 Façana mínima: 20 m
- 3 Coeficient d'ocupació:  
Soterranis: 40%
- Semisoterranis: 40%
- Planta baixa: 30%
- Planta pisos: 30%
- 4 Coeficient d'edificabilitat: 2 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>
- 5 Coeficient d'aprofitament: 0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 6 Volum màxim per edificació: 4000 m<sup>3</sup>
- 7 Alçada reguladora: 7,00 m
- 8 Número de plantes: B+1
- 9 Alçada màxima: 8,50 m
- 10 Tipus d'ordenació:  
Aïllada: sí
- Entre mitgeres: no
- Adossada a una mitgera: sí
- 11 Endinsades:  
A alineació carrer o ELP: 0 m
- A paret mitgera: 0 m
- 10 Separació entre edificacions: 6 m
- 11 Àrea enjardinada mínima: 20 %

Zona: SE\*

Sector: Sa Coma

Usos detallats	Grup		Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Graus					
1. Unifamiliar							
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hotel·ler							
10. Indústria	11,12	1.2.3.4	2.5.7		1.2.3.4	1.2.3.4	
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu							
14. Comercial							
15. Aparcaments	1.2.3	Tots	Tots				
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent							
18. Sanitari							
19. Sociocultural							
20. Esportiu							
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general	Dotacional	Ús global	Equipament comunitari				

Norma 120. Zonificació de s'Arracó

A s'Arracó s'estableixen les següents zones:

- UR Unifamiliar aïllat o semiaïllat
- UR I Unifamiliar entre mitgeres
- UR II Unifamiliar entre mitgeres endinsades
- D Esportiva
- R Religiosa
- E Escolar
- S Sanitària

## Norma 121. Paràmetres urbanístics i usos

## S'Arracó. Zona UR Habitatge unifamiliar aïllat o semiaïllat

1. Els paràmetres que regeixen la zona UR i els usos permesos són els següents

1 Parcel·la mínima: 500 m<sup>2</sup>

2 Façana mínima: 15 m

3 Coeficient d'ocupació:

Soterranis: 30%

Semisoterranis: 30%

Planta baixa: 30%

Planta pisos: 30%

4 Coeficient d'edificabilitat: 1,5 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>

5 Coeficient d'aprofitament: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

6 Alçada reguladora màxima (B+1): 6,00 m (El paviment de planta baixa podrà elevar-se un màxim de 1,00 m. en cas d'aïllada).

7 Alçada màxima: 7,50 m

8 Tipus d'ordenació:

Aïllada: sí

Entre mitgeres: no

Adossada a una mitgera: sí

9 Endinsades:

A alineació carrer: 0 (\*) o mínim 2 m

A paret mitgera: 0 (\*) o mínim 2 m

(\*) S'haurà d'adossar a una paret mitgera o s'alinearà a un carrer, sempre que un dels solars que confronti estigui edificat en aquestes condicions.

10 Separació entre edificacions: 6 m

11 Àrea enjardinada mínima: 50%.

12 Índex d'intensitat d'ús residencial: 1 habitatge/500 m<sup>2</sup>

13- Índex d'intensitat d'ús turístic:-

2. S'haurà d'adossar a una paret mitgera o s'alinearà a un carrer, sempre que un dels solars que confronti estigui edificat en aquestes condicions.

Zona: UR

Sector: S'Arracó

Usos detallats	Grup		Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Graus					
1. Unifamiliar	1.2.3	Tots	Tots				
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hotel·ler	1.2.3	Tots*					
10. Indústria							
11. Magatzems	2.3	1	1.2.3				
12. Tallers							
13. Administratiu							
14. Comercial	2.3	1	2				
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent							
18. Sanitari							
19. Sociocultural							
20. Esportiu							
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general		Residencial Ús global	Residencial unifamiliar				

\* Únicament a les zones delimitades en els plànols de qualificació com a zona d'hotel ciutat.

## Norma 122. Paràmetres urbanístics i usos

## S'Arracó . Zona UR I Habitatge unifamiliar entre parets mitgeres

Els paràmetres urbanístics que regeixen la zona UR I i els usos permesos són els següents:

1 Parcel·la mínima: 200 m<sup>2</sup>

2 Façana mínima: 10 m

3 Coeficient d'ocupació:

Soterranis: 60%

Semisoterranis: 60%

Planta baixa: 60%

Planta pisos: 60%

4 Coeficient d'edificabilitat: 4,5 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>

5 Coeficient d'aprofitament: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- 6 Alçada reguladora màxima: 7,00 m  
 7 Alçada màxima: 8,50 m  
 8 Núm. de plantes: 2 (B+1)  
 9 Tipus d'ordenació:  
 Aïllada: no  
 Entre mitgeres: sí  
 Adossada a una mitgera: no  
 10 Endinsades:  
 A alineació carrer: -  
 A paret mitgera: -  
 11 Separació entre edificacions: -  
 12 Àrea enjardinada mínima: 20%  
 13 Índex d'intensitat d'ús residencial: 1 habitatge / 200 m2  
 14 Índex d'intensitat d'ús turístic:-

Zona: UR I

Sector: S'Arracó

Usos detallats	Grup	Graus	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Grandària					
1. Unifamiliar	1.2.3	Tots	Tots				
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hotelar	1.2.3	Tots*					
10. Indústria							
11. Magatzems	2.3	1	2				
12. Tallers	2.3	1	2	1	1	1	1
13. Administratiu							
14. Comercial	2.3	1	2				
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent	1.2.3	1.2	Tots				
18. Sanitari	1.2.3	1.2	Tots				
19. Sociocultural	1.2.3	1.2	Tots				
20. Esportiu							
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general		Residencial Ús global	Residencial unifamiliar				

\* Únicament a les zones delimitades en els plànols de qualificació com a zona d'hotel ciutat.

Norma 123. Paràmetres urbanístics i usos

S'Arracó. Zona UR II Habitatge unifamiliar entre mitgeres endinsades

Els paràmetres que regeixen la zona UR II i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 200 m2  
 2 Façana mínima: 10 m  
 3 Coeficient d'ocupació:  
 Soterranis: 60%  
 Semisoterranis: 60%  
 Planta baixa: 60%  
 Planta pisos: 60%  
 4 Coeficient d'edificabilitat: 4,5 m3/ m2  
 5 Coeficient d'aprofitament: 1,5 m2/m2  
 6 Alçada reguladora màxima: 7,00 m  
 7 Alçada màxima: 8,50 m  
 8 Núm. de plantes: 2 (B+1)  
 9 Tipus d'ordenació:  
 Aïllada: no  
 Entre mitgeres: sí (possibilitat de porxo en endinsada)  
 Adossada a una mitgera: no  
 10 Endinsades:  
 A alineació carrer: 3 m  
 A paret mitgera: 0,00 m  
 11 Separació entre edificacions: - m  
 12 Àrea enjardinada mínima: 20%  
 13 Índex d'intensitat d'ús residencial: 1 habitatge / 200 m2  
 14 Índex d'intensitat d'ús turístic:-

Zona: UR II

Sector: S'Arracó

Grup Graus

Usos detallats	G	Grandària	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
1. Unifamiliar	1.2.3	Tots	Tots				
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hotel·ler	1.2.3	Tots*					
10. Indústria							
11. Magatzems	2.3	1	2				
12. Tallers	2.3	1	2	1	1	1	1
13. Administratiu							
14. Comercial	2.3	1	2				
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent	1.2.3	1.2	Tots				
18. Sanitari	1.2.3	1.2	Tots				
19. Sociocultural	1.2.3	1.2	Tots				
20. Esportiu							
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general	Residencial	Ús global	Residencial unifamiliar				

\* Únicament a les zones delimitades en els plànols de qualificació com a zona d'hotel ciutat.

Norma 124. Paràmetres urbanístics i usos  
S'Arracó. Zona D Esportiva

Els paràmetres que regeixen la zona D i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 10.000 m<sup>2</sup>
- 2 Façana mínima: 20 m
- 3 Coeficient d'ocupació:  
Soterranis: 5%  
Semisoterranis: 5%  
Planta baixa: 5%  
Planta pisos: 5%
- 4 Coeficient d'edificabilitat: 0,30 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>
- 5 Coeficient d'aprofitament: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 6 Alçada reguladora : 7 m (B+1)
- 7 Tipus d'ordenació:  
Aïllada: sí  
Entre mitgeres: no  
Adossada a una mitgera: no
- 8 Endinsades:  
A alineació carrer: mínima = 1 m  
A paret mitgera: mínima = 1 m
- 9 Separació entre edificacions: 2 m
- 10 Àrea enjardinada mínima: 25%

Zona: D

Sector: S'Arracó

Grup Graus

Usos detallats	G	Grandària	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
1. Unifamiliar							
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hotel·ler							
10. Indústria							
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu	1.2	1.2.3	1.2.3.4				
14. Comercial							
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent	1.2.	1.2	1.2.3.4				
18. Sanitari	1.2	1.2	2				
19. Sociocultural	1.2	1.2	2				
20. Esportiu	1.2	Tots	Tots				
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							

Podrà existir un habitatge de 150 m<sup>2</sup> com a màxim per a guarda i custòdia de les instal·lacions

24. Cementeri  
25. Serveis generals  
26. Port  
Ús general

Dotacional Ús global Equipament comunitari

Norma 125. Paràmetres urbanístics i usos.

S'Arracó. Zona E Escolar.

Els paràmetres que regeixen la zona E i els usos permesos són els següents:

1 Parcel·la mínima: 1.200 m<sup>2</sup>  
2 Façana mínima: 10 m  
3 Coeficient d'ocupació:  
Soterranis: 30%  
Semisoterranis: 30%  
Planta baixa: 30%  
Planta pisos: 30%  
4 Coeficient d'edificabilitat: 1,5 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>  
5 Coeficient d'aprofitament: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
6 Alçada reguladora : 7,00 m (B+1)  
7 Alçada màxima: 8,50 m  
8 Tipus d'ordenació:  
Aïllada: sí  
Entre mitgeres: no  
Adossada a una mitgera: no  
9 Endinsades:  
A alineació carrer: 5 m mínim  
A paret mitgera: 5 m mínim  
10 Separació entre edificacions: 6 m  
11 Àrea enjardinada mínima: 50%

Zona: E Escolar

Sector: S'Arracó

Usos detallats	Grup	Graus		Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Grandària	Situació				
1. Unifamiliar							
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hoteler							
10. Indústria							
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu	1.2	1.2	1.2				
14. Comercial							
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent	1.2	Tots	Tots				
18. Sanitari	1.2	1.2	1.2				
19. Sociocultural	1.2	Tots	Tots				
20. Esportiu							
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general	Dotacional	Ús global	Equipament comunitari				

Podrà existir un habitatge per a guarda i custòdia de 150 m<sup>2</sup> com a màxim

Norma 126. Paràmetres urbanístics i usos

S'Arracó. Zona S Sanitari

Els paràmetres que regeixen la zona S i els usos permesos són els següents:

1 Parcel·la mínima: 200 m<sup>2</sup>  
2 Façana mínima: 10 m  
3 Coeficient d'ocupació:  
Soterranis: 40%  
Semisoterranis: 40%  
Planta baixa: 40%  
Planta pisos: 40%  
4 Coeficient d'edificabilitat: 4,5 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>  
5 Coeficient d'aprofitament: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
6 Alçada reguladora : 7,0 m (B+1)  
7 Alçada màxima: 8,50 m

8 Tipus d'ordenació:

Aïllada: no

Entre mitgeres: sí

Adossada a una mitgera: sí

9 Endinsades:

A alineació carrer: 0

A paret mitgera: 0 o 2 m (mínim)

10 Separació entre edificacions:

11 Àrea enjardinada mínima: 20%

Zona: Sanitari

Sector: S'Arracó

Usos detallats	Grup	Graus		Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Grandària						
1. Unifamiliar	1.2	Podrà existir un habitatge per a guarda i custòdia de 150 m2 com a màxim						
2. Plurifamiliar								
3. Comunitari								
4. Hotel·ler								
10. Indústria	1							
11. Magatzems								
12. Tallers								
13. Administratiu								
14. Comercial								
15. Aparcaments	1.2							
16. Servei automòbil embarcacions								
17. Docent		1.2	1.2	1.2				
18. Sanitari		1.2	Tots	Tots				
19. Sociocultural								
20. Esportiu								
21. Sala reunions								
Espectacles								
22. Protecció civil								
23. Defensa								
24. Cementeri								
25. Serveis generals	Dotacional	Ús global Equipament comunitari						
26. Port								
Ús general								

Capítol V. Condicions particulars de Camp de Mar, Port d'Andratx i Sant Elm

Norma 127

En es Camp de Mar, Port d'Andratx i Sant Elm, s'estableixen les següents zones:

- H\* Hotelera Camp de Mar
- U' Unifamiliar agrupada Camp de Mar
- U\* Unifamiliar agrupada Camp de Mar
- U\*\* Unifamiliar Camp de Mar
- U Unifamiliar
- U\* Port d'Andratx
- P I Plurifamiliar I
- P II Plurifamiliar II
- P II\* Plurifamiliar
- H es Port d'Andratx, Sant Elm, es Camp de Mar
- PIII Es Port d'Andratx
- C Comercial
- E Escolar
- D Esportiva
- S Social
- P Plurifamiliar es Camp de Mar
- P I\* Sant Elm
- P I\* es Port d'Andratx
- P III es Port d'Andratx, es Camp de Mar
- P IV es Port d'Andratx
- P III H Hotelera Camp de Mar
- A.D.I Administratiu es Port Andratx
- SE Serveis a: es Camp de Mar, es Port d'Andratx, Sant Elm
- A Aparcament a: es Camp de Mar, es Port d'Andratx, Sant Elm
- ES Equipaments Serveis Camp de Mar
- EQMA Equipament Mig Ambiental
- Z. V/Z. V. P Zona Verda Pública- Zona Verda pública
- G Zona Esportiva Club de Golf
- PP Passos Privats Port d'Andratx
- ZC Zona Club Port d'Andratx
- ZC Zona Club Camp de Mar
- R. Sant Elm, Camp de Mar i Port d'Andratx
- PF1 es Camp de Mar
- PF2 es Camp de Mar

## Norma 128. Paràmetres urbanístics i usos

## Camp de Mar. Zona H\* Hotelera

Els paràmetres que regeixen la zona H\* i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 12000 m2
- 2 Façana mínima: 20 m i 8 m en fons de sac
- 3 Coeficient d'ocupació:
- Soterranis: 40%
- Semisoterranis: 40%
- Planta baixa: 40%
- Planta pisos: 40%
- 4 Coeficient d'edificabilitat: 2 m3/ m2
- 5 Coeficient d'aprofitament: 0,67 m2/m2
- 6 Volum màxim per edificació: 30.000 m3
- 7 Alçada reguladora : 10 m
- 8 Número de plantes: 3
- 9 Alçada màxima: 11,50 m
- 10 Tipus d'ordenació:
- Aïllada: sí
- Entre mitgeres: no
- Adossada a una mitgera: no
- 11 Endinsades:
- A alineació carrero ELP: 3 m
- A paret mitgera: 3 m
- 12 Separació entre edificacions: 6 m
- 13 Índex d'intensitat d'ús residencial: -
- 14 Índex d'intensitat d'ús turístic: 1 plaça/ 60 m2
- 15 Categoria establiment:
- 4 estrelles (hotels)
- 3 claus (apartaments turístics)
- 3 estrelles (ciutats de vacances)
- 16 Superfície mínima parcel·la destinada a :
- 1 Esportiu privat: 5,00 m2/ plaça
- 2 Superfície mínima parcel·la destinada a aparcament privat autocars i turismes: 6,00 m2 / plaça
- 3 Mirall d'aigua en piscines: 2,20 m2 / plaça
- 4 Terrasses destinades a solàrium: 3,00 m2 / plaça
- 5 Zones enjardinades privades: resta parcel·la

Zona: H\*

Sector: Camp de Mar

Usos detallats	Grup		Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Graus					
1. Unifamiliar							
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hotel·ler	2.3	Tots	Tots				
10. Indústria							
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu							
14. Comercial	1.2.3	1.2.3.4	2.3.4				
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent							
18. Sanitari							
19. Sociocultural	2.3	1.2.3.4	2.3.4				
20. Esportiu	2.3	Tots	Tots				
21. Sala reunions	2.3	1.2.3	2.3.4				
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general	Residencial	Ús global	Comunitari				

## Norma 129. Paràmetres urbanístics i usos

## Camp de Mar. Zona U' (Agrupada)

Els paràmetres que regeixen la zona U' i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 2000 m2
- 2 Façana mínima: 20 m i 8 m en fons de sac

3 Coeficient d'ocupació:  
 Soterranis: 25%  
 Semisoterranis: 25%  
 Planta baixa: 25%  
 Planta pisos: 25%  
 4 Coeficient d'edificabilitat: 1,25 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>  
 5 Coeficient d'aprofitament: 0,416 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 6 Volum màxim per edificació: 5.000 m<sup>3</sup>  
 7 Alçada reguladora : 9 m  
 8 Número de plantes: 2 + torre (15% PB)  
 9 Alçada màxima: 11 m  
 10 Tipus d'ordenació:  
 Aïllada: sí  
 Entre mitgeres: no  
 Adossada a una mitgera: no  
 11 Endinsades:  
 A alineació carrer o ELP: 3 m  
 A paret mitgera: 3 m  
 12 Separació entre edificacions: 4 m  
 13 Àrea enjardinada mínima: 40%  
 14 Índex d'intensitat d'ús residencial: 1 habitatge/ 288 m<sup>2</sup>  
 14 Índex d'intensitat d'ús turístic:

Zona: U'	Sector: Camp de Mar						
	Grup	Graus					
Usos detallats	G	Grandària	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
1. Unifamiliar	1.3	Tots	Tots				
2. Plurifamiliar	1.2.3	Tots	Tots				
3. Comunitari							
4. Hotelers	1.2.3	Tots*					
10. Indústria							
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu							
14. Comercial							
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent							
18. Sanitari							
19. Sociocultural							
20. Esportiu							
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general		Residencial	Ús global	Unifamiliar			

\* Únicament a zones delimitades en els plànols de qualificació com a zona hotel ciutat o zona d'ús interrelacionat.

Norma 129 Bis. Paràmetres urbanístics i usos

Camp de Mar. Zona U\* (Agrupada)

Els paràmetres que regeixen a la zona U\* i els usos permesos són els següents:

1 Parcel·la mínima: 2000 m<sup>2</sup>  
 2 Façana mínima: 20 m i 8 m en fons de sac  
 3 Coeficient d'ocupació:  
 Soterranis: 25%  
 Semisoterranis: 25%  
 Planta baixa: 25%  
 Planta pisos: 25%  
 4 Coeficient d'edificabilitat: 1,25 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>  
 5 Coeficient d'aprofitament: 0,416 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 6 Volum màxim per edificació: 5.000 m<sup>3</sup>  
 7 Alçada reguladora : 7 m  
 8 Número de plantes: 2 (PB +1)  
 9 Alçada màxima: 8,5 m  
 10 Tipus d'ordenació:  
 Aïllada: sí  
 Entre mitgeres: no  
 Adossada a una mitgera: no  
 11 Endinsades:  
 A alineació carrer o ELP: 4 m

A paret mitgera: 3 m  
 12 Separació entre edificacions: 4 m  
 13 Àrea enjardinada mínima: 40%  
 14 Índex d'intensitat d'ús residencial: 1 habitatge/ 288 m2  
 15 Índex d'intensitat d'ús turístic: -

Zona: U\*

Sector: Camp de Mar

Usos detallats	Grup	Graus	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Grandària					
1. Unifamiliar	1.3	Tots	Tots				
2. Plurifamiliar	1.2.3	Tots	Tots				
3. Comunitari							
4. Hotel·ler	1.2.3	Tots*					
10. Indústria							
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu							
14. Comercial							
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent							
18. Sanitari							
19. Sociocultural							
20. Esportiu							
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general	Residencial	Ús global	Unifamiliar				

\* Únicament a zones delimitades en els plànols de qualificació com a zona hotel ciutat o zona d'ús interrelacionat.

Norma 130. Paràmetres urbanístics i usos

Camp de Mar. Zona U\*\* (Unifamiliar)

Els paràmetres urbanístics i usos que regeixen la zona U\*\* i els usos permesos són els següents:

1 Parcel·la mínima: 20.000 m2  
 2 Façana mínima: 100 m  
 3 Coeficient d'ocupació:  
 Soterranis: 25%  
 Semisoterranis: 25%  
 Planta baixa: 25%  
 Planta pisos: 25%  
 4 Coeficient d'edificabilitat: 0,75 m3/ m2  
 5 Coeficient d'aprofitament: 0,25 m2/m2  
 6 Alçada reguladora : 7 m  
 7 Alçada màxima: 8,5 m  
 8 Núm. de plantes: 2 (PB+1)  
 9 Volum màxim per edifici: 2.100 m3  
 10 Tipus d'ordenació:  
 Aïllada: sí  
 Entre mitgeres: no  
 Adossada a una mitgera: no  
 11 Endinsades:  
 A alineació carrer: 3 m  
 A paret mitgera: 3 m  
 12 Separació entre edificacions: 6 m  
 13 Àrea enjardinada mínima: 40%  
 14 Índex d'intensitat d'ús residencial: 1 viv. Cada 20.000 m2 parcel·la  
 15 Índex d'intensitat d'ús turístic: -  
 15 Observacions: els moviments de terres en la zona de servitud de protecció de costes no podran sobrepassar els 3 m d'alçada.

Zona: U\*\*

Sector: Camp de Mar

Usos detallats	Grup	Graus	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Grandària					
1. Unifamiliar	1.3	Tots	Tots				
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							

4. Hoteler			
10. Indústria			
11. Magatzems			
12. Tallers			
13. Administratiu			
14. Comercial			
15. Aparcaments			
16. Servei automòbil embarcacions			
17. Docent			
18. Sanitari			
19. Sociocultural			
20. Esportiu			
21. Sala reunions			
Espectacles			
22. Protecció civil			
23. Defensa			
24. Cementeri			
25. Serveis generals			
26. Port			
Ús general	Residencial	Ús global	Unifamiliar

Norma 131. Paràmetres urbanístics i usos.

Es Camp de Mar, es Port d'Andratx i Sant Elm  
Zona U. (Unifamiliar)

Els paràmetres que regeixen la zona U i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 1000 m<sup>2</sup>, Sant Elm 800 m<sup>2</sup>
- 2 Façana mínima: 20 m. Fons sac: 8 m
- 3 Coeficient d'ocupació:  
Soterranis: 30%  
Semisoterranis: 30%
- Planta baixa: 30%
- Planta pisos: 30%
- 4 Coeficient d'edificabilitat: 1 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>. \*1,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- 5 Coeficient d'aprofitament: 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. \*0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 6 Volum màxim per edificació: 2.100 m<sup>3</sup>
- 7 Alçada reguladora : 7 m
- 8 Número de plantes: 2 plantes
- 9 Alçada màxima: 8,5 m
- 10 Tipus d'ordenació:  
Aïllada: sí
- Entre mitgeres: no
- Adossada a una mitgera: no
- 11 Endinsades:  
A alineació carrer o ELP: 4 m  
A paret mitgera: 3 m
- 12 Separació entre edificacions: 6 m
- 13 Àrea enjardinada mínima: 40%
- 14 Índex d'intensitat d'ús residencial: 1 habitatge / 800 m<sup>2</sup>, Sant Elm. 1 habitatge / 1.000 m<sup>2</sup>, la resta
- 15 Índex d'intensitat d'ús turístic:
- 16 Observacions (\*) Paràmetres aplicables només a les parcel·les la superfície de les quals sigui inferior a la mínima i que sigui impossible la seva adaptació per agregació de sòl a la nova parcel·la mínima que s'estableix.

Zona: U Unifamiliar

Sector: Es Camp de Mar, es Port d'Andratx i Sant Elm

Usos detallats	Grup      Graus						
	G	Grandària	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
1. Unifamiliar	1.3	Tots	Tots				
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hoteler	1.2.3	Tots*					
10. Indústria							
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu							
14. Comercial							
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent							
18. Sanitari							
19. Sociocultural							
20. Esportiu							
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							

24. Cementeri  
25. Serveis generals  
26. Port  
Ús general

Residencial Ús global Residencial unifamiliar

\* Únicament a zones delimitades en els plànols de qualificació com a zona hotel ciutat zona d'ús interrelacionat.

Norma 132. Paràmetres urbanístics i usos

Port d'Andratx. Zona U\* (Unifamiliar)

Els paràmetres que regeixen la zona U\* i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 1500 m<sup>2</sup>
- 2 Façana mínima: 20 m
- Fons sac: 8 m
- 3 Coeficient d'ocupació:  
Soterranis: 30%  
Semisoterranis: 30%  
Planta baixa: 30%  
Planta pisos: 30%
- 4 Coeficient d'edificabilitat: 1 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>
- 5 Coeficient d'aprofitament: 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 6 Volum màxim per edificació: 2.100 m<sup>3</sup>
- 7 Alçada reguladora : 7 m
- 8 Número de plantes: 2 plantes (PB+1)
- 9 Alçada màxima: 8,5 m
- 10 Tipus d'ordenació:  
Aïllada: sí  
Entre mitgeres: no  
Adossada a una mitgera: no
- 11 Endinsades:  
A alineació carrer o ELP: 4 m  
A paret mitgera: 4 m
- 12 Separació entre edificacions: 6 m
- 13 Àrea enjardinada mínima: 40%
- 14 Índex d'intensitat d'ús residencial: 1 habitatge/ 1.500 m<sup>2</sup>
- 15 Índex d'intensitat d'ús turístic: -

Zona: U\*

Sector: Port d'Andratx

Usos detallats	Sector: Port d'Andratx		Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	Grup	Graus					
1. Unifamiliar	G	Grandària	Tots				
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hoteler	1.2.3	Tots*					
10. Indústria							
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu							
14. Comercial							
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent							
18. Sanitari							
19. Sociocultural							
20. Esportiu							
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port Ús general	Residencial Ús global	Unifamiliar					

\* Únicament a zones delimitades en els plànols de qualificació com a zona hotel ciutat o zona d'ús interrelacionat.

Norma 133.

Paràmetres urbanístics i usos

Es Camp de Mar, es Port d'Andratx i Sant Elm. Zona PI (Plurifamiliar I)

Els paràmetres que regeixen la zona P I i els usos permesos són els següents:

1 Parcel·la mínima: 1200 m2  
 2 Façana mínima: 20 m i 8 m Fons sac  
 3 Coeficient d'ocupació:  
 Soterranis: 40%  
 Semisoterranis: 40%  
 Planta baixa: 40%  
 Planta pisos: 40%  
 4 Coeficient d'edificabilitat: 2 m3/ m2  
 5 Coeficient d'aprofitament: 0,66 m2/m2  
 6 Volum màxim per edificació: 4.000 m3  
 7 Alçada reguladora : 7 m  
 8 Número de plantes: 2 plantes  
 9 Alçada màxima: 8,5 m  
 10 Tipus d'ordenació:  
 Aïllada: sí  
 Entre mitgeres: no  
 Adossada a una mitgera: no  
 11 Endinsades:  
 A alineació carrer o ELP: 4 m  
 A paret mitgera: 3 m  
 12 Separació entre edificacions: 5 m  
 13 Àrea enjardinada mínima: 40%  
 14 Índex d'intensitat d'ús residencial:  
 Sant Elm: 1 habitatge/ 182 m2  
 Es Port d'Andratx: 1 habitatge/ 182 m2  
 Es Camp de Mar: 1 habitatge/ 182 m2  
 15 Índex d'intensitat d'ús turístic: -

Zona: P I

Sector: Port d'Andratx , es Camp de Mar i Sant Elm

Usos detallats	Grup	Graus		Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Grandària	Situació				
1. Unifamiliar	1.3	Tots	1.2.3.4				
2. Plurifamiliar	1.2.3	Tots	Tots				
3. Comunitari							
4. Hotel·ler	1.2.3	Tots*					
10. Indústria							
11. Magatzems	1.2.3	1.2.3	2				
12. Tallers	1.2.3	1.2	2	1	1	1	1
13. Administratiu	1.2.3	1.2	1.2.3.4				
14. Comercial	1.2.3	1.2	1.2.3.4				
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent	1.2.3	1.2	1.2.3.4				
18. Sanitari	1.2.3	1.2	1.2.3.4				
19. Sociocultural	1.2.3	1.2	1.2.3.4				
20. Esportiu							
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general		Residencial Ús global	Plurifamiliar				

\* Únicament a zones delimitades en els plànols de qualificació com a zona hotel ciutat o zona d'ús interrelacionat.

Norma 134. Paràmetres urbanístics i usos

Sant Elm. Zona PI\* (Plurifamiliar)

Els paràmetres que regeixen la zona PI\* i els usos permesos són els següents:

1 Parcel·la mínima: 200 m2  
 2 Façana mínima: 8 m  
 3 Coeficient d'ocupació:  
 Soterranis: 60%  
 Semisoterranis: 60%  
 Planta baixa: 60%  
 Planta pisos: 60%  
 4 Coeficient d'edificabilitat: 3 m3/ m2  
 5 Coeficient d'aprofitament: 1 m2/m2  
 6 Volum màxim per edificació: 4.000 m3  
 7 Alçada reguladora : 7 m  
 8 Número de plantes: 2 plantes / B+1  
 9 Alçada màxima: 8,5 m  
 10 Tipus d'ordenació:

Aïllada: no  
 Entre mitgeres: sí  
 Adossada a una mitgera: no  
 11 Endinsades:  
 A alineació carrer o ELP:  
 A paret mitgera:  
 12 Separació entre edificacions: 0 m  
 13 Àrea enjardinada mínima: 0  
 14 Índex d'intensitat d'ús residencial: 1 habitatge/ 119 m2  
 15 Índex d'intensitat d'ús turístic: -

Zona: PI*		Sector: Sant Elm					
		Grup	Graus				
Usos detallats	G	Grandària	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
1. Unifamiliar	1.2	Tots	1.2.3.4				
2. Plurifamiliar	1.2.3	Tots	Tots				
3. Comunitari							
4. Hotel·ler	1.2.3	Tots*					
10. Indústria							
11. Magatzems	1.2.3	1.2.3	2				
12. Tallers	1.2.3	1.2	2	1	1	1	1
13. Administratiu	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
14. Comercial	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
15. Aparcaments	1.2.3	Tots	Tots				
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
18. Sanitari	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
19. Sociocultural	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
20. Esportiu							
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general		Residencial Ús global	Plurifamiliar				

\* Únicament a zones delimitades en els plànols de qualificació com a zona hotel ciutat o zona d'ús interrelacionat.

Norma 135. Paràmetres urbanístics i usos

Port d'Andratx. Zona PI\* (Plurifamiliar)

Els paràmetres que regeixen la zona i els usos permesos són els següents:

1 Parcel·la mínima: 500 m2  
 2 Façana mínima: 15 m i 8 m en fons de sac  
 3 Coeficient d'ocupació:  
 Soterranis: 60%  
 Semisoterranis: 60%  
 Planta baixa: 60%  
 Planta pisos: 60%  
 4 Coeficient d'edificabilitat: 3 m3/ m2  
 5 Coeficient d'aprofitament: 1 m2/m2  
 6 Volum màxim per edificació: 4.000 m3  
 7 Alçada reguladora : 7 m  
 8 Número de plantes: 2 plantes/B+1  
 9 Alçada màxima: 8,5 m  
 10 Tipus d'ordenació:  
 Aïllada: no  
 Entre mitgeres: sí  
 Adossada a una mitgera: no  
 11 Endinsades:  
 A alineació carrer o ELP: 3 m  
 A paret mitgera: -  
 12 Separació entre edificacions: 0 m  
 13 Àrea enjardinada mínima: 20%  
 14 Índex d'intensitat d'ús residencial: 1 habitatge/ 120 m2  
 15 Índex d'intensitat d'ús turístic: -  
 16 Observacions: A zona d'endinsada no es permeten aparcaments, només zona enjardinada. A les zones adjacents dels centres urbans d'edificació entre mitgeres les edificacions es podran alinear amb la línia de façana.

Zona: PI*		Sector: Port d'Andratx	
		Grup	Graus

Usos detallats	G	Grandària	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
1. Unifamiliar	1.3	Tots	1.2.3.4				
2. Plurifamiliar	1.2.3	Tots	Tots				
3. Comunitari							
4. Hotel·ler	1.2.3	Tots*					
10. Indústria							
11. Magatzems	1.2.3	1.2.3	2				
12. Tallers	1.2.3	1.2.3	2	1	1	1	1
13. Administratiu	1.2	1.2.3	1.2.3.4				
14. Comercial	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3.4				
15. Aparcaments	1.2.3	Tots	Tots				
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
18. Sanitari	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
19. Sociocultural	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
20. Esportiu							
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general	Residencial	Ús global	Plurifamiliar				

\* Únicament a zones delimitades en els plànols de qualificació com a zona hotel ciutat o zona d'ús interrelacionat.

Norma 136. Paràmetres urbanístics i usos

Es Camp de Mar, es Port d'Andratx i Sant Elm

Zona P II (Plurifamiliar II)

Els paràmetres que regeixen la zona P II i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 1500 m<sup>2</sup>
- 2 Façana mínima: 20 m i 8 m en fons de sac
- 3 Coeficient d'ocupació:
- Soterranis: 40%
- Semisoterranis: 40%
- Planta baixa: 40%
- Planta pisos: 40%
- 4 Coeficient d'edificabilitat: 2 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>
- 5 Coeficient d'aprofitament: 0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 6 Volum màxim per edificació: 3.500 m<sup>3</sup>
- 7 Alçada reguladora : 9 m
- 8 Número de plantes: 3 plantes
- 9 Alçada màxima: 10,5 m
- 10 Tipus d'ordenació:
- Aïllada: sí
- Entre mitgeres: no
- Adossada a una mitgera: no
- 11 Endinsades:
- A alineació carrer o ELP: 4 m
- A paret mitgera: 4 m
- 12 Separació entre edificacions: 5 m
- 13 Àrea enjardinada mínima: 40%
- 14 Índex d'intensitat d'ús residencial: 1 habitatge/ 182 m<sup>2</sup>
- 15 Índex d'intensitat d'ús turístic: -

Zona: P II

Sector: Es Port d'Andratx, es Camp de Mar i Sant Elm

Usos detallats	Grup		Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Grandària					
1. Unifamiliar	1.3	Tots	1.2.3.4				
2. Plurifamiliar	1.2.3	Tots	Tots				
3. Comunitari							
4. Hotel·ler	1.2.3	Tots*					
10. Indústria							
11. Magatzems	1.2.3	1.2.3	2				
12. Tallers	1.2.3	1.2	2	1	1	1	1
13. Administratiu	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
14. Comercial	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3.4				
15. Aparcaments	1.2.3	Tots	Tots				
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				

18. Sanitari	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4
19. Sociocultural	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4
20. Esportiu			
21. Sala reunions			
Espectacles			
22. Protecció civil			
23. Defensa			
24. Cementeri			
25. Serveis generals			
26. Port			
Ús general	Residencial	Ús global	Plurifamiliar

\* Únicament a zones delimitades en els plànols de qualificació com a zona hotel ciutat o zona d'ús interrelacionat.

Norma 137. Paràmetres urbanístics i usos

Es Port d'Andratx i Sant Elm. Zona P II\* (Plurifamiliar)

Els paràmetres que regeixen la zona P II\* i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 200 m<sup>2</sup>
- 2 Façana mínima: 20 m i 8 m en fons de sac
- 3 Coeficient d'ocupació:  
Soterranis: 60% es Port d'Andratx i 60% Sant Elm  
Semisoterranis: 60% es Port d'Andratx i 60% Sant Elm  
Planta baixa: 60% es Port d'Andratx i 60% Sant Elm  
Planta pisos: 60% es Port d'Andratx i 60% Sant Elm
- 4 Coeficient d'edificabilitat:  
6 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup> es Port d'Andratx  
3 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup> Sant Elm
- 5 Coeficient d'aprofitament:  
2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> es Port d'Andratx  
1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> es Sant Elm
- 6 Alçada reguladora : 9 m
- 7 Número de plantes: 3 plantes
- 8 Alçada màxima: 10,5 m
- 9 Tipus d'ordenació:  
Aïllada: no  
Entre mitgeres: sí  
Adossada a una mitgera: no
- 10 Endinsades:  
A alineació carrer o ELP: 0 m  
A paret mitgera: 0 m
- 11 Separació entre edificacions: 0 m
- 12 Àrea enjardinada mínima: 20%
- 13 Índex d'intensitat d'ús residencial:  
Sant Elm: 1 habitatge/ 120 m<sup>2</sup>  
Es Port d'Andratx: 1 habitatge/ 60 m<sup>2</sup>
- 14 Índex d'intensitat d'ús turístic:

Zona: P II\*

Sector: Es Port d'Andratx i Sant Elm

Usos detallats	Grup		Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Grandària					
1. Unifamiliar	1.2.3	1.2.3	1.2.3				
2. Plurifamiliar	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
3. Comunitari	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
4. Hotelier	1.2.3	Tots*					
10. Indústria							
11. Magatzems	1.2.3	1.2	2				
12. Tallers	2.3	1.2	2	1	1	1	1
13. Administratiu	1.2.3	1.2	1.2.3				
14. Comercial	2.3	1.2	2				
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
18. Sanitari	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
19. Sociocultural	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
20. Esportiu							
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general	Residencial	Ús global	Plurifamiliar				

\* Únicament a zones delimitades en els plànols de qualificació com a zona hotel ciutat o zona d'ús interrelacionat.

Norma 138. Paràmetres urbanístics i usos.

Camp de Mar, Port d'Andratx . Zona P III (Plurifamiliar )

Els paràmetres que regeixen la zona P III, i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 1.200 m<sup>2</sup>
- 2 Façana mínima: 20 m i 8 m en fons de sac
- 3 Coeficient d'ocupació:  
Soterranis: 40%  
Semisoterranis: 40%  
Planta baixa: 40%  
Planta pisos: 40 %
- 4 Coeficient d'edificabilitat: 1,5 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>
- 5 Coeficient d'aprofitament: 0,50m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 6 Volum màxim per edificació: 4.000 m<sup>3</sup>
- 7 Alçada reguladora : 9 m
- 8 Número de plantes: 3 plantes/B+2
- 9 Alçada màxima: 10,5 m
- 10 Tipus d'ordenació:  
Aïllada: sí  
Entre mitgeres: no  
Adossada a una mitgera: no
- 11 Endinsades:  
A alineació carrer o ELP: 4 m  
A paret mitgera: 3 m
- 12 Separació entre edificacions: 6 m
- 13 Àrea enjardinada mínima: 40%
- 14 Índex d'intensitat d'ús residencial: 1 habitatge/ 240 m<sup>2</sup>
- 15 Índex d'intensitat d'ús turístic: -

Zona: P III

Sector: Port d'Andratx

Usos detallats	Grup	Graus	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Grandària					
1. Unifamiliar	1.3	Tots	1.2.3.4				
2. Plurifamiliar	1.2.3	Tots	Tots				
3. Comunitari							
4. Hotel·ler	1.2.3	Tots*					
10. Indústria							
11. Magatzems	1.2.3	1.2.3	2				
12. Tallers	1.2.3	1.2	2	1	1	1	1
13. Administratiu	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
14. Comercial	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
15. Aparcaments	1.2.3	Tots	Tots				
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
18. Sanitari	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
19. Sociocultural	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
20. Esportiu							
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general		Residencial Ús global	Plurifamiliar				

\* Únicament a zones delimitades en els plànols de qualificació com a zona hotel ciutat o zona d'ús interrelacionat.

Norma 139. Paràmetres urbanístics i usos

Port d'Andratx. Zona P IV (Plurifamiliar)

Els paràmetres que regeixen la zona P IV i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 2000 m<sup>2</sup>
- 2 Façana mínima: 20 m
- 3 Coeficient d'ocupació:  
Soterranis: 100%  
Semisoterranis: 100%  
Planta baixa: 60%  
Planta pisos: 60 %
- 4 Coeficient d'edificabilitat: 6m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>

- 5 Coeficient d'aprofitament: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 6 Alçada reguladora : 11,50 m  
 8 Número de plantes: 4 plantes (PB+3)  
 9 Alçada màxima: 12,50 m  
 10 Tipus d'ordenació:  
 Aïllada: sí  
 Entre mitgeres: sí  
 Adossada a una mitgera: sí  
 11 Endinsades:  
 A alineació carrer o ELP: -  
 A paret mitgera: -  
 12 Separació entre edificacions: -  
 13 Àrea enjardinada mínima:  
 14 Índex d'intensitat d'ús residencial: 1 habitatge/ 60 m<sup>2</sup>  
 15 Índex d'intensitat d'ús turístic: -  
 16 Observacions: L'alçada reguladora al C. d'Isaac Peral serà de 3 plantes (PB+2) i 9 m

Zona: P IV

Sector: Es Port d'Andratx i es Camp de Mar

Usos detallats	Grup	Graus		Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Grandària	Situació				
1. Unifamiliar	1.3	Tots	1.2.3.4				
2. Plurifamiliar	1.2.3	Tots	Tots				
3. Comunitari							
4. Hotel	1.2.3	Tots*					
10. Indústria							
11. Magatzems	1.2.3	1.2.3	2				
12. Tallers	1.2.3	1.2	2	1	1	1	1
13. Administratiu	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
14. Comercial	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
15. Aparcaments	1.2.3	Tots	Tots				
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
18. Sanitari	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
19. Sociocultural	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
20. Esportiu							
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general		Residencial Ús global	Plurifamiliar				

\* Únicament a zones delimitades en els plànols de qualificació com a zona hotel ciutat o zona d'ús interrelacionat.

Norma 140. Paràmetres urbanístics i usos.

Es Camp de Mar. Zona PF I

Els paràmetres que regeixen la zona PF I i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 1.200 m<sup>2</sup>  
 2 Façana mínima: 15 m i 8 m en fons de sac  
 3 Coeficient d'ocupació:  
 Soterranis: 30%  
 Semisoterranis: 30%  
 Planta baixa: 30%  
 4 Coeficient d'edificabilitat: 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
 5 Coeficient d'aprofitament: 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 6 Volum màxim per edifici. 2.100 m<sup>3</sup>  
 7 Alçada reguladora: 3,50 m  
 8 Número de plantes: 1  
 9 Alçada màxima: 4,50 m  
 10 Tipus d'ordenació:  
 Aïllada: sí  
 Entre mitgeres: no  
 Adossada a una mitgera: no  
 11 Endinsades:  
 A alineació carrer o ELP: 4 m  
 A paret mitgera: 3 m  
 12 Separació entre edificacions: 5 m  
 13 Àrea enjardinada mínima: 30%  
 14 Índex d'intensitat d'ús residencial: 1 habitatge/ 180 m<sup>2</sup>  
 15 Índex d'intensitat d'ús turístic: -

Zona: PF I	Sector: Es Camp de Mar						
	Grup	Graus					
Usos detallats	G	Grandària	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
1. Unifamiliar	1.2.3	Tots	1.2.3.4				
2. Plurifamiliar	1.2.3	Tots	Tots				
3. Comunitari							
4. Hotelier							
10. Indústria							
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu							
14. Comercial	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
15. Aparcaments	1.2.3	Tots	Tots				
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent							
18. Sanitari							
19. Sociocultural							
20. Esportiu							
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general	Residencial	Ús global	Plurifamiliar				

Norma 140 Bis. Paràmetres urbanístics i usos

Es Camp de Mar. Zona PF II

Els paràmetres que regeixen la zona PF I i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 2000 m<sup>2</sup>
- 2 Façana mínima: 20 m
- 3 Coeficient d'ocupació:
- Soterranis: 50%
- Semisoterranis: 50%
- Planta baixa: 40%
- Planta pisos: 40%
- 4 Coeficient d'edificabilitat: 2 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>
- 5 Coeficient d'aprofitament: 0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 6 Volum màxim per edifici: 5.000 m<sup>3</sup>
- 7 Alçada reguladora: 9 m
- 8 Número de plantes: B+2
- 9 Alçada màxima: 10,50 m
- 10 Tipus d'ordenació:
- Aïllada: sí
- Entre mitgeres: no
- Adossada a una mitgera: no
- 11 Endinsades:
- A alineació carrer o ELP: 4 m
- A paret mitgera: 3 m
- 12 Separació entre edificacions: 4 m
- 13 Àrea enjardinada mínima: 30%
- 14 Índex d'intensitat d'ús residencial: 1 habitatge/ 180 m<sup>2</sup>
- 15 Índex d'intensitat d'ús turístic: -

Zona: PF II	Sector: Es Camp de Mar						
	Grup	Graus					
Usos detallats	G	Grandària	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
1. Unifamiliar	1.2.3	Tots	1.2.3.4				
2. Plurifamiliar	1.2.3	Tots	Tots				
3. Comunitari							
4. Hotelier	1.2.3	Tots*					
10. Indústria							
11. Magatzems	1.2.3	1.2.3	2				
12. Tallers	1.2.3	1.2	2	1	1	1	1
13. Administratiu	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
14. Comercial	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
15. Aparcaments	1.2.3	Tots	Tots				
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
18. Sanitari	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				

19. Sociocultural			
20. Esportiu			
21. Sala reunions			
Espectacles			
22. Protecció civil			
23. Defensa			
24. Cementeri			
25. Serveis generals			
26. Port			
Ús general	Residencial	Ús global	Plurifamiliar

\* Únicament a zona delimitada en els plànols de qualificació com a zona hotel ciutat o zona d'ús interrelacionat.

Norma 141. Paràmetres urbanístics i usos

Es Camp de Mar. Zona P III H

Els paràmetres urbanístics que regeixen la zona P III H i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 12000 m2
- 2 Façana mínima: 20 m i 8 m en fons de sac
- 3 Coeficient d'ocupació:
  - Soterranis: 40%
  - Semisoterranis: 40%
  - Planta baixa: 40%
  - Planta pisos: 40%
- 4 Coeficient d'edificabilitat: 2 m3/ m2
- 5 Coeficient d'aprofitament: 0,66 m2/m2
- 6 Alçada reguladora: 9 m
- 7 Número de plantes: 3 plantes (pb+2)
- 8 Alçada màxima: 10,50 m
- 9 Volum màxim per edifici: 25.000 m3
- 10 Tipus d'ordenació:
  - Aïllada: sí
  - Entre mitgeres: no
  - Adossada a una mitgera: no
- 11 Endinsades:
  - A alineació carrer o ELP: 4 m
  - A paret mitgera: 3 m
- 12 Separació entre edificacions: -
- 13 Àrea enjardinada mínima: 40%
- 14 Índex d'intensitat d'ús turístic: 1 plaça/60 m2
- 15 Categoria de l'establiment:
  - 4 estrelles (hotels)
  - 3 claus (apartaments turístics)
  - 3 estrelles (ciutat de vacances)
- 16 Superfície mínima parcel·la destinada a:
  - 1 Esportiu privat: 5,00 m2/ plaça
  - 2 Superfície mínima parcel·la destinada a aparcament privat, autocars i turismes: 6,00 m2/ plaça
  - 3 Mirall d'aigua en piscines: 2,20 m2/ plaça
  - 4 Terrasses destinades a solàrium: 3,00 m2/ plaça
  - 5 Zones enjardinades privades: resta parcel·la
- 17 Observacions: El desenvolupament urbanístic de la parcel·la qualificada PIII H del Pla Parcial Biniorella, ubicada entre l'ANEI-30 i Cala Blanca, l'haurà d'informar prèviament la Conselleria de Medi Ambient, respecte a la no intrusió dels seus límits dins de la zona ANEI-30.

Zona: PF III H

Sector: Es Camp de Mar

Usos detallats	Grup		Graus				
	G	Grandària	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
1. Unifamiliar							
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hoteler	2.3	Tots	Tots				
10. Indústria							
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu							
14. Comercial	1.2.3	1.2.3.4	2.3.4				
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent	1.2	Tots	(Com annex a explotació turística)				
18. Sanitari	2.3	1.2.3.4	2.3.4				
19. Sociocultural	2.3	Tots	Tots				
20. Esportiu	2.3	1.2.3	2.3.4				
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							

24. Cementeri			
25. Serveis generals			
26. Port			
Ús general	Residencial	Ús global	Comunitari

Norma 142. Paràmetres urbanístics i usos

Es Port Andratx, es Camp de Mar i Sant Elm. Zona H (Hotelera)

Els paràmetres urbanístics que regeixen la zona H i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 12000 m2
- 2 Façana mínima: 20 m i 8 m en fons de sac
- 3 Coeficient d'ocupació:
  - Soterranis: 40%
  - Semisoterranis: 40%
  - Planta baixa: 40%
  - Planta pisos: 40%
- 4 Coeficient d'edificabilitat: 2,01 m3/ m2
- 5 Coeficient d'aprofitament: 0,67 m2/m2
- 6 Volum màxim per edificació: 25.000 m3
- 7 Alçada reguladora: 10 m
- 8 Número de plantes: 3 plantes (PB+2)
- 9 Alçada màxima: 11,5 m
- 10 Tipus d'ordenació:
  - Aïllada: sí
  - Entre mitgeres: no
  - Adossada a una mitgera: no
- 11 Endinsades:
  - A alineació carrer o ELP: 3 m
  - A paret mitgera: 3 m
- 12 Separació entre edificacions: 6 m
- 13 Àrea enjardinada mínima: 40%
- 14 Índex d'intensitat d'ús residencial: 1 plaça / 60 m2
- 15 Índex d'intensitat d'ús turístic:
- 16 Categoria de l'establiment:
  - 4 estrelles (mínim)
  - 3 claus (apartaments turístics)
  - 3 estrelles (ciutat de vacances)
- 17 Superfície mínima parcel·la destinada a:
  - 1 Esportiu privat: 5,00 m2/ plaça
  - 2 Superfície mínima parcel·la destinada a aparcament privat, autocars i turismes: 6,00 m2/ plaça
  - 3 Mirall d'aigua en piscines: 1,85 m2/ plaça en es Camp de Mar i Sant Elm 2,20 m2/ plaça
  - 4 Terrasses destinades a solàrium: 3,00 m2/ plaça
  - 5 Zones enjardinades privades: resta parcel·la

Zona: H Hoteler

Sector: Es Port d'Andratx i Sant Elm

Usos detallats	Grup	Graus	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Grandària					
1. Unifamiliar							
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hoteler	2.3	Tots	Tots				
10. Indústria							
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu							
14. Comercial	1.2.3	1.2.3.4	2.3.4				
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent							
18. Sanitari							
19. Sociocultural	2.3	1.2.3.4	2.3.4				
20. Esportiu	2.3	Tots	Tots				
21. Sala reunions	2.3	1.2.3	2.3.4				
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general	Residencial	Ús global	Comunitari				

Norma 143. Paràmetres urbanístics i usos

Es Port d'Andratx. Zona P II H

Els paràmetres urbanístics i usos que regeixen la zona P II H són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 12000 m<sup>2</sup>
- 2 Façana mínima: 20 m i 8 m en fons de sac
- 3 Coeficient d'ocupació:  
Soterranis: 40%  
Semisoterranis: 40%  
Planta baixa: 40%  
Planta pisos: 40%
- 4 Coeficient d'edificabilitat: 2 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>
- 5 Coeficient d'aprofitament: 0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 6 Volum màxim per edificació: 25.000 m<sup>3</sup>
- 7 Alçada reguladora: 10 m
- 8 Número de plantes: 3 plantes
- 9 Alçada màxima: 11,5 m
- 10 Tipus d'ordenació:  
Aïllada: sí  
Entre mitgeres: no  
Adossada a una mitgera: no
- 11 Endinsades:  
A alineació carrer o ELP: 3 m  
A paret mitgera: 3 m
- 12 Separació entre edificacions: 6 m
- 13 Àrea enjardinada mínima: 40%
- 14 Índex d'intensitat d'ús residencial: 1 plaça / 60 m<sup>2</sup>
- 15 Índex d'intensitat d'ús turístic: -
- 16 Categoria de l'establiment:  
4 estrelles mínim  
3 claus (apartaments turístics)  
3 estrelles (ciutat de vacances)
- 17 Superfície mínima parcel·la destinada a:  
1 Esportiu privat: 5,00 m<sup>2</sup>/ plaça  
2 Superfície mínima parcel·la destinada a aparcament privat, autocars i turismes: 6,00 m<sup>2</sup>/ plaça  
3 Mirall d'aigua en piscines: 1,85 m<sup>2</sup>/ plaça en es Camp de Mar i Sant Elm 2,20 m<sup>2</sup>/ plaça  
4 Terrasses destinades a solàrium: 3,00 m<sup>2</sup>/ plaça  
5 Zones enjardinades privades: resta parcel·la

Zona: P II H Hoteler

Sector: Es Port d'Andratx

Usos detallats	Grup	Graus	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
1. Unifamiliar							
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hoteler	2.3	Tots	Tots				
10. Indústria							
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu							
14. Comercial	1.2.3	1.2.3.4	2.3.4				
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent							
18. Sanitari							
19. Sociocultural	2.3	1.2.3.4	2.3.4				
20. Esportiu	2.3	Tots	Tots				
21. Sala reunions	2.3	1.2.3	2.3.4				
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general	Residencial	Ús global	Comunitari				

Norma 144. Paràmetres urbanístics i usos

Es Port d'Andratx. Zona C Comercial

Els paràmetres urbanístics que regeixen la zona C i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 1000 m<sup>2</sup>
- 2 Façana mínima: 20 m i 8 m en fons de sac
- 3 Coeficient d'ocupació:  
Soterranis: 30%  
Semisoterranis: 30%  
Planta baixa: 30%

Planta pisos: 30%  
 4 Coeficient d'edificabilitat: 2 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>  
 5 Coeficient d'aprofitament: 0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 6 Volum màxim per edificació: 4.000 m<sup>3</sup>  
 7 Alçada reguladora: 7 m  
 8 Número de plantes: 2 plantes  
 9 Alçada màxima: 8,5 m  
 10 Tipus d'ordenació:  
 Aïllada: sí  
 Entre mitgeres: sí  
 Adossada a una mitgera: sí  
 11 Endinsades:  
 A alineació carrer o ELP: 3 m  
 A paret mitgera: 3 m si escau  
 12 Separació entre edificacions: 3 m si escau  
 13 Àrea enjardinada mínima: 40%

Zona: C

Sector: Es Port d'Andratx i es Camp de Mar

Usos detallats	Grup	Graus		Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Grandària	Situació				
1. Unifamiliar							
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hoteler							
10. Indústria							
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu							
14. Comercial	14	1.2.3.4	1.2.3.4				
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent							
18. Sanitari							
19. Sociocultural							
20. Esportiu							
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general	Serveis	Ús global	Comercial				

Norma 145. Paràmetres urbanístics i usos

Es Port d'Andratx, es Camp de Mar i Sant Elm

Zona E Escolar

Els paràmetres urbanístics que regeixen la zona E i els usos permesos són els següents:

1 Parcel·la mínima: 3000 m<sup>2</sup>  
 2 Façana mínima: 30 m  
 3 Coeficient d'ocupació:  
 Soterranis: 50%  
 Semisoterranis: 30%  
 Planta baixa: 30%  
 Planta pisos: 30%  
 4 Coeficient d'edificabilitat: 3 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>  
 5 Coeficient d'aprofitament: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 6 Volum màxim per edificació: 25.000 m<sup>3</sup>  
 7 Alçada reguladora: 8 m  
 8 Número de plantes: 2  
 9 Alçada màxima: 9,5 m  
 10 Tipus d'ordenació:  
 Aïllada: sí  
 Entre mitgeres: sí  
 Adossada a una mitgera: sí  
 11 Endinsades:  
 A alineació carrer o ELP: 4 m  
 A paret mitgera: 3 m (si escau)  
 12 Separació entre edificacions: 3 m si escau  
 13 Àrea enjardinada mínima: 25%

Zona: E Escolar

Sector: Es Port d'Andratx, es Camp de Mar i Sant Elm

Usos detallats	Grup	Graus		Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Grandària	Situació				
1. Unifamiliar	Podrà existir un habitatge per a guarda i custòdia de 150 m2 com a màxim						
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hotel·ler							
10. Indústria							
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu	1.2	1.2	1.2				
14. Comercial							
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent	1.2	Tots	Tots				
18. Sanitari	1.2	1.2	1				
19. Sociocultural	1.2	Tots	Tots				
20. Esportiu	1.2.3	Tots					
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general	Dotacional	Ús global	Equipament comunitari				

Norma 146. Paràmetres urbanístics i usos

Es Port d'Andratx, es Camp de Mar i Sant Elm

Zona D Esportiva

Els paràmetres urbanístics que regeixen la zona D i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 1.500 m2
- 2 Façana mínima: 50 m
- 3 Coeficient d'ocupació:
- Soterranis: 50%
- Semisoterranis: 10%
- Planta baixa: 10%
- Planta pisos: 10%
- 4 Coeficient d'edificabilitat: 1 m3/ m2
- 5 Coeficient d'aprofitament: 0,33 m2/m2
- 6 Volum màxim per edificació: 10.000 m3
- 7 Alçada reguladora: 8 m
- 8 Número de plantes: 2
- 9 Alçada màxima: 10 m
- 10 Tipus d'ordenació:
- Aïllada: sí
- Entre mitgeres: sí
- Adossada a una mitgera: sí
- 11 Endinsades:
- A alineació carrer o ELP: 5 m
- A paret mitgera: 5 m (si escau)
- 12 Separació entre edificacions: no
- 13 Àrea enjardinada mínima: 30%

Zona: D

Sector: Es Port d'Andratx, es Camp de Mar i Sant Elm

Usos detallats	Grup	Graus		Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Grandària	Situació				
1. Unifamiliar							
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hotel·ler							
10. Indústria							
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu							
14. Comercial	1.2.3	1.2.3	1.2.3				
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent							
18. Sanitari							
19. Sociocultural							

20. Esportiu	20	Tots	Tots
21. Sala reunions			
Espectacles			
22. Protecció civil			
23. Defensa			
24. Cementeri			
25. Serveis generals			
26. Port			
Ús general	Equipaments	Ús global	Esportiu

Norma 147. Paràmetres urbanístics i usos

Es Port d'Andratx, es Camp de Mar i Sant Elm

Zona S Social

Els paràmetres urbanístics que regeixen la zona S i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 1.500 m<sup>2</sup>
- 2 Façana mínima: 20 m
- 3 Coeficient d'ocupació:  
Soterranis: 40%  
Semisoterranis: 20%  
Planta baixa: 20%  
Planta pisos: 20%
- 4 Coeficient d'edificabilitat: 2 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>
- 5 Coeficient d'aprofitament: 0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 6 Volum màxim per edificació: 30.000 m<sup>3</sup>
- 7 Alçada reguladora: 10 m
- 8 Número de plantes: 3
- 9 Alçada màxima: 12
- 10 Tipus d'ordenació:  
Aïllada: sí  
Entre mitgeres: sí  
Adossada a una mitgera: sí
- 11 Endinsades:  
A alineació carrer o ELP: 5 m  
A paret mitgera: 4 m (si escau)
- 12 Separació entre edificacions: 5 m
- 13 Àrea enjardinada mínima: 40%

Zona: S

Sector: Es Port d'Andratx, es Camp de Mar i Sant Elm

Usos detallats	Grup	Graus	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Grandària					
1. Unifamiliar							
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hotel·ler							
10. Indústria							
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu							
14. Comercial	1.2.3	1.2.3	1.2.3				
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent							
18. Sanitari							
19. Sociocultural	19	Tots					
20. Esportiu							
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general	Comunitari	Ús global	Sociocultural				

Norma 148. Paràmetres urbanístics i usos

Es Camp de Mar. Zona P Plurifamiliar

Els paràmetres que regeixen la zona P i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 5000 m<sup>2</sup>
- 2 Façana mínima: 20 m i 8 m en fons de sac

3 Coeficient d'ocupació:  
 Soterranis: 40%  
 Semisoterranis: 30%  
 Planta baixa: 30%  
 Planta pisos: 30%  
 4 Coeficient d'edificabilitat: 2 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>  
 5 Coeficient d'aprofitament: 0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 6 Volum màxim per edificació: 4.000 m<sup>3</sup>  
 7 Alçada reguladora: 10 m  
 8 Número de plantes: 3 p (b+2)  
 9 Alçada màxima: 11,5 m  
 10 Tipus d'ordenació:  
 Aïllada: sí  
 Entre mitgeres: no  
 Adossada a una mitgera: no  
 11 Endinsades:  
 A alineació carrer o ELP: 3 m  
 A paret mitgera: 3 m  
 12 Separació entre edificacions: 5 m  
 13 Intensitat d'ús d'habitatge: 1 viv/ 180 m<sup>2</sup> parcel·la

Zona: P

Sector: Es Camp de Mar

Usos detallats	Grup	Graus		Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Grandària	Situació				
1. Unifamiliar	1.3	Tots	1.2.3.4				
2. Plurifamiliar	1.2.3	Tots	Tots				
3. Comunitari							
4. Hotel	1.2.3	Tots*					
10. Indústria							
11. Magatzems	1.2.3	1.2.3	2				
12. Tallers	1.2.3	1.2	2	1	1	1	1
13. Administratiu	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
14. Comercial	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3.4				
15. Aparcaments	1.2.3	Tots	Tots				
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
18. Sanitari	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
19. Sociocultural	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
20. Esportiu							
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general	Residencial	Ús global	Plurifamiliar				

\*Únicament a zones delimitades en els plànols de qualificació com a zona d'hotel ciutat o zona d'ús interrelacionat.

Norma 149. Paràmetres urbanístics i usos

Es Port d'Andratx, es Camp de Mar i Sant Elm

Zona SE Serveis

Els paràmetres urbanístics que regeixen la zona SE i els usos permesos són els següents:

1 Parcel·la mínima: 2000 m<sup>2</sup>  
 2 Façana mínima: 20 m i 8 m en fons de sac  
 3 Coeficient d'ocupació:  
 Soterranis: 60%  
 Semisoterranis: 60%  
 Planta baixa: 40%  
 Planta pisos: 40%  
 4 Coeficient d'edificabilitat: 4,5 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>  
 5 Coeficient d'aprofitament: 1,41 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 6 Volum màxim per edificació: 10.000 m<sup>3</sup>  
 7 Alçada reguladora: 8 m  
 8 Número de plantes: 2 plantes (b+1)  
 9 Alçada màxima: 10 m  
 10 Tipus d'ordenació:  
 Aïllada: sí  
 Entre mitgeres: no  
 Adossada a una mitgera: no  
 11 Endinsades:  
 A alineació carrer o ELP: 5 m

A paret mitgera: 3 m

12 Separació entre edificacions: 6 m

13 Àrea enjardinada mínima: 20%

14 Observacions: Cobertes inclinades (teula àrab). No es permeten els acabats exteriors amb prefabricats. Acabats exteriors colors ocres o blancs.

Zona: SE

Sector: Es Port d'Andratx, es Camp de Mar i Sant Elm

Usos detallats	Grup	Graus	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Grandària					
1. Unifamiliar							
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hotel·ler							
10. Indústria	11,12	1.2.3.4	1.2.5.7		1.2.3.4	1.2.3.4.5	
11. Magatzems	11						
12. Tallers	11	1.2.3.4	1.2.5.7		1.2.3.4	1.2.3.4.5	
13. Administratiu							
14. Comercial							
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent							
18. Sanitari							
19. Sociocultural							
20. Esportiu							
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general	Industrial	Ús global					

Norma 150. Paràmetres urbanístics i usos

Es Port d'Andratx, es Camp de Mar i Sant Elm

Zona SE\* Serveis

Els paràmetres urbanístics que regeixen la zona SE\* i els usos permesos són els següents:

1 Parcel·la mínima: 200 m<sup>2</sup>

2 Façana mínima: 4 m

3 Coeficient d'ocupació:

Soterranis: 100%

Semisoterranis: 100%

Planta baixa: 80%

Planta pisos: 80%

4 Coeficient d'edificabilitat: 2 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>

5 Coeficient d'aprofitament: 0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

6 Volum màxim per edificació: 1500 m<sup>3</sup>

7 Alçada reguladora: 4 m

8 Número de plantes: 1 plantes (PB)

9 Alçada màxima: 5,5 m

10 Tipus d'ordenació:

Aïllada: sí

Entre mitgeres: sí

Adossada a una mitgera: sí

11 Endinsades:

A alineació carrer o ELP: -

A paret mitgera: -

12 Separació entre edificacions: -

13 Àrea enjardinada mínima: -

Zona: SE\*

Sector: Es Port d'Andratx, es Camp de Mar i Sant Elm

Usos detallats	Grup	Graus	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Grandària					
1. Unifamiliar							
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hotel·ler							
10. Indústria	1,2,3	Tots	Tots	Tots	Tots		
11. Magatzems							
12. Tallers							

13. Administratiu					
14. Comercial					
15. Aparcaments					
16. Servei automòbil embarcacions					
17. Docent					
18. Sanitari					
19. Sociocultural					
20. Esportiu					
21. Sala reunions					
Espectacles					
22. Protecció civil					
23. Defensa					
24. Cementeri					
25. Serveis generals	1.2.3	Tots	Tots	Tots	Tots
26. Port					
Ús general	Industrial	Ús global			

Norma 151. Paràmetres urbanístics i usos

Es Port d'Andratx. Zona AD I

Els paràmetres urbanístics que regeixen la zona AD I i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 3000 m2
- 2 Façana mínima: 20 m
- 3 Coeficient d'ocupació:
- Soterranis: 50%
- Semisoterranis: 50%
- Planta baixa: 50%
- Planta pisos: 50%
- 4 Coeficient d'edificabilitat: 6 m3/ m2
- 5 Coeficient d'aprofitament: 2 m2/m2
- 6 Volum màxim per edificació: 20000 m3
- 7 Alçada reguladora: 10 m
- 8 Número de plantes: 3 plantes (B+2)
- 9 Alçada màxima: 12 m
- 10 Tipus d'ordenació:
- Aïllada: sí
- Entre mitgeres: sí
- Adossada a una mitgera: sí
- 11 Endinsades:
- A alineació carrer o ELP: -
- A paret mitgera: -
- 12 Separació entre edificacions: 4 m
- 13 Àrea enjardinada mínima: 20%

Zona: AD I

Sector: Es Port d'Andratx

Usos detallats	Grup	Graus	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Grandària					
1. Unifamiliar	1.2.3	*					
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hotel·ler							
10. Indústria							
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu	1.2	Tots	Tots				
14. Comercial							
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent	1.2	Tots	Tots				
18. Sanitari	1.2	Tots	Tots				
19. Sociocultural	1.2	Tots	Tots				
20. Esportiu	1.2	Tots	Tots				
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general	Industrial	Ús global					

\* Podrà existir un habitatge de 150 m2 com a màxim per a guarda i custòdia.

Norma 152

Sense contingut

Norma 153. Paràmetres urbanístics i usos

Es Port d'Andratx, es Camp de Mar i Sant Elm

Zona A Aparcaments

Els paràmetres urbanístics que regeixen la zona A i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 200 m<sup>2</sup>
- 2 Façana mínima: 20 m i 8 m en fons de sac
- 3 Coeficient d'ocupació:
- Soterranis: 5%
- Semisoterranis: 5%
- Planta baixa: 5%
- Planta pisos: 5%
- Port Andratx: 80% totes plantes
- 4 Coeficient d'edificabilitat:
- 0,5 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>
- Es Port d'Andratx: 7,5 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>
- 5 Coeficient d'aprofitament: 0,17 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 6 Volum màxim per edificació:
- 7 Alçada reguladora: 3 m
- Es Port d'Andratx: 10 m
- 8 Número de plantes:
- 1
- Es Port d'Andratx: 3 (PB + 2 PP)
- 9 Alçada màxima: 4,5 m
- 10 Tipus d'ordenació:
- Aïllada: -
- Entre mitgeres: -
- Adossada a una mitgera: -
- 11 Endinsades:
- A alineació carrer o ELP: -
- A paret mitgera: -
- 12 Separació entre edificacions: - m
- 13 Àrea enjardinada mínima: 20% jardí, 50 % cobertura vegetal (arbrat)
- 14 Observacions: No es permeten elements de coberta. Els aparcaments situats a sòl rústic protegit tindran coeficients d'aprofitament i edificabilitat igual a zero, i no es permet cap tipus d'edificació.

Zona: A

Sector: Es Port d'Andratx, Camp de Mar i Sant Elm

Usos detallats	Grup		Graus				
	G	Grandària	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
1. Unifamiliar							
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hotel·ler							
10. Indústria							
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu							
14. Comercial							
15. Aparcaments	1	1.2.3.4.5	7				
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent							
18. Sanitari							
19. Sociocultural							
20. Esportiu							
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general	Terciari	Ús global	Aparcaments automòbils				

Norma 154. Paràmetres urbanístics i usos

Es Camp de Mar. Zona ES (Equipaments, Serveis)

Els paràmetres urbanístics que regeixen la zona ES i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 200 m<sup>2</sup>
- 2 Façana mínima: 5 m

3 Coeficient d'ocupació:  
 Soterranis: 100%  
 Semisoterranis: 100%  
 Planta baixa: 100%  
 Planta pisos: 100%  
 4 Coeficient d'edificabilitat:  
 6 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup> desaladores, potabilitzadores  
 0,5 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup> resta  
 5 Coeficient d'aprofitament:  
 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> desaladores, potabilitzadores  
 1,17 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> resta  
 6 Volum màxim per edificació: 2.000 m<sup>3</sup>  
 7 Alçada reguladora:  
 8 m (desaladores, potabilitzadores)  
 4 m resta  
 8 Número de plantes:  
 2 plantes: desaladores, potabilitzadores  
 1 planta resta  
 9 Alçada màxima:  
 9,5 m (desaladores, potabilitzadores)  
 5 m resta  
 10 Tipus d'ordenació:  
 Aïllada: -  
 Entre mitgeres: -  
 Adossada a una mitgera: -  
 11 Endinsades:  
 A alineació carrer o ELP: -  
 A paret mitgera: -  
 12 Separació entre edificacions: - m  
 13 Àrea enjardinada mínima:

Zona: ES

Sector: Es Camp de Mar

	Grup	Graus	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
Usos detallats	G	Grandària					
1. Unifamiliar							
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hotelier							
10. Indústria	26		Tots				
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu							
14. Comercial							
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent							
18. Sanitari							
19. Sociocultural							
20. Esportiu							
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general	Infraestructures		Ús global	Serveis generals			

Zona: SE\*

Sector: Es Camp de Mar

	Grup	Graus	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
Usos detallats	G	Grandària					
1. Unifamiliar							
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hotelier							
10. Indústria							
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu							
14. Comercial							
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent							

18. Sanitari			
19. Sociocultural			
20. Esportiu			
21. Sala reunions			
Espectacles			
22. Protecció civil			
23. Defensa			
24. Cementeri			
25. Serveis generals		Tots	
26. Port			
Ús general	Infraestructures	Ús global	Serveis Generals

Norma 155. Paràmetres urbanístics i usos

Totes zones. Zona Verda Pública (ZV)

Zona Verda Privada (ZVP)

Els paràmetres urbanístics que regeixen la zona verda i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: -
- 2 Façana mínima: -
- 3 Coeficient d'ocupació: 0,5%
- 4 Coeficient d'edificabilitat: -
- 5 Coeficient d'aprofitament: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 6 Volum màxim per edificació: 500 m<sup>3</sup>
- 7 Alçada reguladora: 4 m
- 8 Número de plantes: 1
- 9 Alçada màxima: 5,5 m
- 10 Tipus d'ordenació:
- Aïllada: -
- Entre mitgeres: -
- Adossada a una mitgera: -
- 11 Endinsades:
- A alineació carrer o ELP: -
- A paret mitgera: -
- 12 Separació entre edificacions: -
- 13 Àrea enjardinada mínima:

Observacions: Es permeten edificacions al servei de la Zona Verda i instal·lacions de Sistemes Generals o locals d'infraestructures i serveis. A les Zones Verdes Privades es permeten instal·lacions esportives. Al subsòl de les ZV Públiques s'admet l'ús d'aparcament públic sempre que s'enjardinin en superfície.

Zona: ZV / ZVP

Sector: Andratx, es Port d'Andratx, es Camp de Mar i Sant Elm

	Grup	Graus						
Usos detallats	G	Grandària	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès	
1. Unifamiliar								
2. Plurifamiliar								
3. Comunitari								
4. Hotel·ler								
10. Indústria								
11. Magatzems								
12. Tallers								
13. Administratiu								
14. Comercial								
15. Aparcaments	1.2.3	Vegeu les observacions						
16. Servei automòbil embarcacions								
17. Docent								
18. Sanitari								
19. Sociocultural								
20. Esportiu								
21. Sala reunions								
Espectacles								
22. Protecció civil								
23. Defensa								
24. Cementeri								
25. Serveis generals	26	Tots						
26. Port								
Ús general	ELP	Ús global						

Norma 156. Paràmetres urbanístics i usos

Es Camp de Mar. Zona G (Esportiva Club de Golf)

Els paràmetres urbanístics que regeixen la zona G i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: -
- 2 Façana mínima: -

- 3 Coeficient de ocupació: -  
 4 Coeficient d'edificabilitat: -  
 5 Coeficient d'aprofitament: -  
 6 Volum màxim per edificació: -  
 7 Alçada reguladora: -  
 8 Numero de plantes: -  
 9 Alçada màxima: -  
 10 Tipus de ordenació:  
 Aïllada: -  
 Entre mitgeres: -  
 Adossada a una mitgera: -  
 11 Endinsades:  
 A alineació carrer o ELP: -  
 A paret mitgera: -  
 12 Separació entre edificacions: -  
 13 Àrea enjardinada mínima  
 14 Observacions: Només es permetran edificacions auxiliars a l'àrea esportiva golf, d'acord amb la Llei de Camps de Golf.

Zona: G

Sector: Es Camp de Mar

Usos detallats	Grup	Graus	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
	G	Grandària					
1. Unifamiliar							
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hotel·ler							
10. Indústria							
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu							
14. Comercial	1.2						
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent							
18. Sanitari							
19. Sociocultural							
20. Esportiu	Tots	1.2.3.4					
21. Sala reunions							
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general	Esportiu	Ús global	Esportiu				

Norma 157. Paràmetres urbanístics i usos

Es Port d'Andratx. Zona C (Club)

Els paràmetres urbanístics que regeixen la zona Club i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 1000 m<sup>2</sup>  
 2 Façana mínima: 20 m  
 3 Coeficient de ocupació: 30%  
 4 Coeficient d'edificabilitat: 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
 5 Coeficient d'aprofitament: 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 6 Volum màxim per edificació: 2000 m<sup>3</sup>  
 7 Alçada reguladora: 7 m  
 8 Numero de plantes: 2 plantes  
 9 Alçada màxima: 8,5 m  
 10 Tipus de ordenació:  
 Aïllada: sí  
 Entre mitgeres: no  
 Adossada a una mitgera: no  
 11 Endinsades:  
 A alineació carrer o ELP: 4 m  
 A paret mitgera: 3 m  
 12 Separació entre edificacions: 6 m  
 13 Àrea enjardinada mínima: 40%  
 14 Índex d'intensitat d'ús residencial  
 15 Índex d'intensitat d'ús turístic

Zona: C

Sector: Es Port d'Andratx

Grup Graus

Usos detallats	G	Grandària	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
1. Unifamiliar	S'admetrà un habitatge com a ús annex al club						
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hotel·ler							
10. Indústria							
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
14. Comercial	1.2.3	Tots	Tots				
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent							
18. Sanitari							
19. Sociocultural	1.2.3	Tots	Tots				
20. Esportiu							
21. Sala reunions	1.2.3	Tots	Tots				
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general	Productiu	Ús global	Comercial				

Norma 158. Paràmetres urbanístics i usos

Es Camp de Mar. Zona C (Club)

Els paràmetres urbanístics que regeixen la zona Club i els usos permesos són els següents:

- 1 Parcel·la mínima: 5000 m<sup>2</sup>
- 2 Façana mínima: 20 m i 8 m en fons de sac
- 3 Coeficient de ocupació: 35%
- 4 Coeficient d'edificabilitat: 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- 5 Coeficient d'aprofitament: 0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 6 Volum màxim per edificació: 4000 m<sup>3</sup>
- 7 Alçada reguladora: 7 m
- 8 Numero de plantes: 2 plantes (PB+1)
- 9 Alçada màxima: 8,5 m
- 10 Tipus de ordenació:  
Aïllada: sí
- Entre mitgeres: no
- Adossada a una mitgera: no
- 11 Endinsades:  
A alineació carrer o ELP: 4 m
- A paret mitgera: 3 m
- 12 Separació entre edificacions: 6 m
- 13 Àrea enjardinada mínima: 40%
- 14 Índex d'intensitat d'ús residencial
- 15 Índex d'intensitat d'ús turístic

Zona: C

Sector: Es Camp de Mar  
Grup Graus

Usos detallats	G	Grandària	Situació	Pressió sonora	Densitat potencia	Potència mecànica	Nivell sonor transmès
1. Unifamiliar	S'admetrà un habitatge com ús annex al club						
2. Plurifamiliar							
3. Comunitari							
4. Hotel·ler							
10. Indústria							
11. Magatzems							
12. Tallers							
13. Administratiu	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
14. Comercial	1.2.3	Tots	Tots				
15. Aparcaments							
16. Servei automòbil embarcacions							
17. Docent							
18. Sanitari							
19. Sociocultural	1.2.3	Tots	Tots				
20. Esportiu							
21. Sala reunions	1.2.3	Tots	Tots				
Espectacles							
22. Protecció civil							
23. Defensa							
24. Cementeri							
25. Serveis generals							
26. Port							
Ús general	Productiu	Ús global	Comercial				

Títol IV.- Règim i gestió del sòl

Capítol I.- Y Gestió del sòl dels sistemes generals.

## Norma 166. Definició i Identificació

1. Constitueixen els sistemes generals del territori, els elements fonamentals que componen l'estructura general i orgànica de l'ordenació del territori, i que estableixen aquestes Normes Subsidiàries.

2. Els Sistemes Generals definits per les Normes Subsidiàries de Planejament, es representen en el Plànol de Sistemes Generals Núm.: 6. 1 i 6. 2 i en els plànols de Qualificació Núm.: 2. 1A, 2. 1B, 2. 2, 2. 3, 2. 4A, 2. 4B, 2. 4C, 2. 4D, 2. 4E, 2. 4F, 2. 5, 2. 6.

## Norma 167. Regulació

1. L'execució i ús que cadascun dels elements dels sistemes generals està subjecta a les Legislacions Sectorials Específiques que els siguin d'aplicació, i a més es regularan tot el que disposen aquestes Normes Subsidiàries.

## Norma 168. Titularitat i Règim

1. Els terrenys afectats per sistemes generals s'hauran d'adscriure al Domini Públic, quedaran afectes a l'ús o servei que determinin aquestes Normes Subsidiàries, s'hauran de transmetre a l'Ajuntament d'Andratx, llevat dels casos que més endavant es descriuen.

2. Els terrenys de Sistemes Generals que estableixen les Normes Subsidiàries i que actualment tenen un ús igual al que s'estableix, es mantindran en el domini de l'Administració pública o si escau de l'Entitat de Dret Públic titular d'aquests, sense que s'hagin transmetre a l'Ajuntament d'Andratx.

3. Els terrenys de titularitat pública i ús no d'acord amb el previst en les aquestes Normes Subsidiàries per al Sistema General afectat, s'hauran de transmetre a l'Ajuntament d'Andratx o a una altra Administració pública conformement a la Normativa que li sigui aplicable en cada cas, i seran d'immediata ocupació per a l'execució de l'ús previst.

4. Els terrenys afectats per Sistemes Generals que actualment siguin de titularitat privada, seran de cessió obligatòria i gratuïta quan es trobin integrats en una o diverses unitats d'execució que aquestes Normes delimiten o que d'acord amb la Legislació Urbanística vigent es poguessin delimitar.

## Norma 169. Modalitats d'Obtenció del Sòl o Transmissió al Domini Públic

1. Els terrenys de titularitat privada afectats per un Sistema General podran aconseguir-se mitjançant una Actuació no sistemàtica d'acord amb el que s'estableix en l'Article 117 del Text Refós de la Llei del Sòl de 1976, i seran per tant una execució directa dels Sistemes Generals, o algun dels seus elements. Aquesta actuació duu implícita l'expropiació a favor de l'Administració municipal d'Andratx.

2. Els terrenys de Sistemes Generals integrats en una Unitat d'Actuació o Polígon s'executaran juntament amb aquesta i pel sistema d'actuació que en aquestes pròpies Normes Subsidiàries s'assigna a la Unitat d'Actuació o Polígon. En conseqüència s'aconseguiran gratuïtament a través de les oportunes Actes Administratives de cessió o títol de reparcel·lació o compensació.

## Norma 170. Programació

1. L'execució de les obres i instal·lació dels Sistemes Generals es portarà a terme d'acord amb els terminis que s'estableixen en el document annex a aquestes Normes Urbanístiques i que constitueix el document annex de fitxes de Gestió de Sòl.

## Norma 171. Execució dels Sistemes Generals i els seus Elements.

Les execucions de les obres i instal·lacions dels Sistemes Generals serà duta a terme, en tot cas, d'acord amb el que es preveu en aquestes Normes Subsidiàries, s'atendrà les següents determinacions:

a) Per l'Administració Pública, d'acord amb les seves respectives competències, per aquells Sistemes Generals establerts en el Sòl Urbà i pels particulars si es tracta de Sistemes Generals adscrits a alguna Unitat d'Actuació o Polígon.

b) Pels particulars en els casos de ser adjudicatari de Concessions Administratives de prestació de Serveis Públics, tant en els Sistemes Generals situats en Sòl Urbà com als situats en Sòl Apte per a Urbanitzar.

c) Per l'Administració Pública i els particulars d'acord amb les determinacions que referent a això continguin aquestes Normes Subsidiàries i, si escau, conforme determinin els Plans Parcial en Sòl Apte per Urbanitzar o els Plans Especials de Reforma Interior en Sòl Urbà, d'acord amb els articles 63. 3 i 85. 1 del Reglament de Planejament.

## Norma 172. Règim de les Actuacions i Usos a les Zones de Protecció de Carreteres

Les actuacions que es pretenguin realitzar en les zones de Protecció de Carreteres de la CAIB, estaran subjectes a les determinacions de la Llei 5/1990 de 24 de maig, de Carreteres de la CAIB i en particular els Sòls Urbans o Aptes per a Urbanitzar que es classifiquen en aquestes Normes Subsidiàries hauran de respectar allò que estableix l'article 33. 3 de la Llei 5/1990 de 24 de maig, de carreteres de la CAIB.

L'alineació de las edificacions en las noves unitats d'actuació previstes, s'ha de situar a 18 metres de l'aresta de l'explanació de les carreteres.

## Capítol II. Règim i Gestió del Sòl Urbà

## Norma 173. Definició i Delimitació

1. Constitueixen Sòl Urbà els terrenys que les Normes Subsidiàries d'acord amb el que s'estableix a l'article 8 de la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions; inclouen en aquesta classe de sòl per es troba en algun dels dos supòsits següents:

a) El sòl ja transformat perquè té, com a mínim, accés rodat, proveïment d'aigua, evacuació d'aigües i subministrament d'energia elèctrica, o perquè està consolidat per l'edificació en la forma i amb les característiques que estableix la legislació urbanística

b) Els terrenys que, en execució del planejament, s'hagin urbanitzat d'acord amb aquest planejament.

2. La Delimitació del Sòl Urbà es conté en els plànols de classificació de sòl núm. 1. 1A, 1. 1B, 1. 2, 1. 3, 1. 4A, 1. 4B, 1. 4C, 1. 4D, 1. 4E, 1. 4F, 1. 5, 1. 6, 1. 7, 1. 8A, 1. 8B, 1. 8C i 1. 8D.

## Norma 174. Contingut, Regulació i Desenvolupament

1. A les Àrees Territorials que les Normes Subsidiàries han ordenat sense necessitat de cap figura intermèdia de planejament, prèviament a la seva edificació, caldrà que s'executi la Urbanització o algun dels elements d'aquesta.

2. Les àrees territorials que es refereix el punt 1 d'aquesta Norma estan sotmeses a la qualificació urbanística que aquestes Normes Urbanístiques estableixen.

3. No obstant, en aquestes àrees territorials, si es considerés oportú, se podran reordenar mitjançant la formulació de Plans Especials, que tendran la consideració d'autònoms, i en conseqüència la seva aprovació definitiva correspondrà al Consell de Mallorca.

4. S'hauran de redactar figures de planejament en desenvolupament de les determinacions d'aquestes Normes Urbanístiques, en els casos que aquestes ho estableixen singularment.

5. Els Planejaments de Desenvolupament que fa referència el nombre anterior són els següents:

- Pla Especial de Reforma Interior des Pantaleu.
- Pla Especial de Reforma Interior de Son Maó i Son Corso
- Pla Especial de Protecció de l'Àrea Costanera (es Port d'Andratx)

6. Aquest Sòl Urbà de caràcter 'finalista', serà edificable si reuneix les condicions mínimes establertes per a la qualificació de solar d'una parcel·la, sempre que si estigués en una Unitat d'Actuació no impedis l'equidistribució de les càrregues i beneficis que es derivessin del planejament i això en els casos de parcel·les qualificades d'unifamiliars.

7. Els serveis d'obligada implantació en aquesta classe de sòl són els següents: pavimentació asfàltica, encintat i solat de voreres, xarxa de clavegueram, xarxa de sanejament d'aigües pluvials, xarxa d'aigua potable, xarxa de baixa, mitjana o alta tensió subterrània, enllumenat públic, xarxa de telefonia subterrània

Norma 175. La reserva d'Espais Lliures Públics i Equipaments en els diferents PERIS i Pla Especial de l'Àrea Costanera (es Port d'Andratx), serà la següent:

Pla Especial de Reforma Interior des Pantaleu 20% de la superfície del PERI, de zones verdes i vials i 5 % d'equipaments.

Pla Especial de Reforma Interior Son Maó i Son Corso 30% de la superfície del PERI, de zones verdes, vials i zones sense aprofitament i 5 % d'equipaments.

Pla Especial de Protecció de l'Àrea Costanera (es Port d'Andratx) 5% de

la superfície del Pla Especial de Protecció d'Espais Lliures Públics.

Els coeficients globals màxims d'edificabilitat, ocupació neta i població en els PERIS serà el següent:

Pla Especial Reforma Interior des Pantaleu.. 0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 75% lucratiu i 1029 habitants. Densitat global màxima: 100 hab./ha

Pla Especial Reforma Interior de Son Maó i Son Corso. 0,66. m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 65% lucratiu i 642 habitants. Densitat global màxima: 100 hab./ha

Pla Especial de Protecció de l'Àrea Costanera (es Port d'Andratx). 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> i 70% lucratiu. Densitat global màxima: 100 hab./ha

#### NORMA 176. GESTIÓ DEL SÒL URBÀ PROVINENT DE PLANEJAMENTS DE DESENVOLUPAMENT ANTERIORS

1. El Plànol de Gestió Urbanística de cada Sector estableix les unitats d'actuació provinents de planejaments de desenvolupament de l'antic Pla General d'ordenació Urbana del Terme Municipal d'Andratx.

2. Els planejaments de desenvolupament que fa referència el nombre 1 d'aquesta Norma i que es troben classificats com a sòl urbà en aquestes Normes Subsidiàries, seguiran amb l'obligació de cedir de forma gratuïta i obligatòria, les àrees que el seu propi planejament preveia i la legislació urbanística determinin, així com de la construcció efectiva de les obres d'urbanització pendents i de les cessions obligatòries i gratuïtes que es deriven d'aquestes Normes. En aquests planejaments serà obligatòria la constitució d'una Entitat Col·laboradora de Conservació en els termes prevists en el Decret autonòmic de Recepció d'urbanitzacions.

3. Els serveis d'obligada implantació en aquesta classe de sòl són els següents: pavimentació asfàltica, encintat i solat de voreres, xarxa de clavegueram, xarxa de sanejament d'aigües pluvials, xarxa d'aigua potable, xarxa de baixa, mitjana o alta tensió subterrània, enllumenat públic, xarxa de telefonia subterrània

4. Els Planejaments de Desenvolupament que fan referència els nombres anteriors són els següents:

a) Sector I - Vila d'Andratx- Sa Coma

1. Pla Parcial del Polígon III, Sector I- Vila d'Andratx- Son Mas (antiga denominació).

b) Sector II - S'arracó  
Cap

c) Sector III- Sant Elm

1. Pla Parcial dels Polígons 1, 2, 3, 4, 5 i 7 del Sector III- Sant Elm (antiga denominació).

d) Sector IV- Es Port d'Andratx.

1. Pla Parcial de Can Perot (antiga denominació).

2. Pla Parcial Margarita Calafell (antiga denominació).

3. Pla Parcial del Polígon 17- Puig de s'Espart (antiga denominació).

4. Pla Parcial Cala Moragues (antiga denominació).

5. Pla Parcial Finca La Sínia (antiga denominació).

6. Pla parcial de la finca Sa Font Seca (1ª Fase)

7. Pla Parcial de Can Borràs (part)

8. Pla Parcial Ses Egos

9. Pla Parcial Costa d'Andratx (part)

e) Sector V- Es Camp de Mar.

1. Pla Parcial dels Polígons 2 i 3- Secció A

2. Pla Parcial Polígons 1, 2, 4, 5 i 7

Norma 177. Gestió del Sòl Urbà Delimitat per Unitats d'Actuació

1. Part de Sòl Urbà provinent de l'anterior planejament o del que es classifica ex novo en aquestes Normes Subsidiàries es desenvolupa mitjançant unitats d'actuació, que s'han delimitat de forma que es permeti el compliment dels deures de cessió, equidistribució i urbanització; tot això referit a cada Sector Urbanístic.

2. La delimitació de les unitats d'actuació que es refereix el nombre 1 anterior ve concretada en els plànols de Gestió urbanística.

3. La gestió urbanística per a l'execució d'aquestes unitats podrà ser realitzada pels particulars o l'Administració municipal, d'acord amb el que s'indica a l'Annex d'aquestes Normes Urbanístiques, el qual es denomina Fitxes de Gestió Urbanística.

4. Els serveis d'obligada implantació en aquesta classe de sòl són els següents: Pavimentació asfàltica, encintat i solat de voreres, xarxa de clavegueram, xarxa de sanejament d'aigües pluvials, xarxa d'aigua potable. xarxa de baixa, mitjana o alta tensió subterrània, enllumenat públic, xarxa de telefonia subterrània

#### Capítol III - Règim del Sòl Apte per Urbanitzar

##### Norma 178. Definició I Identificació

1. El Sòl Apte per Urbanitzar està constituït per tots els terrenys que les Normes Subsidiàries així qualifiquen, bé perquè provinguin de Planejaments de Desenvolupament no totalment executats o mancats d'alguns dels serveis exigits a l'Article 10 de la Llei 6/1998, sobre el règim del sòl i valoracions, o bé perquè aquestes Normes Subsidiàries així ho han classificat per a un posterior desenvolupament.

2. El Sòl per Urbanitzar s'identifica en els plànols de classificació de sòl següents: 1. 1A- 1. 16.

##### Norma 179. Situacions

1. D'acord amb la Norma anterior, es donen dues situacions:

a) Sòl Apte per urbanitzar, provinent en general i en part coincident amb els antics Planejaments de Desenvolupament que va possibilitar el Pla General d'ordenació Urbana d'Andratx.

b) Sòl Apte per urbanitzar, de nova creació per al seu posterior desenvolupament.

##### Norma 180. Sòl Apte per Urbanitzar per Sectors Urbanístics

1. El sòl apte per urbanitzar provinent d'antics Planejaments de Desenvolupament i que avui constitueixen unitats d'actuació específiques, són els següents:

a) Sector I- la vila d'Andratx- sa Coma  
Cap

b) Sector II- s'Arracó.  
Cap

c) Sector III- Sant Elm  
Cap

d) Sector IV- es Port d'Andratx.

1. Pla Parcial Polígons 2, 4 i 1,3,5,6,7,8 i 9 - Finca La Mola

2. Pla Parcial Puig de Marmassen

3. Pla Parcial Finca Valle Luz

4. Pla Parcial INVAR SA

5. Pla Parcial Ca na Melèsia

6. Pla Parcial Can Borràs

7. Pla Parcial Sa Font Seca

8. Pla Parcial Costa d'Andratx

9. Pla Parcial Catalina Soria

10. Pla Parcial HT m Internacional

e) Sector V- es Camp de Mar

1. Pla Especial de Costes des Camp de Mar (part)

2. El sòl apte per urbanitzar de nova creació i que no constitueix una unitat d'actuació específica, és la següent:

d) Sector IV- Port d'Andratx.

1. Terrenys delimitats pel carrer de García Morató, pel camí Vell de Cala Llamp i el límit del sòl urbà que discorre paral·lel al carrer de Levante.

##### Norma 181. Gestió dels Polígons

1. Cada polígon, de cadascun dels Sectors Urbanístics que es troba dividit el territori municipal, constitueix una sola unitat. L'Aprofitament Mig ve expressat individualment en el document annex a aquestes Normes Urbanístiques denominat 'fitxes de gestió urbanística'.

2. Els particulars, promotors de polígons constituïts pels antics Planejaments de Desenvolupament redactats a l'empara del Pla General d'ordenació Urbana d'Andratx, seguiran amb la responsabilitat de la cessió obligatòria i gratuïta de totes les àrees vials i equipaments i zones verdes, ja siguin Sistemes Generals o Locals que el primitiu Planejament Parcial prevegi i que aquest Planejament determina, així com de la cessió del sòl corresponent al 10% d'Aprofitament Mig. També seran responsables de la finalització de la implantació dels serveis urbanístics que el primitiu Planejament de Desenvolupament, redactat a l'empara del Pla General d'ordenació Urbana d'Andratx, establia, mantenint o variant el sistema d'actuació urbanística que en aquest instrument de desenvolupament s'havia previst d'acord amb el que s'estableix a les fitxes de gestió.

Els serveis de nova implantació en aquests polígons i que no són responsabilitat, en la seva cessió i execució de l'antic promotor s'executaran pel sistema d'actuació urbanística que s'estableix en el document annex denominat 'fitxes de gestió urbanística'.

Serà obligatòria la constitució d'Entitats Col·laboradores de Conservació en aquesta classe de sòl, amb les determinacions que estableix el Decret autonòmic sobre Recepció d'Urbanitzacions.

Els serveis urbanístics d'obligada implantació en aquesta classe de sòl són els següents: Pavimentació asfàltica, encintat i solat de voreres, xarxa de clavegueram, xarxa de sanejament d'aigües pluvials, xarxa de baixa, mitjana o alta tensió subterrània, enllumenat públic, xarxa d'aigua potable, xarxa de telefonia subterrània

#### Norma 182. Aprofitament Mig

L'aprofitament mig en sòl apte per urbanitzar s'ha fixat en cada polígon i s'ha aconseguit mitjançant la divisió entre l'aprofitament lucratiu total de les zones incloses en aquestes àrees de repartiment expressat en m<sup>2</sup> construïbles de l'ús característic d'aquesta àrea de repartiment, per la superfície total de l'àrea

S'han ponderat els usos de les diferents zones en relació amb el característic de l'àrea de repartiment, assignant a aquest ús característic el valor d'una unitat i als restants valors superiors o inferiors en funció de les circumstàncies concretes del municipi i de l'àrea de repartiment.

En els Planejaments Parcials s'han establert ponderacions relatives dels usos detallats i tipologies edificatòries resultants de la subzonificació que contenen, sempre referit igualment a l'ús i tipologia edificatòria característics de l'àrea de repartiment que es troben immersos.

En el document annex denominat 'fitxes de gestió urbanística' existeixen fulls explicatius de càlcul dels aprofitaments tipus i dels coeficients de ponderació o d'homogenització.

#### Secció Tercera Catàlegs

##### Norma 196. Tipus de catàlegs

Aquestes Normes Subsidiàries cataloguen:

1. Catàleg de Protecció del Patrimoni Arquitectònic
2. Catàleg de Protecció dels Llocs Arqueològics
3. Catàleg de Protecció dels Punts d'Interès Científic
4. Catàleg dels Torrents i Vessants

##### Norma 197. Determinacions particulars

1. Els edificis i elements arquitectònics catalogats estaran subjectes al que estableixen d'aquestes Normes Urbanístiques a l'efecte d'intensitats, usos i altres determinacions. (Vegeu l'annex de la normativa).

2. S'hauran de redactar Plans Especials de Protecció dels Llocs Arqueològics i dels Punts d'Interès Científic, en els quals es determinaran els graus de protecció.

3. Les noves edificacions o instal·lacions confrontants amb Jaciments Arqueològics o Punts d'Interès Científic hauran de estar a una distància mínima d'aquests de 25 m.

#### Secció Tercera- Instal·lacions del litoral marítim

##### Norma 198. Definició

Són totes aquelles instal·lacions i activitats que se situen en zona de domini públic marítimoterrestre o en aigües guanyades al mar.

##### Norma 199. Règim

El règim urbanístic d'aplicació serà, en general el que es derivi de la Legislació Estatal i Autonòmica i així com dels instruments d'ordenació Territorial i de Planejament Municipal. Es podran establir Consorcis, Convenis entre les distintes administracions per a desenvolupar plans especials d'ordenació del litoral marítim municipal.

##### Norma 200. Determinacions particulars del planejament municipal

Sense contingut

##### Secció Cinquena - Obres i instal·lacions a la vora del litoral

##### Norma 201. Definició

Són totes aquelles obres, instal·lacions o activitats existents o a realitzar i que se situen a la Zona de Domini Públic Marítim terrestre; a les zones de trànsit i protecció que s'estableixen en la partió existent d'aquestes, d'acord amb la Llei 22/1988 de 28 de juliol, de costes.

##### Norma 202. Usos del domini publico marítimoterrestre

La utilització de domini públic marítim terrestre estarà subjecta a les determinacions que s'estableixen en el Títol III articles 31, 32 i següents de la Llei 22/1988 de 28 de juliol, de costes.

##### Norma 203. Usos de la zona de servitud de protecció

Els usos permesos i prohibits en la Zona de Servitud de Protecció s'adequaran a l'establert en els articles 24 i 25 de la Llei 22/1988 de 28 de juliol, de costes.

##### Norma 204. Usos de la zona de trànsit

A la Zona de Trànsit només es permetran les activitats i usos que s'estableixen a l'article 27 de la Llei 22/1988 de 28 de juliol, de costes.

##### Norma 205. Servitud d'accés al mar

En els sòls classificats d'urbans o aptes per urbanitzar i en el tram de zona costanera s'establiran accessos de tràfic rodat separats entre si cada 500 m com a màxim i per als vianants cada 200 m.

Aquests accessos es podran realitzar en els ja existents a través d'Espais Lliures Públics o vials; o mitjançant l'establiment de servituds de pas situades en les àrees de endinsada o paret mitgera que s'estableixen en aquestes Normes Subsidiàries.

L'Administració municipal no podrà atorgar llicència urbanística a les parcel·les que confronten amb la zona costanera, si abans no s'ha constituït la servitud de pas a favor de l'Administració municipal que garanteixi l'accés públic i gratuït al mar.

##### Norma 206. Zona d'influència

S'estableix una Zona d'Influència situada dintre de l'àmbit que tanca una línia separada 500 m a partir del límit interior de la ribera del mar.

En l'àmbit territorial d'aquesta Zona d'Influència s'estarà al que disposa l'article 30 de la Llei 22/1988 de 28 de juliol, de costes.

##### Norma 207. Passeigs marítims

Els passeigs marítims es localitzaran fora de la ribera del mar i seran preferentment per als vianants.

##### Norma 208. Tractament i col·lectors d'aigües residuals

Les instal·lacions de tractament d'aigües residuals s'emplaçaran fora de la ribera del mar i dels primers 20 m de la zona de servitud de protecció. No s'autoritzarà la instal·lació de col·lectors paral·lels a la costa dintre de la ribera del mar. En els primers 20 m fora de la ribera del mar es prohibeixen els col·lectors

paral·lels.

Norma 209. Obres i instal·lacions existents abans de l'entrada en vigor de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes

1. Les obres i instal·lacions construïdes amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, sense l'autorització o concessió exigible conformement a la legislació de costes llavors vigent, seran demolides quan no procedeixi la seva legalització per raons d'interès públic.

2. A les obres i instal·lacions legalitzades conforme al previst en l'apartat anterior, així com en les construïdes o que es puguin construir a l'empara de llicència municipal i, quan fos exigible autorització de l'Administració de l'Estat atorgada amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta Llei de Costes, que resultin contràries al que s'estableix en aquesta Llei, s'aplicaran les següents regles:

a) Si ocupen terrenys de domini públic marítimoterrestre, seran demolides quan s'acabi la concessió.

b) Si s'emplacen en la zona de servitud de trànsit, no es permetran obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però sí les petites reparacions que exigeixi la higiene, ornat i conservació prèvia autorització de l'Administració de l'Estat. Aquesta no s'atorgarà si no es garanteix quan sigui necessari la localització alternativa de la servitud.

c) A la resta de la zona de servitud de protecció i en els termes que la mateixa Llei s'aplica a les diferents classes de sòl, d'acord amb el que s'estableix a la disposició transitòria tercera, es podran realitzar, prèvia autorització de l'Administració de l'Estat, obres de reparació i millora, sempre que no impliqui augment de volum de les construccions existents i sense que l'increment de valor que aquelles comportin pugui ser tingut en compte a efectes d'expropiació. En cas de demolició total o parcial, les noves construccions s'hauran d'ajustar íntegrament a les disposicions de la Llei de Costes.

Norma 210. Títol d'habilitació

Qualsevol tipus d'actuació en el domini públic marítim terrestre necessitarà de l'oportú títol habilitant.

Secció 6a. Desenvolupaments urbanístics, obres i instal·lacions en zones potencialment inundables (sòl urbà i sòl rústic)

Norma 211. Zones de servitud i policia

Són les definides en la vigent Llei d'aigües (text refós de la Llei 1/2001), amb amplàries respectives de 5 i 10 metres, l'ús dels quals ve regulat, amb caràcter general, en el Capítol II del Títol Primer del Reglament del Domini Públic Hidràulic.

Es prohibeix la construcció de plantes per sota del nivell del terreny natural confrontant amb els llits dels cursos d'aigües.

Norma 211 Bis. Preservació dels llits dels torrents.

Qualsevol actuació urbanística en les proximitats dels llits dels torrents, preservarà la integritat i funcionalitat d'aquests llits, per aplicació estricta del previngut en el Reglament del Domini Públic Hidràulic.

A més, l'Administració projectarà i executarà les obres necessàries en el sòl urbà consolidat, per a adequar les obres de canalització fins a una capacitat que permeti evacuar crescudes amb període de retorn de 500 anys.

Els projectes d'urbanització i de dotació parcial de serveis que afectin a zones per les quals discorren vessants sense la consideració de torrents, preveniran l'evacuació de les aigües que discorren per elles a través de la xarxa de recollida de les aigües pluvials de vessament superficial de la zona afectada.

Secció Setena Equipaments Comercials

Norma 212. Tindran la consideració d'equipaments comercials a l'efecte del seu Pla d'ordenació Sectorial els quals així es defineixen en la Norma 79. 2 d'aquestes Normes Urbanístiques.

Norma 213. Densitat Comercial

S'entén per Densitat Comercial a cada Sector Comercial el nombre màxim de metres quadrats de superfície comercial construïda que pot existir en el sector.

Norma 214. El terme municipal d'Andratx als efectes establerts en el Pla Sectorial d'Equipaments Comercials, es dividirà en els següents Sectors Comercials que coincideixen en el seu àmbit territorial amb cadascun dels Sectors que aquest planejament estableix. Són els següents:

Sector Comercial I Andratx

Sector Comercial II - S'Arracó

Sector Comercial III - Sant Elm

Sector Comercial IV - Es Port d'Andratx

Sector V - Es CAMP de Mar

Norma 215. La densitat comercial i altres elements de cadascun dels Sectors que es relacionen en la norma 203 és la següent:

1) Sector Comercial I - Andratx- Sa Coma

Població de dret.....	6389 habitants
Places Hoteleres.....	0 places
Residència secundària no turística.....	1321 habitatges
Població equivalent.....	7710 habitants
Superfície comercial actual.....	11652 m2
Núm. establiments actuals.....	91 establiments
Densitat comercial sector.....	26985 m2

2) Sector Comercial II - S'Arracó

Població de dret.....	735 habitants
Places hoteleres.....	0 places
Residències secundàries no turístiques.....	487 habitatges
Població equivalent.....	1222 habitants
Superfície comercial actual.....	278 m2
Nombre d'establiments actuals.....	4 establiments
Densitat comercial sector.....	4277 m2

3. Sector Comercial III Sant Elm

Població de dret.....	349 habitants
Places hoteleres.....	426 places
Residències secundàries no turístiques.....	676 habitatges
Població equivalent.....	1131 habitants
Superfície comercial actual.....	501 m2
Núm. d'establiments actuals.....	15 establiments
Densitat comercial sector.....	3958 m2

4. Sector Comercial IV - Es Port d'Andratx

Població de dret.....	2819 habitants
Places hoteleres.....	642 places
Residències secundàries no turístiques.....	2559 habitatges
Població equivalent.....	5538 habitants
Superfície comercial actual.....	7248 m2
Núm. d'establiments actuals.....	87 establiments
Densitat comercial sector.....	19383 m2

5. Sector Comercial V. - Es Camp de Mar

Població de dret.....	234 habitants
Places Hoteleres.....	2136 places
Residències secundàries no turístiques.....	615 habitatges
Població equivalent.....	1383 habitants
Superfície comercial actual.....	597 m2
Núm. d'establiments actuals.....	9 establiments
Densitat Sector.....	4840 m2

6. Densitat Comercial del Terme Municipal: 59443 m2

El total de la densitat municipal es variarà anualment d'acord amb la següent fórmula:

$$Dt = 3,5 \times Pe$$

Dt = Densitat Total Terme Municipal  
Pe = Població equivalent

La densitat detallada per Sectors es variarà anualment en funció de la fórmula anterior.

7.- S'haurà de dur una estadística de densitats comercials, on es reflectiran les altes i les baixes d'establiments comercials, així com l'augment o la disminució de densitat comercial, i haurà de figurar obligatòriament el romanent de densitat comercial existent a cada moment, tant de cada sector com la total del municipi.

#### Disposició Addicional Primera

Les determinacions d'aquest Planejament seran d'aplicació directa en Sòl Urbà i Sòl Apte per a Urbanitzar amb Planejament de Desenvolupament i Projecte d'Urbanització definitivament aprovat.

#### Disposició Addicional Segona

Les Ordenances Reguladores dels actuals Planejaments de desenvolupament aprovats definitivament, queden derogades en la seva totalitat.

#### Disposició Addicional Tercera

En tot allò que no s'ha establert específicament a les determinacions d'aquestes Normes Subsidiàries, i en el que afecta a actuacions d'o/en establiments d'allotjament turístic en tot el municipi seran d'aplicació les determinacions d'ordenació dels Establiments d'Allotjament Turístic que s'estableixen en els articles 17, 18, 19 i 21 del POOT.

#### Disposició Addicional Quarta

Tindran el caràcter de dotacions d'ús públic les zones qualificades com Esportives en aquest Planejament, el límit que s'estableix a cada sector, i això com a mínim en la superfície que s'estableix per aplicació dels estàndards del POOT a cada sector.

#### Disposició Addicional Cinquena

En les zones d'edificació entre mitgeres, que confrontin amb el domini públic marítim o les seves zones de servitud, l'Alçada reguladora que s'estableix per a les diferents zones determina l'Alçada mínima reguladora que és coincident amb la màxima reguladora, tot això per a la homogenització de les façanes marítimes, d'acord amb l'establert en la Llei de Costes.

#### Disposició Addicional Vuitena

Les aigües subterrànies inventariades i els pous de proveïment i altres recursos hídrics estaran subjectes als perímetres de protecció establerts en el Capítol Setè del Pla Hidrològic de les Illes Balears; a aquests efectes no es podrà atorgar cap llicència urbanística dintre dels perímetres de protecció sense l'informe de la Direcció general de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi ambient de les Illes Balears.

#### Disposició Addicional Novena

En les zones de risc d'inundació amb períodes de retorn associats, que assenyalen en aquestes Normes Subsidiàries, dintre de l'àmbit territorial de sòls urbans o urbanitzables, caldrà per a qualsevol actuació d'ús o edificació l'informe de la Direcció general de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi ambient i si escau del Pla corresponent establert per la Conselleria d'Interior del Govern de les Illes Balears a l'efecte de prevenció d'aquestes àrees i de protecció civil.

#### Disposició Addicional Desena

En els planejaments de desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries s'haurà de preveure la dotació d'un mínim de 100 litres d'aigua potable de consum públic per persona i dia, d'acord amb l'establert a l'article sisè del Reglament Tècnic Sanitari per al proveïment i control de la qualitat de les aigües potables de consum públic.

#### Disposicions Transitòries

Primera- Les parcel·les de superfície inferior a la mínima, que assenyalen aquestes Normes Subsidiàries, per a cada zona, i que constitueixin finca de registre independent abans del dia 14 de Setembre de 1994, hauran de adquirir el Dret a edificar, mitjançant la concessió de l'oportuna llicència urbanística, en el termini de 2 anys, comptats a partir de l'entrada en vigor d'aquestes Normes.

S'exceptuen d'aquesta Disposició aquelles parcel·les encara que siguin inferiors a la parcel·la mínima establerta en aquestes Normes per a cada zona, es trobin situades entre edificacions i/o àrees vials o lliures públiques que impossibilitin la seva adaptació per agregació de sòl a la nova parcel·la mínima que s'estableix.

A les parcel·les amb façana mínima inferior a la que s'estableix a cada zona en aquestes Normes Subsidiàries; i que hagin mantingut aquesta situació amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquestes NS no serà d'aplicació el paràmetre urbanístic de façana mínima, i es fixarà com d'aplicació la data que tingués abans del moment d'entrada en vigor d'aquestes Normes Subsidiàries.

Segona- En aquelles zones on hi manqui una xarxa de proveïment d'aigua potable, es permetrà el subministrament d'aigua mitjançant camions - cisterna fins a la seva implantació. Aquesta Norma només serà d'aplicació per als habitatges unifamiliars.

Tercera- L'evacuació d'aigües residuals, en aquelles zones on hi manqui una xarxa de clavegueram es permetrà mitjançant tractament i depuració per fossa sèptica, i abocament posterior de les aigües tractades a un pou absorbent. Sempre que s'acompleixin les condicions establertes per a aquestes instal·lacions, en la Norma 56.2, es considerarà que el solar disposa d'aquest servei, a l'efecte de l'article 82 de la Llei del Sòl de 1976.

Quarta- A les àrees territorials afectades per un futur Pla Especial de Reforma Interior, en el Sector I. Andratx - Sa Coma i pel pla de Protecció de la Zona Costanera (es Port d'Andratx), transitòriament i fins a l'aprovació definitiva d'aquests plans, només es podran realitzar obres de reforma. No es permetrà cap nova edificació ni ampliació o augment de volum de les existents.

Disposició Final. Aquest document, en la seva integritat de Normes Subsidiàries de Planejament Urbanístic del Terme Municipal d'Andratx podrà ser sotmès a tractament informàtic, amb les adaptacions, correccions que de la cartografia digitalitzada es dedueixi. Aquestes adaptacions o correccions es tramitaran com a una modificació puntual del Pla, en el cas que les adaptacions comportin alteracions de les seves determinacions; i com una correcció d'una errada material en el cas de correccions, les quals hauran de ser oportunament aprovades pel Consell Insular de Mallorca. Tot això, independentment que posteriorment es pugui refondre en un únic document formal al qual el Consell Insular li donarà conformitat, i que a la vegada se li pugui donar tractament informàtic.

#### Annex I. Patrimoni arquitectònic

##### I. Objecte

El Catàleg de Protecció del Patrimoni Arquitectònic disposa de tres graus de protecció jerarquizades, d'acord amb el que s'expressa a la Memòria de les NS en el seu capítol VI, Títol IV.

Tots els edificis i elements inclosos en aquest Catàleg es protegiran d'acord amb la normativa que s'exposa a continuació:

##### II. Grau de protecció, classificació dels béns catalogats i determinacions

La protecció d'elements s'aplica a cadascun dels elements aïllats, espais urbans, edificis o agrupacions d'aquests identificats com a tals en aquest Catàleg. S'estructura en tres graus de protecció jerarquizats, que es denominen integral, estructural i ambiental, i que més endavant es descriuen.

S'enumera a continuació el conjunt de característiques i circumstàncies que motiven la inclusió de cada subjecte de protecció en els graus establerts i les determinacions que els són d'aplicació.

##### 2.1. Protecció individualitzada d'elements:

##### 2.1.1 Grau 1 Protecció Integral (I)

##### a) Béns als quals s'aplica

- Edificis, construccions i elements d'excepcional valor arquitectònic i de significació cultural o ciutadana, i els equiparables pels seus valors als monuments declarats o incoats conformement a la legislació sobre Patrimoni Històric Espanyol.

- Espais Públics que constitueixen àmbits urbans d'excepcional valor significatiu per la seva configuració, qualitat del conjunt de l'edificació i tradició.

- Elements significatius de valor de l'escena urbana, tals com paviments, mobles, etc.

##### b) Determinacions.

Es permetran solament les actuacions encaminades a la conservació i posada en valor de l'edifici, element, espai o agrupació catalogada i se li dotarà excepcionalment de l'ús o usos que, siguin compatibles amb les seves característiques i condicions originals que garanteixin millor la seva permanència

En conseqüència es permeten solament amb caràcter general sobre els

béns així catalogats les obres que la seva finalitat sigui la restauració que pot ser, d'entre les tipificades en el capítol tercer d'aquest document, les de manteniment de consolidació i de recuperació, amb prohibició expressa de totes les altres. En tot cas les aportacions successives de restauració s'hauran de diferenciar o documentar, a l'efecte d'investigació, de l'obra original. Es prohibeixen així mateix expressament les actuacions dels particulars i empreses concessionàries de serveis relatives a fixació d'elements estranys a la naturalesa del propi element catalogat amb aquest grau de protecció tals com esteses aèries de xarxes d'energia, enllumenat o comunicació, senyalització de tràfic, rètols publicitaris, tendals etc. Els elements de senyalització de les activitats que l'element alberga, i els d'enllumenat dels seus voltants, en cas que es considerin necessaris, es dissenyaran expressament dintre de l'esperit de respecte a l'element catalogat, al seu caràcter i al seu entorn.

Es permetran excepcionalment petites actuacions de condicionament si la permanència de l'edifici impliqués necessàriament un canvi d'ús i el nou a implantar així ho exigís, en aquest cas la concessió de llicència d'obres anirà precedida de l'informe (no vinculant) de l'organisme de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears que tingui assignades les competències de protecció del patrimoni arquitectònic.

Es consideraran excepcionals, així mateix, en els béns catalogats amb aquest grau de protecció aquelles intervencions que, dintre d'una obra de les permeses per a aquest grau, impliquin la utilització de materials o tècniques distintes de les originals que donin lloc a canvis de formes, colors o teixitures, excepció que implicarà la necessitat d'informe del Departament de Patrimoni dalt al·ludit amb anterioritat a la concessió de llicència

#### 2.1.2 Grau 2 Protecció Estructural (I)

##### a) Béns als quals s'aplica

Aquells edificis, elements i agrupacions que pel seu valor històric o artístic a la seva qualitat arquitectònica, constructiva o tipològica se singularitzaran dintre del nucli o municipi.

##### b) Determinacions

Les obres que es duiguin a terme en els edificis o elements sotmesos a aquest grau de protecció seran les que tendeixin a la seva conservació i millorin les seves condicions d'habitabilitat o ús i que mantinguin la seva configuració estructural, el seu envoltant exterior i els seus elements significatius. Per això es permeten, amb caràcter general, d'entre les obres tipificades en el capítol tercer d'aquest document, a més de les autoritzades per al grau anterior, les obres de condicionament.

Es consideraran excepcionals en els béns catalogats amb aquest grau de protecció les actuacions que, dintre de les permeses, impliquin la utilització de materials o tècniques distintes de les originals que donin lloc en canvi de forma, color o teixitura i que afectin a l'envoltant exterior o als elements estructurals i significatius, excepcionalitat que donarà lloc al tràmit d'informe favorable de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears amb anterioritat a la concessió de la llicència

Igual que per als elements catalogats en grau 1, per a aquests es prohibeix expressament la fixació d'elements superposats, senyalització i esteses aèries de xarxes de serveis urbans. El disseny de les mostres publicitàries i dels elements d'enllumenat públic guardarà el mateix respecte al caràcter de l'element catalogat i al seu entorn que els exigits per al grau 1.

#### 2.1.3 Grau 3 Protecció ambiental A1, A2

##### a) Béns als quals s'aplica

- Edificis que, aïllats o en conjunt, conformen trams o àrees de qualitat, en bon o regular estat de conservació, encara que individualment no presentin notables valors arquitectònics.

- Edificis que situats a àrees de qualitat mitja o escassa, fins i tot que presentin un estat de conservació dolent, reuneixin constants tipològics interessants.

- Espais urbans de qualitat destacada.

##### b) Determinacions

Les obres que s'efectuïn en els edificis, elements o conjunts afectats d'aquest grau de protecció tindran per objecte d'adequar-los als usos i costums actuals sense pèrdua dels valors ambientals i tipològiques que posseeixen.

Grau A1: Sobre els béns immobles catalogats amb protecció ambiental que continguin a la fitxa corresponent la determinació A1 es permetran, d'entre

les actuacions tipificades en el capítol tercer d'aquest document, les enumerades per als graus anteriors i també les de reestructuració.

Així mateix es permetran sobre béns amb determinació A1 les obres d'ampliació que reuneixin totes i cadascuna de les condicions següents:

- No implicar augment d'Alçada del bé catalogat.
- No implicar augment d'ocupació en planta els efectes de la qual siguin visibles des de la via pública
- No existir determinacions de protecció de parcel·la contràries a l'ampliació sol·licitada
- L'ordenança de la zona on es troba concedeix al solar corresponent l'edificabilitat necessària per permetre l'ampliació sol·licitada, una vegada descomptada la consumida per l'edificació existent.

Grau A2: Els béns catalogats amb protecció ambiental amb determinació A2 podran ser objecte, a més, d'obres d'ampliació que donin lloc a augment d'ocupació en planta visible des d'espais públics, sempre que reuneixin les condicions restants assenyalades en el paràgraf anterior.

### III- Definició dels distints tipus d'obres sobre béns catalogats

Es detallen a continuació els objectius, continguts i efectes dels diferents tipus d'obres les denominacions de les quals s'han utilitzat en el capítol anterior.

#### 3.1. Obres de manteniment

Són les habituals derivades del deure de conservació dels propietaris, i la seva finalitat és la de mantenir l'edifici o element corresponent en les degudes condicions d'higiene i ornat sense afectar a la seva estructura portant ni a la seva distribució interior, ni alterar la resta de les seves característiques formals i funcionals tals com la composició de buits, materials, colors, teixitures, usos existents etc.

S'agrupen sota aquesta denominació, entre altres anàlogues, les intervencions necessàries per a la cura i finançament de cornises i volats, la neteja o reparació de canals i baixants, els referits de façanes, la pintura, la reparació de cobertes i el sanejament de conduccions.

Si l'obra de manteniment fes necessària la utilització de tècniques o materials distints dels originals que donessin lloc en canvi de colors o teixitures, la sol·licitud de llicència vindrà acompanyada de la documentació complementària que descriu i justifiqui els canvis projectats i els seus efectes sobre l'element i el seu entorn, i permeti la comparança amb les solucions originals.

#### 3.2. Obres de manteniment

Tenen per objecte, dintre del deure de conservació dels propietaris mantenir les condicions de seguretat, alhora que les de salubritat i ornat, que també afectin a l'estructura portant, però sense alterar, com en el tipus anterior, característiques formals ni funcionals.

S'agrupen sota aquesta denominació, entre altres anàlogues, les actuacions citades en l'epígraf anterior que, a més inclouen operacions puntuals de finançament, reforç o substitució d'elements estructurals danyats tals com elements de forjats, bigues, suports, murs portants, elements estructurals de coberta, realços de fonaments, etc.

Si la consolidació inclogués necessàriament la utilització de materials distints dels originals, ja sigui en la col·locació de reforços o en la substitució d'elements complets, s'aportarà com documentació complementària la que descriu i justifiqui la solució projectada en comparació de la de partida, que expressarà suficientment les implicacions de funcionament estructural, compositives, estètiques, formals i funcionals de la substitució.

#### 3.3. Obres de recuperació

Són les encaminades a la posada en valor d'un element catalogat restitueixen les seves condicions originals.

Dintre d'aquesta denominació podran estar compreses actuacions de:

- Manteniment, mitjançant la restauració dels elements existents o amb l'eliminació dels procedents de reformes no escaients.
- Consolidació, assegurant, reforçant o substituint elements estructurals originals danyats o canviant els que alterin les condicions originals per altres en harmonia amb elles.
- Enderrocaments parcials, que eliminin les parts que suposin una evident degradació de l'element catalogat i un obstacle per a la seva comprensió històrica
- Altres actuacions encaminades a recuperar les condicions originals de

l'element catalogat.

La sol·licitud de llicència d'obres d'aquest tipus contindrà, a més de la documentació requerida per a les obres del règim general, la necessària per a emplenar els apartats següents:

- Descripció documental de l'element catalogat, circumstàncies de la seva construcció, característiques originals i evolució.
- Descripció fotogràfica de l'element catalogat en el seu conjunt i dels paràmetres originals que ho caracteritzen, ja siguin volumètrics, espacials, estructurals, decoratius o altres, així com de la seva relació amb l'entorn.
- Aixecament cartogràfic complet.
- Descripció detallada de l'estat de conservació de l'element catalogat amb plànols en els quals s'assenyalin els punts, zones o instal·lacions que requereixen recuperació, consolidació i manteniment.
- Descripció i justificació de les tècniques que s'empraran a les distintes actuacions, amb expressió de les implicacions estructurals, compositives, estètiques formals i funcionals de la seva aplicació.
- Detalls de les parts que es restauen (acompanyats, quan sigui possible, de detalls del projecte original) i detalls del projecte de restauració que permetin establir comparança entre la solució existent (o l'original) i la projectada.
- Descripció dels usos actuals i dels efectes de la restauració sobre els usuaris, així com dels compromisos establerts amb aquests.

#### 3. 4. Obres de condicionament

Són les necessàries per a l'adequació de l'element catalogat o una part del mateix als usos que es destini, quan es milloren les seves condicions d'habitabilitat i manteniment en tot cas les condicions originals en tot el que afecta al seu envoltant exterior, a la seva configuració general i estructura bàsica original (elements estructurals) i als altres elements significatius que ho singularitzin o ho caracteritzin com d'una determinada època o tipologia

Dintre d'aquesta denominació s'inclouen, entre unes altres, actuacions tals com canvis de distribució interior en les parts no significatives o estructurals, reforços o substitucions d'estructura per a suportar majors càrregues, canvis en la decoració de les parts no significatives i incorporació de noves instal·lacions o modernització de les ja existents.

Les sol·licituds de llicències d'aquest tipus d'obres vindran acompanyades de la documentació complementària descrita per a les obres de recuperació, i a més la descripció i justificació gràfica i escrita dels canvis projectats en la distribució interior de l'edifici, amb expressió detallada de les parts o elements que per ser estructurals o significatius no queden afectats per aquests canvis.

#### 3. 5. Obres de reestructuració

Són les que a fi d'adequar l'element catalogat o una part d'aquest element als usos que es destina afecten als seus elements estructurals i alteren la seva morfologia en el que no afecti a les característiques originals del seu envoltant exterior visibles des dels espais públics, pròxims o llunyans.

S'agrupen en aquest concepte, entre altres actuacions, les de canvi de distribució interior, canvi de localització dels elements de comunicació general, horitzontal i vertical, modificació de la cota dels diferents forjats, construcció d'entre plantes i substitució d'estructures de coberta per a l'aprofitament dels seus volums.

La documentació relativa a aquest tipus d'obres cobrirà els aspectes següents:

- Aixecament de plànols de l'element catalogat en el seu estat actual.
- Descripció fotogràfica de l'estat actual de l'element en el seu conjunt, les seves parts més significatives i la seva relació amb el seu entorn.
- Descripció, valoració i justificació de la solució projectada i dels seus efectes sobre els valors existents a l'element catalogat i sobre el seu entorn.
- Descripció dels usos actuals i dels efectes de la reestructuració sobre els usuaris, així com dels compromisos establerts en aquests.

#### 3. 6. Obres d'ampliació

Són les que es realitzen per augmentar el volum construït d'edificacions existents, ja sigui mitjançant l'augment d'ocupació en planta, l'increment del nombre de plantes, l'augment d'alçada de les existents o l'aprofitament dels espais sota coberta fins esgotar, si escau, l'edificabilitat permesa per les ordenances de la zona que es tracti.

Les obres d'ampliació sobre elements catalogats vindran precedides de l'aportació de la documentació següent:

- Aixecament de plànols de l'element catalogat i descripció escrita i fotogràfica del seu estat actual.
- Descripció escrita i gràfica de l'obra d'ampliació i de la seva relació amb

l'element existent, incloent-hi plans que representin la totalitat de l'existent i el projectat, diferenciant ambdues parts.

- La documentació que descriu i valori l'entorn significatiu punt proper com mig o llunyà de l'element catalogat i els efectes de l'ampliació sobre aquests entorns.

- Descripció dels usos actuals, dels efectes de l'ampliació sobre els usuaris i dels compromisos contrets amb aquests.

#### IV. Modificacions del Catàleg

El catàleg podrà ser modificat durant el període de vigència d'aquest per a la inclusió de noves peces, excloure algunes o canviar-les de grau de protecció. Per això s'han de seguir els tràmits per a la Modificació Puntual de les NS i complir les següents condicions:

##### 4. 1. Ampliació del Catàleg

Per a la inclusió d'una peça en el Catàleg, ja sigui per iniciativa de particulars, municipal o d'altres instàncies de l'Administració, s'haurà d'elaborar un informe pels serveis municipals de Urbanisme o per l'Arquitecte o Arquitecte que disegni l'Ajuntament, indicant les característiques de l'edifici, espai o element que aconsellin la seva protecció, així com el grau que se li hagi d'aplicar i es sotmetrà a aprovació del Ple municipal.

L'aprovació inicial municipal anirà seguida del corresponent tràmit d'Informació Pública, després del qual s'eleva a aprovació provisional i, finalment a la definitiva del Consell Insular de Mallorca

També s'iniciarà el tràmit d'ampliació del Catàleg, quan, durant l'actuació sobre un element catalogat en algun dels graus de protecció, o sobre qualsevol altre tipus d'edifici o terreny, apareguessin valors ocults que indiquessin la procedència d'aplicar un grau de protecció superior al vigent.

Per això se suspendrà el tràmit de concessió de llicència o es paraitzarà l'obra corresponent durant el termini mínim necessari per obtenir l'informe assenyalat més amunt.

##### 4.2. Exclusió d'un bé immoble catalogat

Per a l'exclusió d'un bé immoble catalogat la sol·licitud anirà acompanyada d'informe redactat per arquitecte o tècnic competent per raó de la matèria, justificatiu de la pèrdua de vigència de les raons que van motivar la seva inclusió.

La sol·licitud, una vegada aprovada pel ple Municipal, seguirà els mateixos tràmits indicats per a l'ampliació del Catàleg. No s'entendrà en cap cas motiu d'exclusió d'un bé catalogat la seva declaració de ruïna posterior a la catalogació, circumstància aquesta el procediment de la qual i efectes es regulen en el capítol 4<sup>o</sup> d'aquest document.

##### 4. 3. Modificació de les condicions de protecció

Per a la modificació de les condicions que afectin a un bé catalogat s'actuarà conformement al mateix procediment indicat per a l'exclusió.

Contra aquest acord, que no exhaureix la via administrativa, es pot interposar el recurs d'alçada davant el Consell Executiu d'aquest Consell Insular de Mallorca, dins el termini d'un mes, comptador a partir del dia següent al de la present publicació.

Contra la desestimació expressa del recurs d'alçada podrà interposar-se el recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent al de la recepció de la notificació de la desestimació de l'esmentat recurs. Contra la desestimació per silenci del recurs d'alçada podrà interposar-se el recurs contenciós administratiu, en el termini de sis mesos, comptadors a partir del dia següent a la desestimació presumpta (tres mesos des de la interposició del recurs sense que s'hagi notificat la resolució).

No obstant l'anterior, es pot exercitar, si n'és el cas, qualsevol altre recurs que s'estimi pertinent. Tot això de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa i de la Llei 4/1999, de 13 de gener, de modificació de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

**El Secretari delegat de la Comissió Insular  
d'Ordenació del Territori, Urbanisme i  
Patrimoni Històric.**  
Jaume Munar Fullana