

ajustar al modelo publicado en el anexo II de las bases y se tienen que consignar los datos y acompañar la documentación indicada en la base 3. Se tienen que presentar, dentro del plazo de veinte días naturales, a contar del día siguiente del día de la publicación del anuncio de la correspondiente convocatoria en el Boletín Oficial del Estado, en el Registro General del Consejo, ubicado en las direcciones siguientes de Palma:

- C/ General Riera, nº 113 (edificio de la Llar de la Infància)
- C/ General Riera, nº 111 (edificio de la Llar de la Juventut)
- C/ Palau Reial, nº 1
- Plaza de l'Hospital, nº 4 (Centro Cultural la Misericòrdia)
- C/ General Riera, nº 67 (s'Institut)
- Ctra. de Sóller, km. 3,5 (Institut de l'Esport Hípic de Mallorca)

El horario de atención al público del Registro es de las nueve a las catorce horas, de lunes a viernes, y, en el caso de los ubicados en la C/ General Riera, nº 113 - edificio de la Llar de la Infancia-, en la C/ Palacio Real, nº 1 y en la Plaza del Hospital, nº 4 -Centro Cultural de la Misericòrdia-, además, los sábados, también de las nueve a las catorce horas.

También se pueden presentar en la forma prevista en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Si el aspirante opta por presentar la solicitud en una oficina de Correos, lo tiene que hacer con el sobre abierto, para que la instancia sea fechada y sellada por el personal de Correos antes de ser certificada.

El modelo normalizado de la solicitud se encuentra a disposición de las personas interesadas en el Servicio Técnico de Recursos Humanos de la Dirección Insular de Función Pública del Departamento de Presidencia y también en la página web del Consejo de Mallorca (<http://www.conselldemallorca.net/>), a partir de la apertura del plazo para presentarla.

Palma, 23 de abril de 2007

Jeroni Miquel Mas Rigo
Secretario General

— O —

Num. 9096

Suspensión de la licitación relativa a la contratación administrativa especial para la prestación del servicio de acogida para ciudadanos inmigrantes (programa TURMEDA) mediante concurso y procedimiento abierto.

El presidente del Instituto de Servicios Sociales y Deportivos de Mallorca (l'Institut), el día 02 de mayo de 2007, ha dictado la siguiente resolución:

ANTECEDENTES:

Vista la resolución del presidente de l'Institut de Serveis Socials i Esportius de Mallorca, de ahora en adelante l'Institut, de día 02 de mayo de 2007, mediante la cual se aprueba el expediente de contratación relativo al servicio de acogimiento para ciudadanos inmigrantes (Programa Turmeda).

Visto que en fecha 17 de abril de 2007 se publicó en el BOIB la licitación antes citada y se expusieron al público los correspondientes pliegos de cláusulas administrativas para que durante el plazo de 10 días naturales las personas interesadas puedan presentar las reclamaciones que estimen oportunas, de acuerdo con el artículo 188.3 de la Ley municipal y de régimen local de las Islas Baleares (BOIB núm. 186 EXT. de 27-12-06).

Visto que de acuerdo con lo establecido en el artículo 188.3 de la Ley municipal y de régimen local de las Islas Baleares, si dentro del referido plazo se producen reclamaciones contra el pliego, se suspenderá la licitación así como el plazo para la presentación de proposiciones, en los casos en que sea necesario para resolver la cuestión planteada, y se reanudará lo que quede de dicho plazo a partir del día siguiente al de la resolución de las reclamaciones.

Visto que en fecha 27 de abril de 2007 (entrada registro núm.10281) el Sr. Miquel Alenyà Fuster en representación de Cruz Roja Española en las Islas Baleares con CIF Q 2866001 G, ha presentado escrito de reclamaciones al pliego de cláusulas administrativas particulares que rigen la referida contratación.

Visto el que prevé la letra p) del artículo 7 de los Estatutos de l'Institut, aprobados por acuerdo del Pleno del Consell de Mallorca de fecha 15 de septiembre de 2003 (BOIB núm.133, de 23-09-2003)

Por tanto,

RESUELVO:

1. Suspender la licitación relativa a la contratación administrativa especial para la prestación de diversos servicios y ejecución de programas de atención a ciudadanos inmigrantes (Programa Turmeda) así como el plazo de presentación

de proposiciones, el cual se reanudará a partir del día siguiente al de la publicación en el BOIB de la resolución de las reclamaciones presentadas por Cruz Roja Española en las Islas Baleares.

2. Notificar esta resolución a Cruz Roja Española en las Islas Baleares, a la Intervención Delegada y al Área de Servicios Sociales.

3. Publicar esta resolución en el BOIB.

Palma, 3 de mayo de 2007.

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

— O —

Num. 9231

Acuerdo de aprobación definitiva parcial relativo a la las NNSS de planeamiento del municipio de Andratx.

La Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico, en sesión celebrada día 26 de abril de 2007, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

‘Visto el expediente relativo a las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Andratx, y de acuerdo con el dictamen de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el trámite previsto en el artículo 132.3 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento Urbanístico, esta Comisión acuerda:

PRIMERO. - Aprobar definitivamente, de forma parcial, las mencionadas normas subsidiarias de planeamiento municipal en lo referente a los ámbitos físicos relativos al suelo clasificado como urbano y apto para urbanizar, excluyéndose expresamente el suelo clasificado como rústico, sujetándose esta aprobación parcial a las siguientes prescripciones:

1. - La ampliación de la calle que comunica el PERI de Cas Vidals con la rotonda, así como el entronque previsto, estarán condicionados a la obtención de informe favorable de la Dirección Insular de Carreteras.

2. - La entrada a Sant Elm por la carretera PM-103 quedará condicionada a un estudio específico de tráfico en que analizará especialmente las visibilidades y los sentidos, ya que tal y como se plantea actualmente el primer vial que aparece sólo podrá tener sentido hacia Sant Elm.

3. - No se da por aprobado el Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico Artístico, debido a las carencias importantes detectadas cuanto a la necesidad de incluir más elementos. No obstante quedan protegidos los edificios y elementos actualmente incluidos dentro del catálogo de protección de las Normas Subsidiarias, con las limitaciones que dentro de las mismas quedan establecidas.

4. - Queda excluido el ámbito del Núcleo Rural de Cas Vidals, hasta que no se justifique la delimitación de su perímetro en base al estudio documental de las viviendas existentes, habiéndose en todo caso de eliminar como dotaciones a implantar los servicios propios de suelo urbano, tales como el alcantarillado y el alumbrado público. La zona calificada como PAII, en la subida de la Calle de Son Prim que formaba parte del PERI de Cas Vidals en el documento de normas suspendido por acuerdo de esta comisión de fecha 22-07-05 queda clasificado como Suelo Rústico Protegido.

5. - El apartado b) de la Norma 21 de las ordenanzas (altura edificable) queda sustituido por el siguiente texto: «El desnivel máximo entre la cara superior del suelo de la planta baja y el terreno natural será de 1' 50 metros en cualquier punto considerado, siendo que en caso de superarse dicha dimensión, la altura máxima de la edificación se medirá desde el terreno natural en el punto más desfavorable de la planta, hasta la coronación de cubiertas.»

6. - Se añade al apartado 2 de la norma 26 de las ordenanzas (sótanos y semisótanos) el siguiente inciso: «En el caso de elevarse con respecto al terreno natural una dimensión mayor de 1'50 metros, se considerará como planta baja.»

7. - Debido al error de eliminación del apartado 8 de la norma 18 de las ordenanzas (superficie edificada o edificable), sin que hubiera sido objeto de deficiencia dentro del acuerdo de suspensión de 22 de julio de 2005, queda incluido dentro de la norma 18 de las ordenanzas de las normas subsidiarias el siguiente apartado: «No computará como superficie edificada o edificable la correspondiente a depósitos de líquidos o gases, excepto piscinas en la forma que estas normas determinan o instalaciones de tratamiento de agua, sin perjuicio de lo dispuesto en el punto 4 anterior.»

SEGUNDO. - Suspender la aprobación definitiva de las expresadas normas subsidiarias en lo referente a sus determinaciones relativas al suelo clasificado como rústico, mientras no se complete su tramitación, con inclusión de la exposición al público del documento de evaluación de impacto ambiental que incluya los puntos señalados en las deficiencias 46 y 47 del acuerdo de esta comisión de fecha 22 de julio de 2005, señalando asimismo la necesidad de enmendar las siguientes deficiencias:

1. - Se tienen que incorporar en los correspondientes planos de ordenación de las normas subsidiarias las áreas naturales de alto nivel de protección, en especial las de encinares protegidos (decreto 130/2001), que figuran en la documentación gráfica 'xarxa natura 2000'.

2. - Se tiene que añadir a la sección tipo de carretera que las zonas de dominio público serán de 1, 3 o 8 metros desde la arista de explanación según sean carreteras de la red local y rural, de la red primaria y secundaria o vías de cuatro o más carriles respectivamente.

3. - Se tienen que grafiar las Áreas de Protección de Carreteras (APT) según lo que determina el artículo 19.e.2) de la Ley 6/1999, de Directrices de Ordenación Territorial y el Anexo II de la misma Ley.

4. - Se tienen que grafiar las Áreas de Protección Territorial costeras, con una anchura de 500 metros desde el límite interior de la ribera del mar, según prescribe el artículo 19.e.1) de la expresada Ley 6/1999.

5. - Se tienen que ajustar las referencias hechas en las normas a los planos de ordenación del suelo rústico presentados.

6. - Se tiene que grafiar en todos los planos como Suelo Rústico Protegido la zona circundante a la ANEI 31, determinada como APT de costas en el plano de información 3.2 y en el plano de Ordenación 2.7D.

7. - Se tiene que calificar como Suelo Rústico, con la categoría de Área de Transición (AT) el resto de la anterior zona no incluida en la delimitación de suelo urbano del PGO-1997, la cual limita entre la calle Saluet y la carretera des Port.

8. - Se tiene que grafiar la zona APT de Costas de 500 metros en el Suelo Rústico (AT) posterior en la avenida Gabriel Roca y situada entre las calles Can Perot y Camí des Comellar.

9. - Con referencia a las normas urbanísticas.

a) La referencia que se hace en las ordenanzas a la disposición transitoria segunda, punto 1, de la Ley 6/1997, del suelo rústico de las Islas Baleares, en todo caso lo será para las viviendas unifamiliares existentes en las condiciones expresadas en dicha disposición.

b) De acuerdo con lo prescrito en la Ley 9/1999 se tiene que clarificar la imposibilidad del uso de vivienda unifamiliar en ANEI.

c) Con respecto al núcleo rural de Cas Vidals, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 8 de la Ley 6/1997, se tendrá que justificar la delimitación de su perímetro en base al estudio documentado de las viviendas existentes, habiéndose, en todo caso de eliminar como dotaciones a implantar los servicios propios de suelo urbano, tales como el alcantarillado y el alumbrado público.

TERCERO. - Atendiendo a que las disposiciones de aplicación plena del Plan Territorial Insular de Mallorca relativas al régimen urbanístico del suelo rústico se encuentran adaptadas a la legislación vigente en fecha 31 de diciembre de 2004, y que por determinación legal se imponen a las del planeamiento municipal; y considerando la suspensión de la aprobación definitiva de las normas subsidiarias con respecto al ámbito del suelo rústico, y que la aplicación de las determinaciones del plan general de Andratx referidas a esta categoría de suelo resultan prácticamente desplazadas por los efectos vinculantes del mencionado Plan Territorial, hasta que no sean enmendadas las deficiencias que han implicado la suspensión de la aprobación definitiva de las normas subsidiarias en suelo rústico o hasta que no se produzca una adaptación general del instrumento de planeamiento general a las disposiciones legales y de planificación supramunicipal, el régimen aplicable en esta categoría de suelo será el definido por las normas y planos de ordenación de aplicación del Plan Territorial Insular de Mallorca (BOIB nº. 188 Ext, de 31 de diciembre de 2004), con las siguientes normas específicas:

1. - Régimen del uso de los terrenos.

Con respecto al régimen de usos de los terrenos de suelo rústico del término municipal de Andratx, prevalecerá la aplicación de cualquier norma o instrumento de planificación concurrente de rango legal o de naturaleza administrativa; de ordenación territorial; de planificación, ordenación o gestión de espa-

cios o de los recursos naturales; de planificación urbanística o de cualquier otra índole sectorial, siempre que implique mayor restricción que la conferida por el Plan Territorial Insular de Mallorca.

2. - Régimen de los edificios e instalaciones fuera de ordenación en suelo rústico.

Son obras, edificios e instalaciones fuera de ordenación en suelo rústico los que se construyan o se hayan construido en contra de las determinaciones contenidas en los instrumentos de planeamiento general, los instrumentos de ordenación territorial o el uso de las cuales contravenga las condiciones de acuerdo con las cuales se autorizaron así como los construidos en contradicción con la legislación urbanística vigente, aunque haya transcurrido el plazo de ocho años fijado en el artículo 73 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística.

Igualmente, en aplicación del artículo 16.2 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares, estarán en situación de fuera de ordenación, las obras, edificios e instalaciones que incumplan las condiciones de la autorización con respecto al uso vinculado.

En estos edificios e instalaciones mientras se mantenga la calificación de fuera de ordenación no se podrá realizar ningún tipo de obra, ni siquiera las reparaciones que exige la higiene de las personas que tengan que residir u ocupar los edificios mencionados, ni tampoco podrán obtener la contratación de servicios de suministro.

3. - Régimen de edificios en suelo rústico inadecuados a la ordenación.

De conformidad con lo que dispone el artículo 3 de la Ley 8/1988, de edificios e instalaciones fuera de ordenación, con relación a los artículos 27.1, 28.2 y la disposición transitoria segunda, punto 2, de la Ley 6/1997 de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares y legislación concordante, en los edificios ubicados en suelo rústico, legalmente contruidos de acuerdo con el planeamiento anterior y que no se ajusta a alguno de los parámetros definidos en el Plan Territorial Insular de Mallorca y en el punto 1 anterior:

- No se permitirán obras o actuaciones de reforma integral o de ampliación.

- No se permitirán obras o actuaciones de cambios de uso de la edificación o instalación, a no ser que el nuevo uso propuesto sea admisible para cumplir con todos los requisitos exigidos por la legislación y el planeamiento, y en todo caso previa tramitación del procedimiento correspondiente fijado en los artículos 34 a 37 de la Ley 6/1997 de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares, con intervención previa del órgano insular o autonómico.

- Se permitirán las obras de reforma parcial sin cambio de uso, las de conservación, así como las que exigen la higiene de las personas que tengan que residir u ocupar los edificios mencionados.'

A los efectos de consulta de los documentos integrantes de las expresadas normas subsidiarias, que contempla el artículo 164 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, se remite al Ayuntamiento de Andratx un ejemplar debidamente diligenciado con la aprobación definitiva.

Asimismo se hacen públicas las normas urbanísticas, relativas a la parte que ha sido aprobada definitivamente:

Normas Subsidiarias del municipio de Andratx

Título I. Disposiciones generales

Norma 1. Objeto y ámbito territorial

La ordenación urbanística del término municipal de Andratx se rige por las presentes Normas Subsidiarias, redactadas según lo estipulado en la legislación urbanística vigente.

El término municipal comprende los siguientes núcleos de población: Camp de Mar, Villa de Andratx, Sa Coma, Puerto de Andratx, s'Arracó y San Telmo.

Norma 2. Fines

Los fines de las presentes normas son los siguientes:

1. Establecer la clasificación del suelo.

2. Determinar las infraestructuras básicas y sistemas generales de comunicaciones, espacios libres, áreas verdes y equipamiento comunitario.

3. Definir el concepto de núcleo de población.

4. Asignar los usos y niveles de intensidad edificatoria aplicables a las

diferentes zonas en suelo urbano, o que deberán resultar de las operaciones de reforma interior previstas.

5. Asignar las intensidades edificatorias y los usos globales a las diferentes zonas en el suelo apto para urbanizar, delimitando los sectores.

6. Establecer las normas urbanísticas.

7. Señalar y delimitar las zonas de especial protección en el suelo rústico.

8. Delimitar las áreas de reparto en el suelo apto para urbanizar, fijando sus correspondientes aprovechamientos medio.

9. Establecer un Orden de Prioridades con fijación de los plazos para su ejecución.

Norma 3. Documentos

Las presentes Normas contienen los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa

b) Planos de Información

c) Planos de Ordenación

d) Planos de Gestión Urbanística

e) Normas Urbanísticas

f) Fichas de Gestión Urbanística

g) Catálogos:

- Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico

- Catálogo de Protección de sitios Arqueológicos

- Catálogo de Protección de Puntos de Interés Científico

- Catálogo de Torrentes y Vaguadas

Norma 4. Ámbito temporal

Estas normas entrarán en vigor el día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares y tendrán vigencia indefinidamente.

Norma 5. Interpretación

Las prescripciones establecidas en estas normas se interpretarán de acuerdo con la legislación urbanística. En los casos de duda, prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios públicos y dotaciones comunitarias.

Norma 6. Licencias

Están sujetos a licencia municipal previa, sin perjuicio de las autorizaciones que sean procedente de acuerdo con la legislación aplicable, los actos que a continuación se relacionan, sea cual sea la naturaleza del dominio del suelo donde se pretendan realizar.

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta, incluyendo en ello los cerramientos de obra fija.

2. Las obras de ampliación, modificación o reforma que afecten a la estructura, el aspecto exterior o la disposición interior de edificios e instalaciones de todas las clases existentes.

3. Las obras y los usos que se hayan de realizar con carácter provisional, a los que se refiere el apartado 2 del artículo 58 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

4. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenes, las obras de instalación de servicios públicos, las de ejecución de vialidad y, en general, las relacionadas con la urbanización, exceptuando que estos actos hayan sido detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado o de edificaciones que dispongan de licencia otorgada.

5. Las actividades extractivas de minerales, líquidos, de cualquier otra índole, así como las de vertidos en el subsuelo.

6. a). Las obras de construcción de infraestructura civil, tales como presas, viario público y privado, defensa y corrección de cauces públicos, puertos, diques etc. excepto que estos actos hayan sido detallados y programados como obras a ejecutar en un Plan Especial o Plan Territorial o Plan Director Sectorial debidamente aprobado o autorizado.

b) Quedan excluidos de la preceptividad de la licencia de obras de mejora y mantenimiento de las obras públicas.

7. Los actos de edificación en las zonas de servicios de los puertos y aeropuertos, así como en las zonas de dominio público.

8. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

9. El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

10. La modificación del uso de los edificios o las instalaciones en general.

11. La demolición de las construcciones, excepto en los casos declarados de ruina inminente.

12. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o de cualquier otro uso al que se destine el subsuelo.

13. La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, excepto que se efectúen en campings o zonas de acampada legalmente autorizados.

14. Las talas y los abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, haya o no planeamiento aprobado, a excepción de las autorizadas por órganos competentes en materia agraria.

15. La colocación de carteles y vallas de propaganda aunque no sean visibles desde la vía pública y siempre que no estén en locales cerrados.

16. Las parcelaciones urbanísticas.

17. Las obras de aperturas de caminos y accesos a parcelas en suelo rústico y apto para urbanizar.

18. Instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.

19. Cualquier intervención en edificios declarados como bienes de interés cultural y los catalogados y los protegidos.

20. Y, en general, el resto de actos que señalen los planes, las normas o las ordenanzas.

21. La construcción de puertos y dársenas deportivas.

22. La segregación de fincas clasificadas de suelo rústico.

Norma 7. Cédula urbanística

1. En aplicación de lo dispuesto en la legislación urbanística, el Ayuntamiento crea una cédula urbanística, que acreditará el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de actuación, polígono, sector o edificación. Este documento deberá expedirse en el plazo de quince días, y expresará todas las circunstancias urbanísticas que concurren en los terrenos objeto de la solicitud y ello según modelo (Anexo I Normas Urbanísticas).

2. Con la solicitud de expedición de la cédula urbanística, deberán presentarse los siguientes documentos

a) En suelo urbano y apto para urbanizar, plano según fotogramétrico municipal a escala 1: 1.000 y referencia catastral; en suelo no urbanizable, plano a escala 1: 5.000, según fotogramétrico municipal y referencia catastral.

b) Croquis acotado a escala de las edificaciones existentes (plantas, alzado, sección).

c) Nota registral de la finca, expedida como máximo, con un mes de anticipación a la solicitud de la cédula.

Norma 8. Tipos de licencias urbanísticas

Se distinguen los siguientes tipos de licencia:

1. Licencia de Obra Mayor. Se denomina obra mayor la obra nueva, de reforma, de ampliación o de conservación que afecte a elementos estructurales, o a la definición o funcionalidad de los espacios interiores de la edificación.

2. Licencia de Obra Menor. Son obras menores aquellas de técnica sencilla y de escasa entidad constructiva y económica, o que no supongan alteración del volumen, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten el diseño exterior, los cimientos, la estructura o las condiciones de habitabilidad o de seguridad de todas clases de edificios e instalaciones.

3. Licencia de Legalización. Se denomina licencia de legalización la que se otorga a obras realizadas sin licencia, o sin ajustarse a la misma, una vez se hayan ajustado a la normativa urbanística aplicable, y se haya depositado el aval que prescribe el artículo 65.1 de la Ley Autonómica 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística (en adelante, LDU).

4. Licencia de Demolición. Se denomina licencia de demolición la que se otorga a las obras de derribo de edificaciones o instalaciones.

5. Licencia de Parcelación. Se denomina licencia de parcelación la autorización de divisiones, segregaciones o agrupaciones de terrenos de acuerdo a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

6. Licencia de dotación de servicios urbanísticos. Se denomina a aquella licencia que autoriza la implantación de servicios urbanísticos que no supongan la ejecución total de los servicios que el planeamiento urbanístico prevé.

7. Licencia de Primera Utilización. Son aquellas licencias que tienen por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, una vez comprobados su conformidad con el proyecto que obtuvo la licencia y las condiciones de la misma.

8. Licencia de Segregación. Son aquellas licencias que tienen por objeto la segregación o división de terrenos clasificados como Suelo Rústico Protegido, el los términos establecidos en el artículo 13 de la Ley 6/1997 de 8 de Julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares.

Norma 9. Solicitud de licencias urbanísticas

1. Las solicitudes de licencias se dirigirán al Alcalde y reunirán los requisitos establecidos en el artículo 70 de la Ley 30/ 1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. La solicitud de licencia de Obra Mayor deberá acompañarse, por triplicado ejemplar, de un proyecto Técnico, visado por el Colegio profesional correspondiente, que podrá ser Básico o Básico y de Ejecución, según lo dispuesto en el artículo 6 de la LDU El Ayuntamiento podrá exigir la presentación de más ejemplares, si fuera precisa la remisión del mismo a otras Administraciones Públicas.

Deberá cumplir lo establecido en la Ley 3/1993 de Mejora y accesibilidad de Barreras Arquitectónicas y su Reglamento; deberá contener además los siguientes documentos:

a) El Proyecto Básico deberá contener los siguientes documentos:

1. Memoria Urbanística, que indicará la finalidad y uso de la construcción o actuación proyectada, indicación expresa de la clasificación del suelo objeto de la actuación, razonándose el cumplimiento de la ordenación urbanística que le sea aplicable y el cumplimiento del artículo 138 de la Ley del Suelo. (Según modelo Anexo II - Normas Urbanísticas).

2. Plano de situación, expedido por el Ayuntamiento, a escala 1: 5.000 si los terrenos son rústicos, y a escala 1: 1.000, si son urbanos o aptos para urbanizar, con indicación de los servicios existentes.

3. Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificación de las soluciones adoptadas.

4. Planos generales a escala y acotados de plantas, alzados, secciones, excavación y del cerramiento del solar, en su caso, cubierta y ubicación en la parcela, y de urbanización de la parcela, así como planos esquemáticos explicativos de la adecuación del proyecto a los parámetros del planeamiento, ocupación, edificabilidad, aprovechamiento, altura reguladora, altura máxima.

5. Presupuesto con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.

6. Dos fotografías en color, firmadas por el promotor y proyectista de la obra, en las que puedan apreciarse las características del solar y su entorno, situando también los puntos los cuales hayan sido tomadas.

7. Nota registral del solar, expedida, como máximo, con un mes de anticipación.

8. Declaración jurada en la que el Promotor se comprometa a comunicar cualquier cambio en la titularidad de la propiedad a la Administración Municipal.

9. Plano y referencia catastral.

10. Documento acreditativo de la Compañías suministradoras de agua, electricidad, telefonía de la situación de los servicios, o certificación del técnico proyectista de la ubicación exacta de dichos servicios.,entendiendo siempre , los servicios existentes.

El proyecto Básico es suficiente para la obtención de la licencia urbanística, pero no para el inicio de las obras, para el cual es preceptiva la presentación del proyecto de Ejecución, y del Estudio de Seguridad y Salud, y Proyecto de Telecomunicaciones, estos dos últimos cuando corresponda.

b) El Proyecto de Ejecución deberá contener los siguientes documentos:

1. Memoria de cimentación, estructura y oficios.

2. Planos de cimentación, estructura y de detalle; esquemas y dimensionamiento de instalaciones.

3. Pliego de condiciones técnicas generales y particulares.

4. Estado de Mediciones.

5. Presupuesto de ejecución material obtenido por aplicación de precios unitarios de obra a coste real.

6. Presupuesto de contrata.

7. Asume de dirección de obra de arquitecto, o aparejador o arquitecto técnico u otro técnico legalmente competente, según corresponda.

8. Nombramiento del constructor o empresa constructora en posesión del Documento de Calificación Empresarial, que deberá presentar copia del alta en el Impuesto de Actividades Económicas.

9. Proyecto de seguridad, cuando sea preceptivo.

10. Acreditación suficiente de que la Empresa constructora o constructor se halla cubierta por una póliza de Responsabilidad Civil que cubra los daños que se pudieran inferir a propiedades de toda índole públicas.

3. La solicitud de licencia de Obra Menor se deberá acompañar de los documentos siguientes:

1. Plano de situación, expedido por el Ayuntamiento.

2. Croquis a escala 1:50 del estado actual.

3. Croquis a escala 1:50 de la actuación pretendida.

4. Medición y Memoria descriptiva.

5. Presupuesto por partidas detalladas.(Presupuesto de contrata).

6. Nombramiento del maestro de obras o empresa constructora en posesión del Documento de Calificación Empresarial, que deberá presentar copia del alta en el Impuesto de Actividades Económicas.

7. Referencia catastral.

8. Acreditación suficiente de que el constructor o la empresa constructora se hallan cubiertos por una póliza de responsabilidad civil que cubra los posibles daños que pudieran inferirse a propiedades de cualquier índole públicas.

4. La solicitud de licencia de Legalización deberá contener los siguientes documentos:

1. Nota registral, expedida, como máximo con un mes de antelación.

2. Memoria descriptiva y memoria urbanística con justificación de la adecuación a las determinaciones del Planeamiento urbanístico vigente en el momento de la infracción.

3. Planos de la edificación existente antes de la ejecución de las obras efectuadas.

4. Planos del estado de la edificación existente con identificación de las obras objeto de la legalización.

5. Relación valorada de la obra realizada, obtenida por aplicación de precios unitarios de obra sobre la medición (Valor equivalente al presupuesto de contrata sin IVA.).

6. Certificado de solidez, seguridad y habitabilidad suficiente para el uso a que se destine, con expresión de las pruebas o ensayos que se hubieran realizado y los resultados de las mismas.

7. Justificante de haber constituido a favor de la Hacienda municipal una fianza o aval bancario equivalente al 20% de la valoración de la obra ejecutada.

8. Referencia catastral.

5. La solicitud de licencia de Demolición deberá acompañarse de los siguientes documentos:

1. Memoria descriptiva.

2. Planos del estado actual.

3. Proyecto de seguridad.

4. Declaración jurada de que la edificación o instalación no esta protegida o sometida a la Normativa del Patrimonio Histórico Artístico.

5. Estado mediciones, presupuesto de ejecución material por aplicación de precios unitarios y presupuesto de contrata.

6. Nota Registral, expedida como máximo, con un mes de antelación.

7. Referencia catastral.

6. La solicitud de licencia de Parcelación deberá acompañarse de los siguientes documentos:

1. Memoria descriptiva.

2. Memoria urbanística.

3. Planos de situación, y de la división o agrupación que se pretenda efectuar .

4. Nota registral, expedida como máximo, con un mes de antelación.

5. Referencia catastral.

7. La solicitud de licencia de Primera Ocupación deberá acompañarse de los siguientes documentos:

1. Certificado Final de Obra emitido por la Dirección facultativa de la misma.

2. Planos y documentación escrita, visado por el Colegio Profesional correspondiente en el que se grafien las modificaciones introducidas en el proyecto inicial y que fueron objeto de licencia urbanística así como la situación y características de las instalaciones existentes en el inmueble.

3. Declaración expresa del constructor y técnicos directores acreditativa de que el inmueble ha sido construido cumpliendo todas las determinaciones de las Normas Básicas de obligado cumplimiento.

Así como declaración expresa del Promotor de que no ha autorizado variación alguna de las determinaciones del Proyecto de Ejecución en lo que se refiere a las Normas Básicas expresadas.

4. Declaración de obra nueva.

5. Relación valorada de la obra realmente ejecutada y a coste real.

6. Carta de pago de la liquidación definitiva de la tasa por licencia urbanística e impuesto de construcción, y de la licencia de primera utilización.

7. Certificado del 'Cumplimiento del Control de Calidad', realizado por Técnico facultativo legalmente competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, según el Decreto 54/1994 de 13 de mayo de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares o legislación que lo sustituya.

Norma 10. Otorgamientos de las licencias

Las solicitudes de licencia serán sometidas a informe de los servicios técnicos y jurídicos de la Administración municipal, y de los Organismos con competencias concurrentes que afecten a la solicitud, siguiendo los trámites del artículo 9 del Reglamento de Servicios, y 43.2. de la Ley 30/ 1992 de 26 de noviembre, y artículo 7 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística.

La competencia para otorgar o denegar todas las licencias de obras corresponde al Alcalde.

Las licencias de primera utilización, deberán ser resueltas por la Administración Municipal en el plazo de 1 mes contado desde el día siguiente de la solicitud, transcurrido dicho plazo estas licencias se entenderán otorgadas por silencio administrativo positivo, siempre que mediante éste no se adquieran facultades que conculquen el ordenamiento jurídico.

Norma 11. Validez y caducidad de las licencias

1. El plazo máximo para iniciar obras autorizadas por la correspondiente licencia municipal será de 6 meses, y el plazo máximo para acabarlas será de 24 meses. El acto administrativo de concesión de licencia indicará expresamente los plazos indicados y que transcurrido cualquiera de ellos, la Alcaldía del Ayuntamiento de Andratx iniciará el expediente de caducidad de la licencia otorgada, previo trámite de audiencia a la persona interesada.

2. Cuando la licencia se haya solicitado y obtenido mediante la presentación de proyecto básico, se estará a lo previsto en el artículo 7.3 de la Ley 10/1990, de Disciplina Urbanística.

3. La persona interesada, previa la solicitud oportuna, tendrá derecho a la obtención automática de una prórroga de cualquiera de los plazos antes indicados, por un período que será la mitad del plazo inicial, con los efectos contemplados en el artículo 8.5 de la Ley 10/1990, de Disciplina Urbanística.

Norma 12. Obras por motivos de seguridad

1. Cuando existan riesgos para la seguridad de las personas o las cosas, podrá obtenerse una autorización municipal para ejecutar inmediatamente las obras necesarias. El interesado deberá comparecer ante el Ayuntamiento para alegar la urgencia y señalar las obras que deban efectuarse. La solicitud será informada, el mismo día de su presentación, por los servicios técnicos del Ayuntamiento, que darán traslado del expediente a la Alcaldía para su resolución.

2. El Alcalde autorizará o denegará la solicitud, mediante resolución motivada.

3. La obtención de la autorización a la que hace referencia la presente norma no exime de la obligación de solicitar licencia de obra, en el plazo que se señale en la resolución de la Alcaldía.

Norma 13. Ejecución de las obras

1. Todos los actos sometidos a Licencia deberán ser ejecutados de acuerdo con el contenido y condiciones de la misma, bajo la dirección de técnico o técnicos legalmente habilitados.

2. Durante la ejecución de las obras se respetaran las siguientes reglas:

1. Se construirán vados o protecciones en las acera, si fuera preciso para el tránsito de vehículos.

2. Se levantará una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, hecha de materiales resistentes e incombustibles.

3. Se instalarán redes o cualquier dispositivo adecuado para evitar la caída de materiales.

4. En las obras mayores, se instalará un cartel indicador, que será facilitado por el Ayuntamiento, legible desde la vía pública, en el que constará el nombre y apellido de los técnicos directores y del contratista, normas que se aplican, la fecha de expedición de la licencia, el plazo de ejecución, el número de plantas autorizadas y el número de expediente.

3. En caso de renuncia de alguno de los componentes de la dirección facultativa de la obra, ésta deberá ser paralizada hasta que sean nombrados los nuevos directores.

Norma 14. Modificaciones en el transcurso de las obras

En el transcurso de la ejecución de las obras, podrán modificarse los proyectos, sin paralizar la ejecución, siempre que se tramite la solicitud de modificación de proyecto, según lo dispuesto en el artículo 5 de la LDU y en las condiciones que se establecen en dicha norma jurídica.

Norma 15. Final de obras

1. El titular de la licencia deberá comunicar al Ayuntamiento, por escrito, la finalización de las obras, acompañando los siguientes documentos:

- Certificación de la dirección técnica.
- Copia autenticada del IAE del contratista durante el periodo de ejecución de la obra.
- Alta de IBI
- Copia autenticada de la Declaración Obra Nueva.

En el mismo escrito, se solicitará la comprobación final y la expedición del certificado municipal de fin de obras.

2. Recibida la comunicación a que se refiere el apartado 1, los servicios técnicos municipales realizarán una inspección de la obra, comprobando que se ajusta a la Licencia y el cumplimiento de todas las prescripciones aplicables.

3. A la vista del informe de los servicios técnicos, el Alcalde resolverá motivadamente sobre la concesión del certificado final de obras, en el plazo de 20 días, contados desde el siguiente al de su solicitud.

4. Para la emisión del final de obras, las parcelas colindantes deberán estar libres de restos de productos de excavación y obra; al mismo tiempo el estado de las vías deberá procederse a la reparación de las aceras, calzadas y demás servicios que pudieran haber sido deteriorados por la obra en cuestión.

Normas Subsidiarias del municipio de Andratx

Título II. Normas generales de la edificación y parcelación

Capítulo I. Definición de elementos urbanísticos

Norma 16. Definición de solar. consolidación por la urbanización

Tendrán la consideración de solar las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que estén urbanizadas de acuerdo con las condiciones y requisitos específicos que para cada caso prevean las presentes normas subsidiarias, y que tengan además definidas las alineaciones y rasantes, o en caso que no esté definida la alineación se aporte la documentación necesaria a este efecto, de acuerdo con lo que prevé la norma siguiente.

Norma 17. Alineaciones

1. Las alineaciones oficiales fijadas por las presentes normas indican el límite entre el dominio público o áreas de uso público y las parcelas o solares de suelo lucrativo.

2. Las alineaciones de fachada señalan los límites a partir de los cuales deberán edificarse las construcciones, o desde donde debe contarse la separación mínima de las construcciones.

Cuando no esté fijada la alineación, previamente al inicio de cualquier obra, deberá solicitarse su fijación al Ayuntamiento, por instancia acompañada de un plano de situación a escala 1:1000, que será facilitado por la propia Administración Municipal. El Ayuntamiento podrá exigir la tramitación del oportuno Estudio de Detalle de Alineaciones y Rasantes.

Norma 18. Superficie total edificada o edificable

1. La suma de superficie de cada una de las plantas del edificio, medidas dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y en su caso por los ejes de las paredes medianeras, determinará la superficie total edificada, o, si se trata de previsión, la superficie edificable.

2. Se entiende por planta edificada todo el espacio habitado o practicable en su proyección horizontal limitado por el forjado o solera inferior sobre el suelo o terreno y su forjado de techo, por dos forjados de pisos consecutivos o por forjados de piso y cubierta.

3. Los balcones, terrazas, soportales, galerías o porches que estén cubiertos por otros elementos, formarán parte de la superficie edificable o edificada, excepto las pérgolas.

4. Toda construcción, incluso piscinas y terrazas, que sobresalga más de 1,50 m. del nivel natural del terreno, aunque ésta esté macizada o rellena o no sea habitable.

5. A los efectos de lo dispuesto en estas Normas, se entenderá por fachada todo elemento de cerramiento fijo, continuo o discontinuo, de cualquier

material, que tenga por finalidad la separación de recintos entre habitáculos interiores y el medio externo.

6. Los patios no formarán parte de la superficie edificada, salvo en los casos en los que las presentes Normas lo indiquen.

8. Los sótanos y semisótanos o parte de ellos, destinados a aparcamientos de uso privado o público, las zonas de servicio de edificaciones de uso turístico, las instalaciones auxiliares de viviendas unifamiliares y las pérgolas no contabilizarán como superficie edificada o edificable.

9. Los sótanos y semisótanos en edificación continua o adosada a una medianera no contabilizarán como superficie edificada o edificable.

Norma 19. Volumen edificado o edificable

1. El volumen edificado o edificable es el comprendido entre los elementos constitutivos de cerramiento o cubierta de todas las plantas edificadas. Excepto si se trata de cubiertas inclinadas.

2. Los balcones, terrazas, soportales, galerías o porches y escaleras que estén cubiertos por otros elementos formarán parte del volumen edificable o edificado.

3. Los sótanos y semisótanos o parte de ellos destinados a aparcamientos, los destinados a zonas de servicio de edificaciones de uso turístico, las instalaciones auxiliares que no constituyan morada humana a una vivienda unifamiliar y las pérgolas no contabilizarán como volumen edificado o edificable.

4. Los sótanos y semisótanos en edificación continua dedicados a aparcamientos o almacenes o instalaciones auxiliares, no computarán como volumen edificable o edificado.

5. Toda construcción que sobresalga más de 1,5 m. del nivel natural del terreno, aunque sea macizada o rellenada.

Norma 20. Coeficiente de edificabilidad

1. El cociente del volumen edificable por el área de la parcela o solar define el coeficiente de edificabilidad neta de dicha parcela o solar. Se define en m^3/m^2 .

2. El coeficiente de edificabilidad podrá referirse además, a una manzana, polígono, zona, sector o total superficie afectada por el planeamiento, en cuyo caso se tendrá en cuenta el cociente de la respectiva suma de volúmenes edificables por la superficie total de la unidad urbanística considerada; denominándose así edificabilidad global.

3. También se podrá definir el coeficiente de edificabilidad por el cociente de la superficie total edificable por el área de la parcela, solar o de la unidad de ejecución urbanística considerada, que se denominará coeficiente de aprovechamiento.

4. El coeficiente de edificabilidad se medirá en metros cúbicos por metro cuadrado (m^3/m^2), y el coeficiente de Aprovechamiento, en metros cuadrados por metro cuadrado (m^2/m^2).

Norma 21. Altura edificable

1. Para la medición de alturas se establecen dos sistemas: por número de plantas y por distancia vertical. Deberán respetarse ambos sistemas, cuando así lo señalen las Normas.

2. En edificación aislada o adosada a una medianera:

a.) La altura reguladora se medirá en cada punto desde la cara superior del suelo de la planta baja hasta la cara inferior del forjado de la planta más alta, medida en una misma y única vertical, siendo esta la situada en la cota más desfavorable, o de la cara inferior de la cornisa si se trata de un forjado inclinado.

b.) El desnivel máximo entre la cara superior del suelo de la planta baja y del terreno natural será de 1,50 m. en cualquier punto. No será de aplicación en las edificaciones adosadas a una medianera.

c.) A los efectos del cómputo de número de plantas, se considerará que cada planta podrá tener un desnivel de más o menos 1,50 m. y se considerará en cada punto del terreno.

d.) La altura máxima de un edificio se medirá, en cada punto, desde la cara superior del suelo de la planta baja, hasta la cara superior de la cubierta, medida desde la misma vertical.

e.) La altura máxima sobre el nivel natural del terreno de terrazas y elementos anexos y exteriores al edificio principal no podrán superar los dos metros en cualquier punto. En caso de escalonamiento o abancalamiento la distancia entre éstos será como mínimo de tres metros.

f.) En edificios que tengan unidas las plantas sótano o semisótano entre sí, la altura se contabilizará independientemente en cada edificio.

3. En edificación entre medianeras:

a.) La altura reguladora se medirá desde el desnivel medio de la rasante de la acera, hasta la parte inferior del último forjado. En los casos que la parcela de frente a varias calles, la altura reguladora se medirá desde el desnivel medio de la rasante de la acera que esté situada a cota más baja.

b.) La altura máxima se medirá desde el nivel medio de la rasante de la acera, hasta el punto más alto de la cubierta.

Norma 22. Número de plantas

1. La planta baja se contabilizará, aunque sea diáfana o con soportales. Asimismo se contabilizará como una planta el semisótano, si lo hubiere, cuando la cara superior del forjado del techo se encuentre a una altura igual o superior a 1,5 m., en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o la del terreno en contacto con la edificación.

2. No se consideran como plantas distintas las diferenciadas de nivel entre suelos iguales o inferiores a 1,5 m., incluidas dentro de una misma vivienda o volumen o ambiente habitable.

3. En edificios aislados que tengan las plantas sótanos o semisótanos unidas entre sí, se contabilizará el número de plantas independientemente en cada edificio.

4. Los sótanos y semisótanos no contabilizarán como número de plantas.

Norma 23. Superficie ocupada

1. La proyección vertical sobre un plano horizontal de la superficie edificada o edificable de todas las plantas, incluidas las enterradas, y enteramente todo tipo de balcones, terrazas, galerías, porches determina la superficie del solar ocupada o ocupable de la edificación. Computará como superficie ocupada, toda construcción o elemento de la misma que sobresalga más de 1,5 m. del nivel natural del terreno, aunque sea macizada o rellena o no sea habitable.

2. Se excluyen únicamente de la superficie ocupada o ocupable los aleros, jardinerías, elementos ornamentales y cubiertas de vuelo igual o inferior a 1,- metro, pérgolas y patios en los que se pueda inscribir, como un mínimo, un círculo de diámetro igual o superior a 3 metros.

3. La superficie de ocupación se expresará en un porcentaje de la del solar.

Computará como superficie de solar en edificación continua o adosada a medianería aquella superficie comprendida entre la alineación de la calle y una línea paralela separada de dicha alineación una distancia de 45 m.

Norma 24. Profundidad edificable

Se denomina profundidad edificable a la distancia máxima, medida en la perpendicular a la alineación oficial de la vía, en la que se pueden ubicar las edificaciones.

Norma 25. Retranqueo

1. El retranqueo es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial de vías y espacios libres públicos y la línea de fachada. Se podrá fijar también a los restantes linderos del solar.

2. En la medición del retranqueo, se tomarán en cuenta los voladizos, y se excluirán los aleros o cubiertas que tengan un vuelo máximo de 1 m. y no sean practicables.

3. En las zonas de retranqueo, no podrán realizarse movimientos de tierras que produzcan desniveles superiores a 1 metro con respecto al terreno natural, en cada punto, salvo si dan acceso a plantas de aparcamiento.

4. En las áreas de retranqueo de alineación de la calle podrán situarse depósitos, fosas sépticas, piscinas, pérgolas y aparcamientos descubiertos.

5. En las áreas de retranqueo de medianerías o de alineación, podrán situarse aparcamientos y garajes cubiertos de acuerdo a lo previsto en estas Normas, siempre que queden incrustados totalmente en el macizo de tierras,

debiendo ajardinarse el área superior de los mismos, adecuando dicha área a las características del terreno propio circundante.

También se podrán situar en las áreas de retranqueo de alineación aparcamientos y garajes de acuerdo a lo previsto en estas Normas, siempre que la pendiente del terreno natural supere el 25% o que el desnivel entre la cota de la acera y la de la parcela situado en una misma vertical, en todos los puntos de la alineación sea superior a 4 m.

Norma 26. Sótanos y semisótanos

1. Se define como sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera en caso de edificación continua o del terreno natural en contacto con la edificación, en caso de edificación aislada.

2. Se define como semisótano la planta, o parte de la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera en edificación continua o del terreno natural en contacto con la edificación en caso de edificación aislada. La altura de la edificación sobre el terreno natural no podrá sobrepasar los 1,50 m. desde la cara superior del forjado.

3. Los sótanos y semisótanos podrán ser accesibles en los casos de uso de aparcamiento mediante accesos de un ancho no superior a cuatro metros, en los demás casos el ancho no podrá ser superior a 2,5 metros, el número de accesos será el mínimo imprescindible para el uso a que se destinen.

Norma 27. Patios

1. Se define como patio, todo volumen no edificado, a cielo abierto, rodeado de edificación en todo o parte de su perímetro, y cuyo uso es proporcionar luz y ventilación adecuadas a las dependencias de la edificación que lo circunda.

2. Patio de manzana es el definido por las alineaciones oficiales interiores, o por el fondo edificable de los solares.

3. Todos los patios deberán tener acceso, al menos, desde uno de los locales o viviendas que se hallen al mismo nivel para su limpieza y conservación.

4. Como mínimo, en los patios deberá poderse inscribir un círculo de 3 m. de diámetro.

Norma 28. Cuerpos volados

1. Se entiende por cuerpos volados los salientes de las edificaciones sobre los terrenos circundantes.

2. Quedan prohibidos los cuerpos volados de edificación cerrada sobre la vía pública, excepto los vuelos propios de balcones, terrazas y miradores tradicionales, así como los aleros, cornisas y elementos decorativos, conforme a las condiciones particulares expresadas para las distintas zonas, siempre que se separen de las medianeras igual distancia que el vuelo y no se ocupen más del 70 % de la longitud de fachada.

3. En edificación continua o adosada a una medianera, los cuerpos volados podrán volar como máximo un décimo de la anchura de la calle a que den frente, y siempre no podrán sobrepasar el plano perpendicular que pase por la arista exterior del bordillo de la calle. Deberán situarse como mínimo a una altura de tres metros de la cota de la acera en cada punto.

Norma 29. Construcciones por encima de la altura máxima

Por encima de la altura máxima establecida para cada zona, sólo podrán levantarse los siguientes elementos constructivos:

1. Las pendientes normales de azoteas, sus pretilas y barandillas de protección, con un máximo de un metro, las pendientes no sobrepasarán el 25%.

2. Un solo cuerpo de remate, que podrá comprender los cuartos de máquinas de ascensores, instalaciones de refrigeración y calefacción y las cajas de escaleras. Los tres primeros podrán tener, como máximo, una superficie de 3 m². cada uno, y las últimas, 8 m².

3. Las salidas de humo, conductos de aireación, equipos de telecomunicación, antenas colectivas o parabólicas y pararrayos deberán situarse a una distancia mayor de 3 metros de la fachada del edificio frente a la vía pública.

4. En ningún caso las construcciones por encima de la altura máxima serán habitables.

Norma 30. Chaflanes

1. Los chaflanes se definirán por los puntos de intersección de las líneas

de fachada con la circunferencia que, con centro en el punto de intersección de las mismas, tenga como radio mínimo 1,50 m.

2. En el proyecto de obra nueva se incluirá la justificación gráfica del chaflán, según el apartado anterior, señalando el estado actual y el chaflán que se proponga.

Norma 31. Paredes medianeras

1. Pared medianera es la común a dos edificaciones.

2. Las paredes medianeras tendrán, como mínimo un espesor de 20 cm.

3. Las paredes propias adosadas a ejes de medianería, sean de carga o cerramiento, tendrán un espesor, como mínimo, de 20 cm.

4. Los muros, sean de carga, de cerramiento o de contención, así como las cimentaciones, se situarán siempre en el terreno propio, o, en todo caso, adosados al eje de la medianería o límite a la vía pública.

5. No obstante, de existir acuerdo previo entre las propiedades colindantes, se admitirán las paredes y elementos sustentantes medianeros.

Norma 32. Servidumbres urbanas

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios estarán obligados a consentirlo, soportales letreros, indicaciones y cualquier otro elemento de servicio público.

Norma 33. Índice de intensidad de uso residencial y cálculo poblacional

El índice de intensidad de uso residencial determina, para cada unidad de vivienda, la superficie mínima de la parcela neta necesaria para su construcción.

El índice se expresará en forma de fracción en la cual el numerador será siempre la unidad de vivienda y el denominador la parcela neta necesaria para la construcción de la unidad de vivienda.

A los efectos del cálculo de la capacidad de población de viviendas plurifamiliares se establece la siguiente relación:

1 vivienda plurifamiliar hasta 120 m²: 3 habitantes

Cada 40 m² o fracción en exceso de los 120 m²: 1 habitante

El total de población de una parcela plurifamiliar no podrá nunca ser superior al producto de las unidades de vivienda calculadas sobre una superficie construida de la misma igual o inferior a 120 m², por 3 habitantes.

Para las parcelas de uso unifamiliar se establece la intensidad de uso de vivienda en la relación de 1 vivienda por cada parcela de superficie igual a la mínima establecida en el planeamiento para cada zona. Cada vivienda se entienda de una capacidad de 3 habitantes.

Norma 34. Índice de intensidad de uso turístico y cálculo poblacional

El Índice de Intensidad de uso turístico determina, para cada plaza de alojamiento turístico la superficie mínima de parcela neta necesaria para su construcción.

A los efectos del cálculo poblacional se establece en las Normas Urbanísticas la intensidad de uso de cada zona turística.

Capítulo II Normas generales de estética y condiciones técnicas

Norma 35. Composición de fachadas y edificios

1. Todas las construcciones deberán adaptarse, en lo básico, al ambiente en que se sitúen, y a la topografía del terreno en que se ubiquen.

2. Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional deberán armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguna de importancia o calidad de los caracteres indicados, debiendo utilizarse los mismos materiales de tratamiento de fachada y lograr un diseño tipológico armónico con el conjunto de edificios existentes.

3. En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, impida totalmente el campo visual para contemplar las bellezas naturales, o rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

4. El Ayuntamiento denegará la licencia a proyectos de edificaciones que, por su composición, colores o formas estridentes, estuvieran, a su juicio, notoriamente faltos de armonía con el ambiente en que se pretenda situar.

5. Todas las aperturas en fachadas visibles desde la vía pública se dotarán de persiana mallorquina de madera, excepto en los locales y accesos a las viviendas, que estarán dotados de carpintería de madera. La altura del hueco será siempre superior en 1/3 a la anchura del mismo.

6. Las cubiertas serán de teja árabe en un sesenta por ciento de su superficie como mínimo, y en suelo no urbanizable y no urbanizable de especial protección será del 80%, quedando expresamente prohibidas las tejas de color rojizo, y la pizarra. La pendiente de las cubiertas estarán comprendidas entre el 20% y el 30%.

7. - En las fachadas revocadas, quedan prohibidos los acabados tipo 'granulite', o 'cemprial'. Se utilizarán preferentemente colores tonalidad tierra u ocre en el pintado de las fachadas.

8. En suelo Rústico Protegido las fachadas estarán revestidas con piedra caliza irregular de espesor mínimo de 20 cm en el caso de fachadas forradas de piedra, en los demás casos se emplearán acabados tradicionales.

9. Los apartados 5, 6 y 7 de la presente Norma sólo serán de aplicación en el Sector del Andratx, Sa Coma, Sector de S'Arracó y los cascos urbanos de los Sectores del Puerto de Andratx, Camp de Mar y San Telmo.

Norma 36. Protección del patrimonio arquitectónico

1. Serán de aplicación a todos los elementos incluidos en el Catálogo las determinaciones que se establecen en el Anexo I de las presentes Normas.

El otorgamiento de licencias urbanísticas en suelo afectado por la declaración de Bien de Interés Cultural, deberá contar, previamente con la preceptiva autorización de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico Artístico de Mallorca.

2. Ayudas a la restauración

El Ayuntamiento desarrollará estas Normas Subsidiarias mediante una ordenanza de ayuda a los Bienes catalogados y a la Rehabilitación de viviendas que podrá contemplar entre otros:

-Reducción o exención de tasas por licencias, impuestos o arbitrios que graven la propiedad inmobiliaria.

-Ayudas técnicas o de gestión.

-Premios a la Restauración y Rehabilitación.

-Otros.

Norma 37. Anuncios y rótulos

1. El Ayuntamiento denegará la autorización para la instalación de anuncios o rótulos, cuando por su forma, color, situación o cualquiera de sus características, puedan ocasionar molestias, resultar inadecuados, atentar al ornato público o no estar en armonía con el entorno, o produzcan perjuicios de cualquier índole a los vecinos.

2. Los anuncios y rótulos no podrán sobresalir más 10 cm. la línea del plano vertical de fachada.

3. En su composición, forma o colores, no podrán tener semejanza o prestarse a confusión con señales de tráfico. Se utilizarán tonalidades ocre, azules y verdes.

4. El tema de los anuncios o rótulos no podrá tratar sobre actividades no autorizadas de acuerdo a la legislación que le fuere de aplicación.

5. Se prohíben los anuncios móviles sobre la vía pública.

6. Deberán construirse en materiales nobles (madera, hierro, piedra).

Norma 38. Marquesinas

1. Las marquesinas podrán tener un vuelo máximo de 1 metro y no superior a un décimo de ancho de la vía pública, a partir de la alineación oficial de la calle, y solamente podrán colocarse a una altura no inferior a 2,5 m., desde su plano inferior, y no podrán sobresalir de la acera.

2- Su contorno deberá estar situado a distancia superior a 0,6 m. de cualquier vertical trazada por el borde exterior del encintado de acera. No podrán sobresalir de la alineación en vías públicas sin acera, salvo en el caso de calles

peatonales, en que se estará a lo dispuesto en el apartado anterior.

Norma 39. Toldos y sombrillas

1. Los toldos plegables o arrollables, tanto si son fijos como desmontables, no podrán instalarse en fachadas de planta baja, lindante con vías públicas en las que no exista acera, salvo en el caso de calles peatonales.

2. Los toldos que se instalen en fachadas de planta baja, lindantes con vías públicas en las que exista acera, podrán tener un vuelo máximo que, en cualquiera de sus posiciones, no sea superior a 1,5 metros, no exceda de un décimo del ancho de la vía pública, ni se sitúe a distancia inferior a 0,5 m. de la vertical trazada por el borde exterior del encintado de acera. Cualquiera de sus elementos de sujeción, fijos o móviles, que sobresalgan de la pared de fachada del edificio, ni tampoco sus suplementos de cortina o colgantes en general, podrán resultar situados a altura inferior a 2,5 m. sobre la acera, en cualquiera de sus posiciones.

3. Los toldos que se instalen en fachadas de plantas pisos no podrán exceder, en su vuelo, más de 0,20 m. de los voladizos permitidos. El sistema de colocación, coloridos y dibujos serán uniformes en cada edificación.

4. Las instalaciones fijas de toldos que den a vía pública o estén en ella deberán tener los montantes con acabados de madera. Las lonas deberán ser de color crudo o hueso, o azul marino.

5. Las sombrillas de terrazas privadas que den a un vía pública y las instaladas en cualquier vía pública deberán reunir las siguientes condiciones:

a) La estructura deberá ser de madera, o de cualquier otro material con acabado color blanco.

b) La tela o lona deberá ser de color hueso o azul marino en su totalidad.

6. Queda prohibida la publicidad en los toldos, sombrillas y marquesinas.

Norma 40. Excavaciones, vallado de solares y parcelas

1. En las parcelas colindantes con la línea de deslinde marítimo terrestre, no podrán realizarse excavaciones de una sección transversal superior a 3 m. de altura; debiéndose situar la edificación de tal manera que favorezca la visión del mar desde las aceras de la calle. El incumplimiento de esta condición será motivo de denegación de la licencia de edificación.

2. Los solares no edificados deberán cerrarse, en todo el perímetro que linda con la vía pública, con una cerca de material resistente, incombustible y con un acabado adaptado al entorno ambiental en que se ubiquen. Sus propietarios estarán obligados a mantenerlos limpios, y en buenas condiciones de salubridad y ornato públicos, todo ello en los cascos urbanos de los diferentes sectores.

3. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial, y no podrá exceder de 2 m. de altura en los cascos urbanos y 1,20 m. en el resto.

4. En los solares en edificación aislada, el cerramiento deberá ser de fábrica enfoscada, encalada, revocada, o chapada, o por mampostería de piedra, hasta una altura máxima de 1,20 m. sobre el nivel del terreno o de la acera, si la cota fuese más elevada, y rematada por verja metálica, o por seto vegetal, de forma que permita el paso del aire y el sol, con una altura máxima de 0,80 m. Queda prohibido el uso de rejilla. En suelo No Urbanizable y No Urbanizable de Especial Protección, los cerramientos de parcelas no podrán exceder de 1,2 m. y se realizarán con piedra del lugar, tipo 'piedra seca', por encima de esta altura podrá colocarse verja metálica, o puntales de madera con rejilla metálica o seto vegetal, de 0,80m. de altura; podrán colocarse cerramientos de puntales de madera y rejilla metálica de una altura máxima de 2,00m.

5. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Este cerramiento deberá realizarse en un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

Norma 41. Aparcamientos privados

1. Será obligatorio la construcción de un aparcamiento por vivienda, y en todo caso por cada 200 m² de edificación.

Los aparcamientos podrán situarse en superficie en las áreas no ocupadas por la edificación.

2. Las plazas de aparcamientos se computarán con una superficie neta mínima de 2,20 por 4,50 m.

3. La entrada de acceso a los aparcamientos deberá estar, como mínimo, a una distancia de 4 m. contados desde la línea de alineación de la calle, salvo que la normativa de la zona permita lo contrario.

4. Los pasos para entrada de vehículos en edificios o solares, a través de las aceras, se realizarán rebajando el bordillo, en el caso de bordillos de piedra caliza. En los demás casos, será obligatoria la construcción de bordillos remontables, quedando prohibidos los badenes.

5. Queda prohibido rellenar, de un modo permanente o temporal, de hormigón y otro material, el arroyo de la calzada en forma de plano inclinado que salve el desnivel entre el bordillo y la calzada, aunque se prevea la circulación de las aguas pluviales mediante tubos u otros sistemas.

6. La apertura de aparcamientos subterráneos deberá tramitarse según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/ 1961, de 30 de diciembre, o normativa que lo sustituya.

7. Las vías de circulación de los aparcamientos tendrán una anchura mínima de 4m., debiendo señalizarse mediante semáforos si son de doble circulación.

Norma 42. Ornato de edificaciones

1. Los propietarios de todo tipo de edificaciones deberán conservar el decoro y ornato de fachadas, medianeras y partes visibles desde la vía pública.

2. No serán visibles desde la vía pública las tuberías de cualquier clase ni las instalaciones eléctricas, telefónicas, de radio, televisión, ni de cualquier otro índole, ni los tendedores de ropa. En las nuevas edificaciones deberán preverse canalones de servicios empotrados y accesibles en las fachadas.

3. En las zonas tradicionales, los nuevos tendidos eléctricos y de telecomunicaciones deben pasar de ser aéreos a ocultos.

Norma 43. Farolas

1. La instalación de farolas y otros elementos de iluminación particulares se adecuará a las siguientes condiciones:

a) Las farolas podrán ser del tipo mural o de báculo.

b) No podrán colocarse farolas ni elementos de iluminación que sobresalgan de las fachadas a una altura inferior a 2,5 m., ni superior a 3,50 m. sobre el pavimento de la acera. En todo caso no podrán sobresalir más de 0,40 m. de la alineación de fachada.

Norma 44. Instalaciones en fachadas

1. Toda instalación para aire acondicionado, calefacción, antenas o de cualquier otro tipo no podrá sobresalir de la línea de fachada, ni ser visible desde la vía pública. Las conducciones y desagües de estas instalaciones deberán ser interiores.

2. Queda prohibido que los acondicionadores o extractores de aire evacúen a la vía pública.

3. Los extractores de humos de cocinas no podrán evacuar a la vía pública, ni estar situados de forma que supongan molestias para los vecinos.

Norma 45. Alteraciones de fachadas de los edificios construidos

La modificación de un elemento de la fachada, en los edificios construidos o en construcción, requerirá la modificación simultánea de todos los elementos similares, de modo que no se altere la homogeneidad del conjunto, salvo justificación arquitectónica suficiente.

Norma 46. Protección del arbolado

1. En todas las áreas, será obligatorio conservar, en la mayor cuantía posible el arbolado existente, y, en todo caso, reponerlo, una vez finalizada la obra. La cuantía de la reposición será superior referido al arbolado que se destruye, especificándose como condición particular en la licencia urbanística de que se trate.

2. Al solicitar la licencia, deberá señalarse el arbolado existente entre el plano topográfico, y el que se conserva o repone y su especie, en la documentación gráfica del Proyecto Técnico. La reposición deberá ejecutarse con árboles de 2 m. de altura. Será obligatoria la sustitución de los árboles repuestos, si fuese necesaria, durante el plazo de 4 años después de obtenido el final de Obra

Municipal. El Ayuntamiento podrá exigir que se garantice económicamente dicha reposición. Los promotores podrán traspasar la obligación de sustitución a los futuros adquirientes de los inmuebles.

3. Los aparcamientos de coches en superficie podrán estar protegidos del asoleo mediante arbolado, o pérgolas con vegetación, sin que contabilicen como consecuencia de los parámetros urbanísticos que le sean de aplicación.

4. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas será preceptiva la plantación y conservación de arbolado de un mínimo de 2 m. de altura, incluso cuando el uso al que se destina la edificación sea comercial o público en general.

Norma 47. Instalaciones publicitarias

Queda prohibida la instalación de cualquier publicidad en Suelo Rústico, tanto común como protegido, excepto los que indiquen el ejercicio de la actividad legalmente autorizada; en las demás situaciones se estará a lo dispuesto en el artículo 35 de estas Normas.

Norma 48. Construcción y pavimento de aceras

1. La construcción de la acera lindante con la fachada de un inmueble, es obligación de la propiedad siempre que linde con vía pública o espacio libre público, en la que esté prevista la construcción o existencia de aceras. Esta obligación comprende no solamente la del pavimento en general, sino también la de la colocación del correspondiente bordillo o encintado.

2. Para la construcción de la acera será preceptiva la obtención de licencia municipal. La rasante será señalada por el Ayuntamiento. Al otorgar la licencia de obra nueva, ampliación o reforma, se entenderá concedida también la licencia para la construcción de la acera correspondiente.

3. No podrá otorgarse el certificado de final de obras de una edificación, sin antes haberse construido la acera en la fachada o fachadas correspondientes.

4. En general, la reparación y conservación de las aceras correrá a cargo del Ayuntamiento, siempre que no exista Entidad de Conservación, o Promotor de la Urbanización obligados a efectuarlas.

5. El pavimento de las aceras será de baldosas cuadradas de 20 cm. de lado, tipo 'panot', o de piedra caliza irregular, de un grueso mínimo de 5 cm. Los bordillos o encintados de aceras podrán ser de piedra caliza dura, piezas prefabricadas de hormigón, o materiales similares, salvo en Áreas de Asentamiento de Paisaje Interés de Andratx y S'Arracó que serán de piedra caliza dura. En Unidades de Actuación o Polígonos completos podrán autorizarse otros tipos de pavimentos en el solado de las aceras.

6. Deberá cumplirse la legislación específica en lo que respecta la supresión de barreas arquitectónicas, a los efectos de facilitar el tránsito de las personas con minusvalías físicas.

Capítulo III . Normas generales de higiene y composición interior

Norma 49. Composición mínima de vivienda

1. Se entiende por vivienda el edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar.

2. Se establecen las siguientes categorías:

a) Vivienda unifamiliar. Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de vivienda o distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública. No se entenderá vivienda unifamiliar los edificios agrupados en las condiciones antes expuestas, si existen módulos repetitivos.

b) Vivienda colectiva o plurifamiliar. Es el edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

c) Viviendas Agrupadas. Son aquellas viviendas situadas en parcela con acceso diferenciados desde la vía pública, no pudiéndose repetir un máximo de tres módulos.

3. Programa mínimo. Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, estar-comedor, un dormitorio de dos camas y un baño. La cocina y el estar comedor podrán cambiarse por cocina-comedor y estar, o estar-comedor-cocina, reservando a la zona de cocina una superficie de 5 m². La superficie útil mínima de una vivienda será de 45 m² en suelo Urbano, y 90 m² en Suelo Rústico.

En casos de utilización como industria turística, en suelo urbano, podrán establecerse viviendas apartamentos de superficie inferior a la establecida ante-

riormente.

4. Condiciones:

a.) Todas las viviendas deberán tener fachada a la vía pública, o a espacio libre público, en edificación continua.

b) Los muros exteriores, ya sean de cerramiento o de carga, deberán tener un espesor mínimo de 20 cm. y cumplir las condiciones de aislamiento especificadas en las Normas Tecnológicas del Ministerio de Obras Públicas, Medio Ambiente y Urbanismo.

c.) No se permitirá la construcción de viviendas en sótanos debiendo éste tener, en cualquier caso, ventilación suficiente, para el uso a que se destinan

d) La distribución interior de las viviendas deberá ser tal, que todas las piezas habitables tengan luz y ventilación directas, que tomarán de la vía pública, patio de manzana, patios de parcela o espacios libres en ordenaciones de bloques aislados, a excepción de los cuartos de aseo o de baño, que podrán ventilarse por sistemas no directos, y no tener iluminación natural.

Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice, como único paso posible, un dormitorio. El acceso del baño o aseo colectivo quedará independizado mediante un distribuidor de un metro cuadrado, como mínimo, salvo en vivienda en que haya un segundo baño o aseo, en que éste podrá ser anexo a un dormitorio o accederse a él a través de la lavandería o terraza que no dé a espacio público.

e) Las distintas dependencias de planta de una vivienda tendrán las siguientes superficies mínimas:

a) Cocina: 5 m²

b) Dormitorio simple: 6 m²

c) Dormitorio doble: 10 m²

d) Sala de estar: 12 m²

e) Comedor: 10 m²

f) Estar-comedor-cocina: 21 m²

g) Estar – comedor: 16 m²

h) Cocina-comedor: 9 m²

i) Estar-cocina: 16 m²

j) Cuarto de baño(ancho mínimo 1,4m.): 4 m²

Aseo: 2 m²

k) Lavandería: 3 m²

l) Vestíbulo entrada(ancho mínimo 1,2 m): 1,5 m²

f) La anchura mínima de los pasillos será de 0,90 m.

g) La superficie de ventilación por vivienda no será inferior a 1/8 de la superficie de la planta.

h) Cada vivienda independiente tendrá, como mínimo, un cuarto de baño, compuesto de bañera, lavabo e inodoro, al que se accederá como se ha indicado anteriormente. Todos los inodoros estarán dotados de sifón hidráulico, con la correspondiente ventilación y dispondrán de descarga automática.

i) La cocina estará dotada de un conducto vertical de ventilación forzada, en las viviendas plurifamiliares, con una capacidad mínima de 300 m³/hora.

j) Cada vivienda dispondrá de un tendedero independiente, que podrá situarse en el interior de la misma, en la azotea, si la hubiere, o en las lavanderías o terrazas interiores de forma que la ropa tendida no sea visible desde la vía pública.

5. En todo caso deberá cumplirse la normativa de habitabilidad vigente en la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

Norma 50. Alturas interiores mínimas

1. Las alturas mínimas exigibles medidas verticalmente entre el pavimento y el techo o cielo raso terminados, serán los siguientes:

- Viviendas de uso residencial: 2,40 m.

- Local comercial en planta baja : 3,00 m.
- Local comercial en otras plantas: 2,50 m.
- Oficinas: 2,50 m.
- Sótanos, aparcamiento y piezas no vivideras (baños, pasillos. etc.): 2,20m

2. La altura libre de planta baja en edificación en ordenación continua, será, como mínimo, de 3m., y como máximo de 4m.

3. En las edificaciones existentes antes de la entrada en vigor de estas Normas se admitirán alturas inferiores a las anteriormente establecidas.

Norma 51. Escaleras y portales

1. Las escaleras comunes a varias viviendas o con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro, en edificios de hasta cuatro plantas de altura.

El rellano con salida de ascensor o entrada a viviendas tendrá, frente al mismo, un ancho mínimo de 1,30 m.

2. En edificios de hasta 3 plantas, se permitirá la iluminación y ventilación cenitales de escaleras por medio de lucernarios que tengan, por lo menos, una superficie en planta de un tercio de la caja de escalera.

3. La dimensión mínima del hueco libre será de 0,50 m.

4. Las escaleras comunes a varias viviendas cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Anchura mínima de la huella: 0,28 m
- b) Contra huella máxima: 0,175 m
- c) Número máximo de peldaños o alturas en cada tramo: 16 m
- d) Longitud mínima de rellano: 0,90 m.
- e) Altura mínima de barandilla de protección: 0,95 m.
- f) Los huecos de acceso a vivienda o a ascensor estarán a una distancia mínima de 1 m. del arranque o entrega de escalera.
- g) No se permitirán rellanos partidos, y entre dos rellanos deberán existir, como mínimo, dos alturas de un peldaño.
- h) En las escaleras en curva, el ancho de la huella, medida a 40 cm. de la curva interior, deberá ser mayor o igual a 25 cm.

Norma 52. Iluminación y ventilación

1. Se entiende por luz y ventilación directas, las que se tomen de la vía pública, espacios libres públicos, espacios libres en ordenación de edificios aislados y patios que cumplan las condiciones definidas en las Normas correspondientes.

2. No se aceptará como iluminación y ventilación directas, las que se tomen de cajas de escalera, ni de galerías o terrazas cubiertas que no estén abiertas al menos en un tercio de su perímetro.

3. La superficie de los huecos de ventilación e iluminación no será inferior a 1/8 de la superficie útil de la planta de la respectiva dependencia.

4. La ventilación de baños, retretes, aseos y cocinas-armarios o cocinas integradas en comedor o salón-comedor podrá ser indirecta forzada, por medio de un colector individual o general, con conductos independientes.

Norma 53.Lavaderos

1. Los lavaderos podrán instalarse en el interior de las viviendas o en las galerías, siempre y cuando estén dotados del servicio de desagüe y ventilación conveniente.

2. Queda prohibida la instalación de lavaderos entre dos cajas de escalera, o invadiendo, en plantas altas, las superficies mínimas de patios.

Norma 54. Dotación de agua potable

1. Toda vivienda deberá estar dotada del caudal de agua potable suficiente para los usos domésticos de sus habitantes, al tiempo que dispondrá de un

volumen mínimo de reserva de 200 litros por habitante. (El número de habitantes se calculará en función de la capacidad de los dormitorios).

2. En el caso de no existir acometida a la red general de agua potable, deberá disponerse, sumando los depósitos y aljibes, una reserva mínima de agua de 5.000 litros por vivienda o local.

3. Será obligatoria la recogida de aguas pluviales en las viviendas unifamiliares, debiendo tener una reserva mínima de treinta metros cúbicos. Dichas aguas de ser dedicadas al consumo humano deberán ser declaradas aptas para dicho consumo mediante la realización de los oportunos análisis que certifiquen su potabilidad (2 como mínimo anuales) y deberá mantenerse el agua clorada a 0,6 partes por millón de cloro residual libre.

4. En edificios plurifamiliares deberá existir instalación individualizada para recibir contador de medición de consumo por cada vivienda o local; debiendo preverse el espacio suficiente para la centralización de contadores de acuerdo con el Reglamento de suministro de agua potable de Andratx.

5. Será obligatorio las instalaciones de bajo consumo de acuerdo con lo establecido en el Decreto de Medidas Especiales con motivo de la sequía.

Norma 55.Desagües de pluviales sobrantes y piscinas

1. El desagüe de los bajantes del sobrante de aguas pluviales se hará a través de conducciones bajo las aceras, hasta las cunetas, salvo que se destinen al riego de jardines propios.

2. Se prohíbe el desagüe por encima de la acera y empalmar a estas conducciones todo tipo de aguas residuales, incluidas las de lavaderos y coladurías. También se prohíbe el vertido de estas aguas a fosas sépticas y cámaras de residuos.

3. En las edificaciones que cuenten con piscina deberán contar con un depósito de igual capacidad que la piscina, donde deberá verter obligatoriamente el volumen de vaciado de la piscina y de su depuración diaria.

Norma 56. Evacuación de aguas residuales

1. Es obligatorio conectar las aguas residuales de todo edificio a la red de alcantarillado, en todas las áreas en que exista red a menos de 100 m. La conexión, será por medio de albañales, debiéndose instalar en el extremo de los mismos un sifón hidráulico inodoro, desde el que se iniciará la acometida. Las obras de conexión se realizarán de acuerdo con las determinaciones técnicas que fijará en cada momento el Ayuntamiento.

2. Viviendas unifamiliares.

Se considerará que el solar dispone de evacuación de aguas residuales, si la edificación existente o que se proyecte dispone de tratamiento y depuración por fosa séptica y vertido posterior de las aguas tratadas en depósito estanco. Estos se situarán, como mínimo, a 5m. de los ejes de medianerías y 10m. de los depósitos de agua potable o de recogida de aguas pluviales

Si en el solar existe depósito de agua potable y pozo absorbente, se deberá sustituir por un depósito estanco.

Los solares que estén a una distancia inferior a 300 m. de la línea de costa, de cauces de agua, canales, lagos o cualquier corriente de agua, deberán verter a un pozo estanco.

3. Viviendas plurifamiliares.

Se considerará que el solar dispone de evacuación de aguas residuales cuando exista, en el vial al que dé frente, red de alcantarillado en servicio.

4. Las fosas sépticas reunirán las siguientes condiciones mínimas:

a) Tendrán una cámara anaerobia y otra aerobia y un pozo estanco.

b) La cámara anaerobia será cerrada y estanca, por medio de cerramientos sifónicos por la entrada de aguas fecales y salida del efluente. Su volumen será de 0.8 m3 por vivienda o por cada 100 m2 de edificación residencial, o por cada 250 m2 de construcción destinada a otros usos.

c) La cámara aerobia recibirá el efluente de la cámara anaerobia. Deberá tener un conducto de ventilación en el exterior, una superficie libre mínima de 0,4 m., por vivienda o por cada 100 m2 de edificación residencial o por cada 250 m2 de construcción dedicada a otros usos, y una altitud libre mínima de 1 m.

d) Depósito estanco, de un mínimo de 5 m3. La evacuación del pozo estanco sólo se podrá realizar:

m. Mediante camión cisterna para su vertido en la depuradora.

n. Utilización del agua para riego dentro de la propia finca, previa

autorización de la Dirección General de Recursos Hídricos de la Conselleria de Medio Ambiente.

e) Pozo estanco de un mínimo de 5 m3.

o. Los filtros, situados después de la salida del efluente de la cámara anaerobia, estarán contruidos por una capa de carbón activado y otra de arena sobre grava.

5. Para la autorización de cualquier tipo de actividad en suelo Urbano, el vial en la que ésta se encuentre deberá contar necesariamente con red de alcantarillado en servicio.

Norma 57. Salida de humos

1. Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha tenga carácter provisional.

2. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento revestimiento suficientes para evitar que la radiación del calor se trasmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

3. Los conductores se elevarán, como mínimo, 1 m por encima de la cubierta de la edificación.

4. Es obligatorio el uso de depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías, cumplimentando la normativa de aplicación en cada caso.

5. El Ayuntamiento impondrá las medidas correctoras que estime necesarias, cuando una salida de humos pueda causar molestias, perjuicios o daños al entorno.

Norma 58. Ascensores y montacargas

1. La instalación y uso de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y cualquier otro mecanismo elevador requerirá licencia municipal previa, sin perjuicio del cumplimiento de la reglamentación vigente para la construcción e instalación de dichos aparatos. Se prohíbe la instalación de funiculares en los edificios de viviendas, salvo que den servicio a actividad comercial.

2. En la memoria y en los planos que acompañen la petición constará además de los datos técnicos de la instalación, el uso a que se destina el ascensor, número de plantas y viviendas que atenderá, superficie y destino de los locales que venga a prestar servicio, superficie útil del camerín o ancho, que no podrá ser inferior a 1,20 m. x 1,20 m..El ancho de las escaleras mecánicas no será inferior a 0,9m.

3. El otorgamiento del permiso municipal se refiere únicamente al emplazamiento de los aparatos, y se entenderá sin efecto, hasta que el solicitante no obtenga los permisos de los organismos con competencia en la materia.

4. Las guías y elementos de sustentación no podrán ser fijados en paredes medianeras.

5. El mecanismo elevador podrá estar fijado en la parte superior o inferior del recorrido, pero en la misma planta y lindante con el cuarto de máquinas no podrán existir viviendas, a no ser que se insonorice debidamente dicho cuarto de máquinas.

Norma 59. Reposición, ampliación y prolongación de redes

1. Las obras de reposición, ampliación y prolongación de redes y conducciones de electricidad, telefonía, telemática, agua potable y saneamiento situadas en viales, aceras y zonas públicas y áreas de naturaleza turística, deberán ejecutarse obligatoriamente en el período comprendido entre el 15 de septiembre y 15 de Junio de cada año.

2. Sólo podrán ejecutarse obras de esta naturaleza fuera del período indicado por razones de salubridad pública e interés general, declarado por la administración municipal.

3. En suelo urbano y apto para urbanizar, las redes y conducciones de electricidad, telefonía, televisión por cable y telemática, incluso acometidas deberán ser subterráneas.

4. En suelo Rústico las instalaciones serán subterráneas, incluso las acometidas, salvo que excepcionalmente se autorice su instalación aérea por motivos de utilidad pública o por dar suministro o servicio a instalaciones o servicios municipales, las instalaciones deberán discurrir por camino de dominio

público o de uso público, a excepción de las acometidas, cuando ello sea posible.

Norma 60. Serán de aplicación en todo caso la legislación vigente de la CAIB en materia de habitabilidad

Capítulo IV Normas de seguridad

Norma 61. Prescripciones generales

1. Los edificios deberán reunir, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes, las condiciones de solidez que la estática requiere, bajo responsabilidad del director facultativo de la obra, y del constructor o empresa que asuma su ejecución.

2. El Ayuntamiento podrá comprobar, en todo momento, las condiciones de solidez, y ordenar las medidas convenientes para su efectividad.

3. El frente de la edificación o solar en que se realizan obras se cerrará con una valla de protección, según lo indicado en la norma siguiente.

4. El constructor y, en su caso, el director facultativo de las obras serán responsables del incumplimiento, y de los daños causados, por no ajustarse a la Reglamentación de Higiene y Seguridad en el trabajo, y demás disposiciones que regulen la materia, así como a las presentes Normas.

5. En las zonas afectadas por el paso de líneas de alta tensión o por otras conducciones, deberán respetarse las separaciones de las líneas establecida en la normativa aplicable, debiendo obtener las autorizaciones de los organismos competentes.

6. La demolición de un edificio se efectuará en horas de poco tránsito de vehículos y personas, lo más rápido posible y tomando toda clase de precauciones. Especialmente se dispondrán medios que eviten la producción de polvo. Se tendrá muy en cuenta las medidas para evitar daños a las propiedades colindantes.

Cuando pueda existir peligro para los transeúntes, no evitable mediante vallas u otros elementos de protección, el promotor de la obra deberá solicitar y obtener de la Alcaldía, la prohibición de tránsito por las vías inmediatas y la adecuada señalización.

Cuando la ruina o peligro sean inminentes, la dirección facultativa de las obras o los Servicios Técnicos Municipales, podrán ordenar el cierre del tráfico por las calles inmediata y tomar las precauciones que estimen convenientes, debiendo dar cuenta a la Alcaldía.

7. El Ayuntamiento podrá interrumpir la concesión de licencias de derribo, obras de derribo y de excavación, en periodo estival mediante el establecimiento de la correspondiente Ordenanza.

Norma 62. Vallado y señalización de obras

1. En toda obra de nueva planta o demolición, y en las de reforma o conservación que afecten a la fachada, deberá instalarse una valla de protección de 2 m. de altura, como mínimo, de materiales incombustibles que ofrezcan seguridad, y conservación decorosa, quedando prohibida la publicidad en dichas vallas.

2. Cuando por circunstancias especiales no es aconsejable la instalación indicada anteriormente, el Ayuntamiento fijará las características de la valla, y ordenará su desaparición total en el momento en que termine los trabajos indispensables en planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública.

3. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, será obligatoria, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

4. La instalación de vallas es siempre provisional, en tanto dure la ejecución de la obra. Transcurrido un mes sin comenzar las obras, o interrumpidas éstas por igual plazo, deberá retirarse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

5. A la solicitud de licencia de obras se acompañará un plano a escala 1:100, dibujando la acera y la propuesta de vallado, que será informada por los Servicios Técnicos, indicando, en su caso, las modificaciones que procedan.

6. Cuando con motivo de cualquier obra, con o sin valla, se ocupe la vía pública, está deberá quedar señalizada y balizada en condiciones de seguridad, según indique el Ayuntamiento, tanto de día como de noche, siendo responsable

el contratista de la obra.

Norma 63. Andamios y elementos auxiliares

1. Todos los andamios auxiliares de la construcción deberán montarse bajo dirección facultativa competente, y se les dotará de las precauciones necesarias para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle.

2. Los andamios y pasarelas situadas a más de 2 m. de altura sobre el suelo, tendrán una anchura mínima de 60 cm, piso unido, barandillas a 90 cm. de altura y rodapiés de 20 cm.

3. Se dispondrán barandillas sólidas de 90 cm de altura y rodapiés de 20 cm en los bordes y huecos de forjados, en los pisos en construcción y en entornos de escaleras.

4. Las escaleras que pongan en comunicación los distintos pisos de una obra en construcción, podrán salvar únicamente la altura entre dos pisos inmediatos y serán de una sola pieza, de ancho no inferior a 50 cm, y de longitud adecuada, de forma que al estar distanciadas en su apoyo inferior 60 cm del plano vertical que pase por su apoyo superior sobre salgan 50 cm sobre nivel superior del piso al cual den acceso.

5. Todo ello, así como la maquinaria que se emplee en la construcción, deberá disponerse de modo que quede garantizada la seguridad pública, la de los ocupantes de los inmuebles vecinos, así como la de los operarios y cualquier persona que visite la obra.

Norma 64. Grúas y elevadores

1. Para la instalación de grúas y elevadores deberá solicitarse autorización al Ayuntamiento, que se acompañará de la siguiente documentación:

a) Plano de ubicación de la grúa, grafiando las áreas de barrido, del brazo y del contrapeso, debiendo figurar además las líneas eléctricas existentes en el solar de la obra y sus proximidades. Este plano deberá estar firmado por el Técnico facultativo autor del Proyecto, o por el Director de las obras, y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

b) Póliza de seguros con una cobertura de daños equivalente al 20% del presupuesto de contrata de la obra, con un mínimo de 5 millones de pesetas.

c) Certificación suscrita por la empresa instaladora, que acredite:

- Que la totalidad de los elementos estructurales, mecánicos, cables, poleas, ganchos y demás elementos integrantes de la grúa se encuentran en buenas condiciones de funcionamiento.

- Que la totalidad de los materiales que integran la grúa son aptos y están en buenas condiciones para su montaje y funcionamiento hasta la fecha en que se desmonte la misma.

- Plazo previsto de estancia de la grúa en la obra

- Descripción del tipo de grúa, marca, potencia, altura de la torre, longitud del brazo o pluma, longitud del brazo de contrapeso, carga que soporta en las diferentes posiciones y demás características técnicas.

Norma 65. Ocupación de vía pública

Después de las maniobras de carga y descarga de materiales o escombros, se deberá dejar libre y expedito el paso a los transeúntes. Aquellos serán inmediatamente retirados de la vía pública, que será convenientemente limpiada, salvo autorización de ocupación otorgada por los organismos competentes., en cuyo caso deberá garantizarse la conservación del buen estado de la vía y sus servicios

Norma 66. Utilización de explosivos

1. La utilización de explosivos en demoliciones, cimentaciones y excavaciones, requerirá la previa concesión de licencia municipal expresa.

2. La solicitud de esta licencia se formulará acompañada de copia de la guía y permiso de utilización de explosivos, expedidos por la Autoridad competente.

3. El Ayuntamiento podrá denegar dicha licencia o condicionarla como estime conveniente, para garantizar la seguridad pública, y de los inmuebles próximos.

Norma 67. Obras de conservación de edificios

1. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes continuas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato público.

2. Se obligará a los propietarios de cualquier tipo de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, con el fin de garantizar la seguridad pública.

3. Cuando sea necesario, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, la Alcaldía podrá dictar órdenes de ejecución de reparaciones o acondicionamiento a los propietarios de las construcciones que lo requieran. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento podrá llevarlas a cabo, a expensas de los propietarios, debiendo éstos soportar y facilitar su ejecución.

Capítulo V Normas de los edificios existentes

Norma 68. Edificios inadecuados

Sin contenido.

Norma 69. Edificios e instalaciones fuera de ordenación

1. Se consideran fuera de ordenación todos aquellos que se hallen en alguna de las situaciones previstas en los artículos 1 y 2 de la Ley 8/1988 de 1 de Junio sobre Edificios e Instalaciones Fuera de Ordenación de la CAIB.

2. En las edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación, sólo podrán realizarse las obras previstas en la Ley Autonómica de Edificios Fuera de Ordenación. (Ley 8/1988 de 1 de Junio).

Norma 70. Obras a realizar en los edificios existentes

1. En los edificios existentes, siempre que no se hallen en ninguno de los supuestos previstos en la Norma anterior, se hubieren edificado al amparo de la normativa urbanística vigente en el momento de su construcción, transitoriamente, hasta su sustitución, podrán realizarse las obras reguladas a continuación, para cada una de las situaciones siguientes:

a) En edificaciones cuya altura, superficie edificada o volumen exceda en más del 100 % la permitida por las presentes Normas, se permitirán únicamente obras cuyo fin sea adecuarlas a alguna de las situaciones siguientes, así como las indicadas en el artículo 137 de la Ley del suelo. Se exceptúan las edificaciones existentes que tengan un uso hotelero o de explotación turística, en las que podrán realizarse obras para adecuarlos a un plan de modernización de la planta hotelera o aquellas que fueren necesarias para aumento de su clasificación turística; dichas obras no podrán suponer aumento de volumen. También podrán realizarse obras de adecuación a las normativas contra incendios, o los de mejora de su accesibilidad.

b) En edificaciones cuya altura, superficie o volumen edificado no exceda del 100 % de los permitidos por las normas aplicables a cada zona, aunque incumplan alguna o varias de las restantes limitaciones de la ordenación aplicable, se permitirán:

- Obras parciales y circunstanciales de consolidación.

- Modernización o mejora de sus condiciones estéticas, higiénicas o de funcionalidad.

- Reformas y cambios de uso, incluso totales, siempre que el nuevo uso previsto esté permitido en la zona.

- Obras de adecuación de la edificación a alguna de las situaciones de los apartados c) y d) siguientes.

En estas edificaciones, no se permitirá el aumento de volumen. superficie construida, ni altura.

Se exceptúan las edificaciones existentes que tengan un uso hotelero o de explotación turística, en las que podrán realizarse obras para adecuarlas a un plan de modernización de la planta hotelera o aquellas que fueren necesarias para aumento de su clasificación turística; dichas obras podrán suponer aumento de volumen si se trata de obras para cumplir la normativa contra incendios. También podrán realizarse obras de adecuación a las normativas contra incendios, o las de mejora de su accesibilidad.

c) En edificaciones cuya altura o edificabilidad no excedan de las permitidas por las Normas de cada zona, aunque incumplan alguna o varias de las restantes prescripciones para cada zona, se permitirán:

- Las obras referidas en el apartado b), así como las de ampliación hasta

el máximo de los parámetros de volumen y superficie edificables de acuerdo con las Normas aplicables. Estas obras de ampliación deberán adecuarse a la tipología original del edificio, y cumplir las determinaciones de ocupación, productividad edificable y separaciones.

d) En edificaciones que no incumplan ninguna limitación impuesta por las Normas para edificios de nueva planta, se permitirán las reformas y obras de ampliación de acuerdo con lo dispuesto en la ordenación correspondiente, adecuándose a la tipología original del edificio y a la correcta integración del mismo en su entorno.

Norma 71. Ruina

1. Deberán declararse el estado de ruina de las edificaciones en los supuestos del artículo 183.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976.

2. Se consideran daños no reparables técnicamente por los medios normales aquellos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales las partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión importante y resistente reconocida.

3. La determinación de la extensión a que se refiere el apartado anterior, se llevará a cabo mediante los siguientes medios:

a) El inventario de los elementos estructurales de la edificación, con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales, y de la proporción de cada uno en relación con el total expresado porcentualmente.

b) La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruida, expresada de forma porcentual.

c) Los daños que deban repararse, indicados por la suma de los productos de los porcentajes de los elementos estructurales a que se refiere el apartado a).

4. Son obras de reparación las necesarias para reponer la edificación en sus condiciones originales de seguridad y salubridad, y especialmente, las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquella que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones de uso.

Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio de Andratx

Título II.

Capítulo V. Clasificación y definición de usos

Norma 72. Clasificación de usos

A los efectos de lo dispuesto en estas Normas y de las contenidas en los Planes que desarrollen, los usos se clasifican según el cuadro siguiente:

Clasificación de usos

Generales	Globales	Pormenorizados
Residencial	I Vivienda	1 Unifamiliar
		2 Plurifamiliar
	II Colectivo	3 Comunitario
		4 Hotelero
Productivo	III Rural	5 Agrícola
		6 Ganadero
		7 Forestal
		8 Cínicético
		9 Extractivo
	IV Industrial	10 Industrias
		11 Almacenes
		12 Talleres
	V Servicios (Terciario)	13 Administrativo
		14 Comercial
		15 Aparcamiento de automóviles
		16 Servicio del automóvil y embarcaciones.
Dotacional	VI Equipamientos	17 Docente
		18 Sanitario
Asistencial		

- 19 Sociocultural
- 20 Deportivo
- 21 Salas de reunión y espectáculos.

VII Especiales y de Seguridad.

- 22 Protección Civil.
- 23 Defensa.

VIII Infraestructuras

- 24 Cementerios.
- 25 Servicios Generales.
- 26 Puerto.
- 27 Viales.

IX Espacios Libres

- 28 Espacios Libres.

Norma 73. Uso residencial.

Es el uso que corresponde al alojamiento temporal o permanente de personas y comprende dos usos globales: vivienda y colectivo.

Norma 74. Uso de vivienda (I)

Es el uso residencial correspondiente al alojamiento familiar. Se subdivide en dos usos pormenorizados:

1. Unifamiliar (1) correspondiente a alojamiento de una familia. Deberá estar situado en parcela independiente con un acceso exclusivo, con las características de la definición de vivienda unifamiliar que se establece en las presentes Normas. (Norma 47)

2. Plurifamiliar (2) correspondiente al alojamiento de varias familias, con las características de la definición de las viviendas plurifamiliares o agrupadas de las presentes Normas (Norma 47)

Norma 75. Uso colectivo (II)

Es el uso residencial correspondiente al alojamiento comunitario y/o temporal de personas. Se subdivide en dos usos pormenorizados:

1. Comunitario (3) correspondiente al alojamiento permanente, de personas en régimen de relación comunal, como son residencia, asilos, conventos u otros.

2. Hotelero (4) correspondiente al alojamiento temporal de transeúntes o turistas.

Norma 76. Uso productivo

Es el que corresponde a la, obtención, transformación y almacenaje de materias, y a la producción de bienes y servicios.

Abarca tres usos globales: rural, industrial y servicios o terciario, que engloban otros usos pormenorizados tal como se describe a continuación.

Norma 77. Uso rural (III)

Se subdivide en cinco usos pormenorizados:

1. Uso agrícola (5)

Comprende todas aquellas actividades relacionadas con la siembra, cuidado, recolección y almacenamiento provisional de productos vegetales cultivados, pero en ningún caso la elaboración de productos derivados.

La plantación de especies ornamentales sin finalidad productiva no se considera uso agrícola.

2. Uso ganadero (6)

Agrupar todas aquellas actividades relacionadas con la cría y aprovechamiento de especies animales. No están incluidas, las actividades e instalaciones destinadas a la matanza y despiece de animales, y transformación de sus productos, que a todos los efectos son considerados como uso industrial.

Al objeto de una mejor regulación se distinguirán dos tipos de usos ganaderos.

a) Uso ganadero intensivo, es la cría, engorde o tenencia de animales en instalaciones especiales, y

b) Uso ganadero extensivo, no supone necesariamente la realización de instalaciones salvo cobertizos para guarecer a los animales.

No se considerarán uso ganadero la cría y engorde de animales para el consumo familiar.

3. Uso forestal (7)

Contempla todas aquellas actuaciones destinadas a la explotación de los recursos de las masas arbóreas y arbustivas naturales o de repoblaciones efectuadas en este sentido.

4. Uso cinegético (8)

Reúne las actividades relacionadas con el aprovechamiento de los animales salvajes del territorio.

No se considerarán uso cinegético las instalaciones destinadas a la cría, estancia o aclimatación de especies destinadas a la caza. A todos los efectos estas actividades se integrarán en el uso ganadero intensivo.

5. Uso extractivo (9)

Comprende las actividades destinadas a la extracción y distribución de los recursos minerales del territorio.

Norma 78. Uso industrial (IV)

Se subdivide en tres usos pormenorizados:

1. Industrias (10): Es el uso correspondiente a la transformación de primera materias y elaboración de productos.

2. Almacenes (11): Es el uso correspondiente al depósito, conservación, guarda o distribución de objetos y/o mercancías sin servicio de venta directa al público aunque sí a vendedores minoristas.

3. Talleres (12): Correspondiente a las actividades de reparación y conservación de maquinaria, herramientas y útiles, la producción artesanal y las artes plásticas.

Norma 79. Usos de servicios o terciarios (V)

Se subdivide en cuatro usos pormenorizados:

1. Administrativo (13)

Es el que corresponde a las actividades de gestión, dirección, planificación y proyecto que se desarrollan en oficinas y despachos profesionales.

2. Uso comercial (14)

Actividad comercial.

A efectos del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de las Islas Baleares se considera 'actividad comercial' todas las incluidas en la Sección G de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE-93) aprobada por Real Decreto 1560/1.992, de 18 de diciembre. Por lo tanto, son actividades comerciales las siguientes:

-Venta de vehículos a motor.

-Mantenimiento y reparación de vehículos a motor.

-Venta de recambios y accesorios de vehículos a motor.

-Venta, mantenimiento y reparación de motocicletas, ciclomotores y sus recambios y accesorios.

-Venta al por menor de carburantes para automoción.

-Intermediarios del comercio.

-Comercio al por mayor de materias primarias agrarias y animales vivos.

-Comercio al por mayor de productos alimentarios, bebidas y tabaco.

-Comercio al por mayor de productos de consumo distintos de los alimentarios.

-Comercio al por mayor de productos no agrarios semielaborados, hierros (ferralla) y deshechos.

-Comercio al por mayor de maquinaria y equipos.

-Otro comercio al por mayor.

-Comercio al por menor en establecimientos no especializados.

-Comercio al por menor de alimentos, bebidas y tabacos en establecimientos especializados.

-Comercio al por menor de productos farmacéuticos, artículos médicos, belleza e higiene.

-Otro comercio al por menor de artículos nuevos en establecimientos especializados.

-Comercio al por menor de bienes de segunda mano en establecimientos.

-Comercio al por menor no realizado en establecimientos.

Se considerarán incluidos en este uso los restaurantes, cafés, cafeterías, bares, cafés cantantes, cafés teatro, tablaos flamencos y similares, si bien no afectos al Plan Sectorial de Equipamientos Comerciales.

3. Aparcamiento de automóviles (15)

Es el uso correspondiente al depósito o guarda de vehículos automóviles.

4. Servicios del automóvil y embarcaciones (16)

Es el uso correspondiente a la asistencia o servicio directo a los automóviles, como por ejemplo: lavado, engrase, cambio de aceite, suministro de aire y agua y carga de baterías.

Norma 80. Uso de los equipamientos (VI)

Son usos fundamentalmente públicos o colectivos. Se subdividen en cinco usos pormenorizados:

1. Uso docente (17)

Es el correspondiente a la enseñanza en cualquiera de sus grados y modalidades.

2. Uso sanitario-asistencial (18)

Sanitario es el correspondiente al tratamiento y alojamiento de enfermos. Se realiza en hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios, centros de salud y otros.

Asistencial es el que tiene como finalidad la ayuda por parte de la administración o las entidades a personas impedidas, marginadas o disminuidas. Se incluyen en este apartado los hogares, clubs y residencias de ancianos, las oficinas de asistencia social, los dormitorios de transeúntes y otros.

3. Uso social-cultural (19)

Es el correspondiente a las actividades relacionadas con la vida de relación, asociativa, religiosa y cultural, tales como: Clubs (excluidos los deportivos), asociaciones culturales, iglesias, centros parroquiales, museos, bibliotecas, salas de conferencias, de exposiciones y otros.

4. Uso deportivo (20)

Es el correspondiente a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes y ejercicios de cultura física, de carácter público o privado, con o sin espectadores.

Tales como complejos deportivos, pistas de tenis, gimnasios, escuelas de judo y otros.

Se distinguen dos subclases:

1) En locales de edificios (20 bis), que en ningún caso podrán estar situados sobre otro u otros locales destinados al uso de viviendas u otro cualquier uso en el que sea previsible la permanencia de personas.

2) Espacios al aire libre (21).

Engloba este uso los espectáculos públicos, las salas de reunión, las actividades recreativas y los establecimientos públicos que a continuación se detallan:

a) Se entenderá por espectáculos públicos los locales o espacios de pública asistencia tales como teatros, cinematógrafos, teleclubs, salas de exhibición pública de material audiovisual, conciertos, circos, variedades y folklore, espectáculos taurinos, así como los espectáculos ambulantes y similares.

b) Se entenderá por salas de reunión los locales o espacios de pública asistencia, tales como los casinos de juego, salas de bingo, tómbolas, salones recreativos, salas de máquinas recreativas y de azar, y similares.

c) Se entenderán por actividades recreativas, las atracciones y casetas de feria, los parques de atracciones, manifestaciones folklóricas, salas de fiesta de juventud, discotecas y salas de baile, salas de fiesta con espectáculos o pases de atracciones, festivales y concursos de canciones.

5. Uso Medio Ambiental (21 bis). Son todos aquellos usos dedicados a la protección y educación medio ambiental.

Norma 81. Usos especiales y de seguridad (VII)

Son usos de servicio público desempeñados por la Administración. Se subdivide en cuatro usos pormenorizados:

1. Protección civil (23)
2. Defensa (24)
3. Cementerios (25)

Norma 82. Uso de infraestructuras (VIII)

Son usos desempeñados por la Administración o por sociedades privadas controladas por la misma en relación con los sistemas infraestructurales. Se subdividen en cuatro usos pormenorizados:

1. Servicios generales (26).

Es el uso correspondiente a la creación, mantenimiento y explotación de redes, centros de producción y de almacenaje para el:

- a) Suministros de fluidos (agua)
- b) Suministro de energía (gas, electricidad)
- c) Evacuación de fluidos (aguas fecales o pluviales)
- d) Comunicación (teléfono, televisión, radio, fax, imágenes, telex, telemática y otros)
- e) Limpieza
- f) Recogida y tratamiento de basura
- g) Suministro de carburantes y combustibles
- h) Potabilizadoras. Desaladoras

3. Puerto (27)

Uso correspondiente a las actividades ligadas al abrigo y al transporte marítimo.

Se incluyen en dicho uso todos los de servicio, equipamientos y espacios libres públicos necesarios para el funcionamiento del uso, así como el industrial relacionado con la reparación de barcas y buques.

4. Viales (28)

Es el uso relacionado con la circulación y el transporte terrestre.

Se incluyen en este uso los espacios públicos anexos a la red viaria destinados al depósito temporal de vehículos, así como las zonas de carga y descarga de mercancías y personas.

Norma 83. Uso de espacios libres (IX) (29)

Es el correspondiente a actividades de esparcimiento en zonas sin edificar, acondicionadas según las características de cada una y, en general, con una parte mayoritaria de su superficie arbolada o con vegetación.

Se admitirá que en una parte, nunca predominante, de sus superficie se puedan desarrollar actividades culturales o deportivas al aire libre.

Las edificaciones deberán quedar limitadas al servicio de la actividad general, permitiéndose la instalación de pequeños kioscos o vestuarios.

Este uso se realiza en espacios tales como parques forestales, parques urbanos, parques de barrio o sector, jardines y espacios de juegos infantiles

Norma 84. Régimen de compatibilidad de los usos, grupos, grados, tamaño y situación.

1. Régimen de compatibilidad de los usos

Es la especificación en cada zona de la normativa diferenciada respecto a los usos permitidos así como del nivel de permisividad de cada uno de ellos.

Se distinguen tres grupos de usos (g). 1: público, 2: colectivo y 3: privado.

Las clases o subclases de usos se permiten o prohíben en cada régimen de acuerdo a los siguientes grados:

- a) De tamaño o superficie de actividad.
- b) De la situación respecto a otros usos o edificaciones.
- c) De las instalaciones que tenga y de los efectos que éstas produzcan.
- d) De las emisiones sonoras y gaseosas.

Los Planes Especiales de Reforma Interior, podrán restringir asignación los de usos asignados en las presentes Normas Subsidiarias. Asimismo los Planes Especiales de Reforma Interior podrán admitir otros usos no contemplados en las Normas Subsidiarias siempre que no sean incompatibles con los mismos.

2. Grados según tamaño

Viene definido por la superficie que se dedica a un uso específico, en dicha superficie se incluyen todas las superficies auxiliares o anexas al uso en cuestión.

Establecimiento de categorías:

1. Hasta 150 m²
2. Más de 150 m² hasta 500 m²
3. Más de 500 m² hasta 900 m²
4. Más de 900 m² hasta 2.250 m²
5. Más de 2.250 m² hasta 5.000 m²

3. Grados según situación

Establecimiento de categorías:

1. En cualquier planta de la edificación de uso no exclusivo con excepción de la situación 2.
2. En la planta baja con acceso directo desde la vía pública; en la planta baja con acceso directo desde la vía pública, asociada a las plantas semisótano, sótano o primera planta.
3. Edificio de exclusiva actividad del uso adosado a otro de diferente uso.
4. Edificación de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos anejos.
5. Edificio exclusivo de la actividad en zona de uso preferente.
6. Edificio aislado exclusivo de la actividad situado en una zona donde el uso es actividad preferente y separado del núcleo de población habitado.
7. En espacio libre parcela.

4. Grados según densidad de potencia

Establecimiento de categorías:

1. Hasta 0,05 Kw./ m²
2. Hasta 0,075 Kw. / m²

3. Hasta 0,1 Kw. / m²

4. Resto.

Los valores antes establecidos se obtienen dividiendo la potencia instalada (Kw) por la superficie total de construcción (m²) que se dedica a la actividad específica.

5. Grados según potencia mecánica

Establecimiento de categorías:

1. Hasta 5 Kw.

2. Hasta 20 Kw.

3. Hasta 60 Kw.

4. Hasta 90 Kw.

5. Hasta 350 Kw.

6. Grados según nivel sonoro

Definición de nivel sonoro o ruido exterior:

Es aquel que se transmite al exterior, y que es producido por una actividad o instalación. Se medirá en el exterior de los locales o recintos a 1,50 m. de sus suelos, paredes, techos o cualquier otro elemento o lindero con vía pública o propiedad vecina.

Definición de nivel sonoro o ruido interior.

Es aquel producido por una actividad o instalación y que se transmite al interior del local, locales o viviendas vecinas. Se medirá a 1,50 m. de las paredes, suelos, techos colindantes con el local o recinto ocupado por la actividad en cuestión.

Definición de nivel sonoro por día y noche.

Por día, se entiende el periodo comprendido entre las 8 h y las 22 h

Por noche se entiende el periodo comprendido entre las 22 h y las 8 h.

Deberá redactarse una ordenanza municipal que regule las mediciones del nivel sonoro.

7. Grados de emisiones gaseosas

Se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Deberá redactarse una ordenanza municipal que regule las emisiones gaseosas.

Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio de Andratx

Título III. Condiciones particulares de las zonas

Capítulo I. Generalidades

Norma 85. Condiciones particulares

Definición

1. Son las condiciones que regulan los parámetros y limitaciones a los que deben ajustarse las edificaciones, y parcelaciones en cada zona.

Capítulo II. Condiciones de la villa de Andratx

Norma 86. Zonificación villa de Andratx

En la villa de Andratx, se establecen las siguientes zonas:

- UA I Unifamiliar Aislada I
- UA II Unifamiliar Aislada 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 adosada
- VPP Vivienda Protección Pública
- S Sanitaria
- CE Cementerio
- AD II Administrativo

- SE Servicios
- SE* Servicios Sistema Local
- R Religioso
- D I Deportivo
- D II Deportivo
- CU Cultural
- A Aparcamientos
- E Escolar
- EQPR Equipamiento Privado Religioso
- C Comercial
- C* Comercial
- IS Infraestructuras servicios

Norma 87. Parámetros urbanísticos y usos

Andratx. Zona UA I (Aislada I)

Los parámetros que rigen en la zona UA I y los usos permitidos, son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 600 m2
- 2 Fachada mínima: 15 m
- 3 Coeficiente de ocupación:
Sótanos: 30%
Semisótanos: 30%
Planta baja: 30%
Planta pisos: 30%
- 4 Coeficiente de edificabilidad: 2,5 m3/ m2
- 5 Coeficiente de aprovechamiento: 0,80 m2/ m2
- 6 Altura reguladora: 7,00 m (B+1)
- 7 Altura máxima: 8,50 m
- 8 Número de plantas: 2 (B + 1)
- 9 Tipo de Ordenación:
Aislada: sí
Entre medianeras: no
Adosada a una medianera: no
- 10 Retranqueos:
A alineación a calle: 3 m
A medianería: 3 m
- 11 Separación entre edificaciones: 6 m
- 12 Área ajardinada mínima: 40 %
- 13 Índice de intensidad de uso residencial: 1 viv /600 m2
- 14 Índice de intensidad de uso turístico:

Zona: UA I

Sector: Andratx

Usos pormenorización	Grupo		Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	Tamaño	Grados					
1 Unifamiliar	1.3	Todos	1.2.3.4				
2 Plurifamiliar							
3.Comunitario							
4 Hotelero	1.2.3	Todos*					
10 Industria							
11 Almacenes							
12 Talleres							
13 Administrativo	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
14 Comercial	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
15 Aparcamientos							
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente							
18 Sanitario							
19 Sociocultural							
20 Deportivo							
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto							
Uso general	Residencial	Uso global	Unifamiliar				

*Solo en las zonas delimitadas en los planos de calificación como zona de hotel ciudad.

Norma 88. Parámetros urbanísticos y usos

Andratx. Zona UA II (Aislada II)

1. Los parámetros urbanísticos que rigen en la zona UA II y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 500 m2

- 2 Fachada mínima: 15 m
 3 Coeficiente de ocupación:
 Sótanos: 30%
 Semisótanos: 30%
 Planta baja: 30%
 Planta pisos: 30%
 4 Coeficiente de edificabilidad: 2,5 m³/ m²
 5 Coeficiente de aprovechamiento: 0,8 m²/ m²
 6 Altura reguladora: 7,00 m
 7 Altura máxima: 8,50 m
 8 Número de plantas: 2 (B + 1)
 9 Tipo de Ordenación:
 Aislada: sí
 Entre medianeras: no
 Adosada a una medianera: sí
 10 Retranqueos:
 A alineación a calle: o (*) o mínimo de 2 m
 A medianería: o (*) o mínimo de 2 m
 11 Separación entre edificaciones: 4 m
 12 Área ajardinada mínima: 50 %
 13 Índice de intensidad de uso residencial: 1 viv./500 m²
 14 Índice de intensidad de uso turístico:-

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

Zona: UA II

Sector: Andratx

Usos pormenorización	Grupo	Grados	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	Tamaño						
1 Unifamiliar	1.3	Todos	1.2.3.4				
2 Plurifamiliar							
3.Comunitario							
4 Hotelero	1.2.3	Todos*					
10 Industria							
11 Almacenes							
12 Talleres							
13 Administrativo	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
14 Comercial	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
15 Aparcamientos							
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente							
18 Sanitario							
19 Sociocultural							
20 Deportivo							
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto							
Uso general	Residencial	Uso global	Unifamiliar				

*Solo en las zonas delimitadas en los planos de calificación como zona de hotel ciudad.

Norma 89. Parámetros urbanísticos y usos

Andratx. Zona PA I (Plurifamiliar I)

Los parámetros urbanísticos que rigen en la zona PA I y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 200 m²
 2 Fachada mínima: 10 m
 3 Coeficiente de ocupación:
 Sótanos: 80%
 Semisótanos: 80%
 Planta baja: 80%
 Planta pisos: 60%
 Profundidad edificable: Planta baja 25 m y planta pisos 12 m
 4 Coeficiente de edificabilidad: 6 m³/ m²
 5 Coeficiente de aprovechamiento: 2 m²/ m²
 6 Altura reguladora: 10 m en calles hasta 10 m
 11,50 m en calles de más de 10 m
 7 Altura máxima: 11,50 m en calles hasta 10 m
 13 m en calles de más de 10 m
 8 Número de plantas: 3 (B + 2) en calles hasta 10 m
 4 (B + 3) en calles de más de 10 m
 9 Tipo de Ordenación:
 Aislada: no

Entre medianeras: sí
 Adosada a una medianera: no
 10 Retranqueos:
 A alineación a calle: 0 m
 A medianería: 0 m
 11 Separación entre edificaciones: 0 m
 12 Área ajardinada mínima: 20 %
 13 Índice de intensidad de uso residencial: 1 viv./60 m2
 14 Índice de intensidad de uso turístico: -

Zona: PA I

Sector: Andratx

Usos pormenorización	Grupo	Grados	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	G	Tamaño					
1 Unifamiliar	1.2.3	1.2.3	1.2.3				
2 Plurifamiliar	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
3.Comunitario	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
4 Hotelero	1.2.3	Todos*					
10 Industria							
11 Almacenes	1.2.3	1.2	2				
12 Talleres	2.3	1.2	2	2	2	2	2
13 Administrativo	1.2.3	1.2	1.2.3				
14 Comercial	2.3	1.2	2				
15 Aparcamientos	1.2.3	Todos	Todos				
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
18 Sanitario	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
19 Sociocultural	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
20 Deportivo							
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto							
Uso general	Residencial	Uso global	Plurifamiliar				

*Solo en las zonas delimitadas en los planos de calificación como zona de hotel ciudad

Norma 90. Parámetros urbanísticos y usos

Andratx. Zona PA I* Plurifamiliar.

Los parámetros urbanísticos que rigen en la Zona PA I* y los usos permitidos son los siguientes:

1 Parcela mínima: 200 m2
 2 Fachada mínima: 10 m
 3 Coeficiente de ocupación:
 Sótanos: 60%
 Semisótanos: 60%
 Planta baja: 60%
 Planta pisos: 60%
 4 Coeficiente de edificabilidad: 4,5 m3
 5 Coeficiente de aprovechamiento: 1,5 m2/ m2
 6 Altura reguladora: 8 m
 7 Número de plantas: 2 (PB + 1 PP)
 8 Altura máxima: 9,5 m
 9 Tipo de Ordenación:
 Aislada: sí
 Entre medianeras: -
 Adosada a una medianera: -
 10 Retranqueos:
 A alineación a calle: 3 m
 A medianería: 3 m
 11 Separación entre edificaciones: 6 m
 12 Área ajardinada mínima: 20 %
 13 Índice de intensidad de uso residencial: 1 viv. /60 m2
 14 Índice de intensidad de uso turístico: -

Zona: PA I*

Sector: Andratx

Usos pormenorización	Grupo	Grados	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	G	Tamaño					
1 Unifamiliar	1.2.3	1.2.3	1.2.3				
2 Plurifamiliar	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
3.Comunitario	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				

4 Hotelero	1.2.3	Todos*						
10 Industria								
11 Almacenes	1.2.3	1.2	2					
12 Talleres	2.3	1.2	2	2	2	2	2	
13 Administrativo	1.2.3	1.2	1.2.3					
14 Comercial	2.3	1.2	2					
15 Aparcamientos	1.2.3	Todos		Todos				
16 Servicio automóvil embarcaciones								
17 Docente	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3					
18 Sanitario	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3					
19 Sociocultural	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3					
20 Deportivo								
21 Sala reuniones espectáculos								
22 Protección civil								
23 Defensa								
24 Cementerio								
25 Servicios generales								
26 Puerto								
Uso general	Residencial	Uso global	Plurifamiliar					

*Solo en las zonas delimitadas en los planos de calificación como zona de hotel ciudad

Norma 91. Parámetros urbanísticos y usos

Andratx. Zona PA II (Plurifamiliar II)

Los parámetros urbanísticos que rigen en la zona PA II y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 200 m²
- 2 Fachada mínima: 10 m
- 3 Coeficiente de ocupación:
Sótanos: 80%
Semisótanos: 80%
Planta baja: 60%
Planta pisos: 60%
- Profundidad edificable: Planta baja 25 m y planta pisos 12 m
- 4 Coeficiente de edificabilidad: 4,5 m³/ m²
- 5 Coeficiente de aprovechamiento: 1,5 m²/ m²
- 6 Altura reguladora:
 - 7 m en calles hasta 11 m
 - 10 m en calles de más de 10 m
- 7 Altura máxima:
 - 8,50 m en calles hasta 11 m
 - 11,50 m en calles de más de 11 m
- 8 Número de plantas:
 - 2 (B + 1) en calles hasta 11 m
 - 3 (B + 2) en calles de más de 11 m
- 9 Tipo de Ordenación:
Aislada: no
Entre medianeras: sí
Adosada a una medianera: no
- 10 Retranqueos:
A alineación a calle: 0 m
A medianería: 0 m
- 11 Separación entre edificaciones: 0 m
- 12 Área ajardinada mínima: 20 %
- 13 Índice de intensidad de uso residencial: 1 viv. /80 m²
- 14 Índice de intensidad de uso turístico: -

Zona: PA II

Sector: Andratx

Usos pormenorización	Grupo		Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	G	Grados					
1 Unifamiliar	1.2.3	1.2.3	1.2.3				
2 Plurifamiliar	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
3.Comunitario	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
4 Hotelero	1.2.3	Todos*					
10 Industria							
11 Almacenes	1.2.3	1.2	2				
12 Talleres	2.3	1.2	2	2	2	2	1
13 Administrativo	1.2.3	1.2	1.2.3				
14 Comercial	2.3	1.2	2				
15 Aparcamientos	1.2.3	Todos		Todos			
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
18 Sanitario	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
19 Sociocultural	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
20 Deportivo							
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							

25 Servicios generales

26 Puerto

Uso general

Residencial Uso global Plurifamiliar

*Solo en las zonas delimitadas en los planos de calificación como zona de hotel ciudad

Norma 92. Parámetros urbanísticos y usos

Andratx. Zona PA II* (Plurifamiliar II)

Los parámetros urbanísticos que rigen en la zona PA II* y los usos permitidos son los siguientes:

1 Parcela mínima: 200 m2

2 Fachada mínima: 10 m

3 Coeficiente de ocupación:

Sótanos: 80%

Semisótanos: 80%

Planta baja: 60%

Planta pisos: 60%

4 Coeficiente de edificabilidad: 6 m3/ m2

5 Coeficiente de aprovechamiento: 2 m2/ m2

6 Altura reguladora: 11,50 m

7 Altura máxima: 12,50 m

8 Número de plantas:

4 (PB + 3 PP)

9 Tipo de Ordenación:

Aislada: no

Entre medianeras: sí

Adosada a una medianera: no

10 Retranqueos:

A alineación a calle: -

A medianería: -

11 Separación entre edificaciones: - m

12 Área ajardinada mínima: 20 %

13 Índice de intensidad de uso residencial: 1 vivienda/60 m2

14 Índice de intensidad de uso turístico: -

Zona: PA II*

Sector: Andratx

Usos pormenorización	Grupo		Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	G	Grados					
1 Unifamiliar	1.2.3	1.2.3	1.2.3				
2 Plurifamiliar	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
3 Comunitario	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
4 Hotelero	1.2.3	Todos*					
10 Industria							
11 Almacenes	1.2.3	1.2	2				
12 Talleres	2.3	1.2	2	2	2	2	1
13 Administrativo	1.2.3	1.2	1.2.3				
14 Comercial	2.3	1.2	2				
15 Aparcamientos	1.2.3	Todos	Todos				
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
18 Sanitario	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
19 Sociocultural	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
20 Deportivo							
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto							
Uso general	Residencial	Uso global	Plurifamiliar				

*Solo en las zonas delimitadas en los planos de calificación como zona de hotel ciudad.

Norma 93. Zona IS (Infraestructuras Servicios)

Los parámetros urbanísticos que rigen en la zona IS y los usos permitidos son los siguientes:

1 Parcela mínima: 2000 m2

2 Fachada mínima: 20 m

3 Coeficiente de ocupación: Todas las plantas: 30%

4 Coeficiente de edificabilidad: 2 m3/ m2

5 Coeficiente de aprovechamiento: 0,65 m2/ m2

6 Volumen máximo del edificio: 4000 m3

7 Altura reguladora: 7,00 m

8 Altura máxima: 8,50 m

8 Número de plantas:

B + 1

9 Tipo de Ordenación:

Aislada: sí
 Entre medianeras: no
 Adosada a una medianera: sí
 10 Retranqueos:
 A alineación a calle: 5 m
 A medianería: 0 o 3 m mínimo
 11 Separación entre edificaciones: 6 m
 12 Área ajardinada mínima: 20 %

Zona: IS

Sector: Andratx

Usos pormenorización	Grupo	Grados	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	G	Tamaño					
1 Unifamiliar							
2 Plurifamiliar							
3.Comunitario							
4 Hotelero							
10 Industria							
11 Almacenes	1.2.3						
12 Talleres	1.2.3						
13 Administrativo	1.2.3	1.2	1				
14 Comercial							
15 Aparcamientos							
16 Servicio automóvil embarcaciones	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3.4	2	2	2	2
17 Docente							
18 Sanitario							
19 Sociocultural							
20 Deportivo							
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto							
Uso general	Residencial	Uso global	Plurifamiliar				

Norma 94. Parámetros urbanísticos y usos

Andratx. Zona PA IV (Plurifamiliar IV).

Los parámetros urbanísticos que rigen en la zona PA IV y los usos permitidos son los siguientes:

1 Parcela mínima: 200 m²
 2 Fachada mínima: 8 m
 3 Coeficiente de ocupación: Todas las plantas: 60%
 Profundidad edificable: Planta baja 25 m y planta pisos 12 m
 4 Coeficiente de edificabilidad: 2,5 m³/ m²
 5 Coeficiente de aprovechamiento: 0,85 m²/ m²
 6 Altura reguladora: 7 m
 7 Altura máxima: 8,50 m
 8 Número de plantas: 2 (B + 1)
 9 Tipo de Ordenación:
 Aislada: no
 Entre medianeras: sí
 Adosada a una medianera: no
 10 Retranqueos:
 A alineación a calle: 0 m
 A medianería: 0 m
 11 Separación entre edificaciones: 0 m
 12 Área ajardinada mínima: 25 %
 13 Índice de intensidad de uso residencial: 1 vivienda/140 m²
 14 Índice de intensidad de uso turístico: -

Zona: PA IV

Sector: Andratx

Usos pormenorización	Grupo	Grados	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	G	Tamaño					
1 Unifamiliar	1.2.3	1.2.3	1.2.3				
2 Plurifamiliar	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
3.Comunitario	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
4 Hotelero	1.2.3	Todos*					
10 Industria							
11 Almacenes	1.2.3	1.2	2				
12 Talleres	2.3	1.2	2	2	2	2	1
13 Administrativo	1.2.3	1.2	1.2.3				
14 Comercial	2.3	1.2	2				

15 Aparcamientos	1.2.3	Todos	Todos
16 Servicio automóvil embarcaciones			
17 Docente	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3
18 Sanitario	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3
19 Sociocultural	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3
20 Deportivo			
21 Sala reuniones espectáculos			
22 Protección civil			
23 Defensa			
24 Cementerio			
25 Servicios generales			
26 Puerto			
Uso general	Residencial	Uso global	Plurifamiliar

*Solo en las zonas delimitadas en los planos de calificación como zona de hotel ciudad.

Norma 95. Parámetros urbanísticos y usos
Andratx. Zona PA IV* (Plurifamiliar)

Los parámetros urbanísticos que rigen en la zona PA IV* y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 200 m²
- 2 Fachada mínima: 8 m
- 3 Coeficiente de ocupación:
Sótanos: 60%
Semisótanos: 60%
Planta baja: 60%
Planta pisos: 60%
- Profundidad edificable: Planta baja 25 m y planta pisos 12 m
- 4 Coeficiente de edificabilidad: 4,5 m³/ m²
- 5 Coeficiente de aprovechamiento: 1,5 m²/ m²
- 6 Altura reguladora: 7 m
- 7 Altura máxima: 8,50 m
- 8 Número de plantas: 2 (PB + 1)
- 9 Tipo de Ordenación:
Aislada: no
Entre medianeras: sí
Adosada a una medianera: no
- 10 Retranqueos:
A alineación a calle: 0 m
A medianería: 0 m
- 11 Separación entre edificaciones: 0 m
- 12 Área ajardinada mínima: 25 %
- 13 Índice de intensidad de uso residencial: 1 vivienda/80 m²
- 14 Índice de intensidad de uso turístico: -

Zona: PA IV*

Sector: Andratx

Usos pormenorización	Grupo	Grados	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	G	Tamaño					
1 Unifamiliar	1.2.3	1.2.3	1.2.3				
2 Plurifamiliar	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
3.Comunitario	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
4 Hotelero	1.2.3	Todos*					
10 Industria							
11 Almacenes	1.2.3	1.2	2				
12 Talleres	2.3	1.2	2	2	2	2	1
13 Administrativo	1.2.3	1.2	1.2.3				
14 Comercial	2.3	1.2	2				
15 Aparcamientos	1.2.3	Todos	Todos				
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
18 Sanitario	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
19 Sociocultural	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
20 Deportivo							
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto							
Uso general	Residencial	Uso global	Plurifamiliar				

*Solo en las zonas delimitadas en los planos de calificación como zona de hotel ciudad.

Norma 96. Parámetros urbanísticos y usos

Andratx. Zona PA V (Plurifamiliar V)

Los parámetros urbanísticos que rigen en la zona PA V y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 200 m²
- 2 Fachada mínima: 8 m
- 3 Coeficiente de ocupación: Todas las plantas: 60%
- Profundidad edificable: Planta baja 25 m y planta pisos 12 m
- 4 Coeficiente de edificabilidad: 2,5 m³/ m²
- 5 Coeficiente de aprovechamiento: 0,85 m²/ m²
- 6 Altura reguladora: 8,50 m
- 7 Altura máxima: 10 m
- 8 Número de plantas: 3 (PB + 2)
- 9 Tipo de Ordenación:
- Aislada: no
- Entre medianeras: sí
- Adosada a una medianera: no
- 10 Retranqueos:
- A alineación a calle: 0 m
- A medianería: 0 m
- 11 Separación entre edificaciones: 0 m
- 12 Área ajardinada mínima: 25 %
- 13 Índice de intensidad de uso residencial: 1 vivienda/143 m²
- 14 Índice de intensidad de uso turístico: -

Zona: PA V

Sector: Andratx

Usos pormenorización	Grupo		Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	G	Tamaño					
1 Unifamiliar	1.2.3	1.2.3	1.2.3				
2 Plurifamiliar	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
3.Comunitario	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
4 Hotelero	1.2.3	Todos*					
10 Industria							
11 Almacenes	1.2.3	1.2	2				
12 Talleres	2.3	1.2	2	2	2	2	1
13 Administrativo	1.2.3	1.2	1.2.3				
14 Comercial	2.3	1.2	2				
15 Aparcamientos	1.2.3	Todos	Todos				
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
18 Sanitario	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
19 Sociocultural	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
20 Deportivo							
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto							
Uso general	Residencial	Uso global	Plurifamiliar				

*Solo en las zonas delimitadas en los planos de calificación como zona de hotel ciudad.

Norma 97. Parámetros urbanísticos y usos
Andratx. Zona PA V* (Plurifamiliar)

Los parámetros urbanísticos que rigen en la zona PA V* y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 200 m²
- 2 Fachada mínima: 8 m
- 3 Coeficiente de ocupación: Todas las plantas: 60%
- Profundidad edificable: Planta baja 25 m y planta pisos 12 m
- 4 Coeficiente de edificabilidad: 5 m³/ m²
- 5 Coeficiente de aprovechamiento: 1,66 m²/ m²
- 6 Altura reguladora: 8,50 m
- 7 Altura máxima: 10 m
- 8 Número de plantas: 3 (B + 2)
- 9 Tipo de Ordenación:
- Aislada: no
- Entre medianeras: sí
- Adosada a una medianera: no
- 10 Retranqueos:
- A alineación a calle: 0 m
- A medianería: 0 m
- 11 Separación entre edificaciones: 0 m
- 12 Área ajardinada mínima: 25 %
- 13 Índice de intensidad de uso residencial: 1 vivienda/72 m²
- 14 Índice de intensidad de uso turístico: -

Zona: PA V*

Sector: Andratx

Usos pormenorización	Grupo	Grados	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	G	Tamaño					
1 Unifamiliar	1.2.3	1.2.3	1.2.3				
2 Plurifamiliar	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
3.Comunitario	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
4 Hotelero	1.2.3						
10 Industria	2.3	1.2	2	2	2	2	1
11 Almacenes	1.2.3	1.2	2				
12 Talleres	2.3	1.2	2	2	2	2	1
13 Administrativo	1.2.3	1.2	1.2.3				
14 Comercial	2.3	1.2	2				
15 Aparcamientos							
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
18 Sanitario	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
19 Sociocultural	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
20 Deportivo							
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto							
Uso general	Residencial	Uso global	Plurifamiliar				
Norma 98	Zona PAD (Adosados)						

Los parámetros urbanísticos que rigen en la zona AD, y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 200 m²
- 2 Fachada mínima: 10 m
- 3 Coeficiente de ocupación: Todas las plantas: 60%
- 4 Coeficiente de edificabilidad: 3,6 m³/ m²
- 5 Coeficiente de aprovechamiento: 1,2 m²/ m²
- 6 Altura reguladora: 9,00 m
- 7 Altura máxima: 10,50 m
- 8 Número de plantas: 3 (PB + 2)
- 9 Tipo de Ordenación:
Aislada: sí
Entre medianeras: sí
Adosada a una medianera: sí
- 10 Retranqueos:
A alineación a calle: -
A medianería: -
- 11 Separación entre edificaciones: 3 m
- 12 Área ajardinada mínima: 25 %
- 13 Índice de intensidad de uso residencial: 1 vivienda/98 m²
- 14 Índice de intensidad de uso turístico: -

Zona: AD

Sector: Andratx

Usos pormenorización	Grupo	Grados	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	G	Tamaño					
1 Unifamiliar	1.2.3	Todos	1.2.3.4				
2 Plurifamiliar							
3.Comunitario							
4 Hotelero	1.2.3	Todos*					
10 Industria							
11 Almacenes							
12 Talleres							
13 Administrativo	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
14 Comercial	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
15 Aparcamientos							
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
18 Sanitario	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
19 Sociocultural	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
20 Deportivo							
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto							
Uso general	Residencial	Uso global	Plurifamiliar				

*Solo en las zonas delimitadas en los planos de calificación como zona de hotel ciudad.

Norma 99. Zona VPP -(Viviendas Protección Pública)

Los parámetros urbanísticos que rigen en la zona VPP y los usos permitidos, serán los mismos de la zona en que se sitúan (normalmente PA II).

Norma 100. Parámetros urbanísticos y usos

Andratx. Zona S (Sanitaria)

Los parámetros urbanísticos que rigen en la zona S y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 600 m2
- 2 Fachada mínima: 10 m
- 3 Coeficiente de ocupación:
Sótanos: 60%
Semisótanos: 60%
Planta baja: 60%
Planta pisos: 60%
- 4 Coeficiente de edificabilidad: 9 m3/ m2
- 5 Coeficiente de aprovechamiento: 3 m2/ m2
- 6 Volumen máximo por edificación: No se fija
- 7 Altura reguladora: 10 m
- 8 Número de plantas: B + 2
- 9 Altura máxima: 11,50 m
- 10 Tipo de Ordenación:
Aislada: sí
Entre medianeras: sí
Adosada a una medianera: sí
- 11 Retranqueos:
A alineación a calle o ELP: 0 o 3 m mínimo
A medianería: 0 o 3 m mínimo
- 12 Separación entre edificaciones: 3 m
- 13 Área ajardinada mínima: 20 %

Zona: Sanitario

Sector: Andratx

Usos pormenorización	Grupo	Grados	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	G	Tamaño					
1 Unifamiliar							
2 Plurifamiliar							
3.Comunitario							
4 Hotelero							
10 Industria							
11 Almacenes							
12 Talleres							
13 Administrativo							
14 Comercial							
15 Aparcamientos							
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente	1.2	1.2.	1.2				
18 Sanitario	1.2	Todos	Todos				
19 Sociocultural	1.2	1.2	1.2				
20 Deportivo							
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto							
Uso general	Dotacional	Uso global	Equipamiento comunitario				

Norma 101. Parámetros urbanísticos y usos

Andratx y S'Arracó. Zona CE (Cementerio)

Los parámetros urbanísticos que rigen en la zona CE y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 7.500 m2
- 2 Fachada mínima: 50 m
- 3 Coeficiente de ocupación:
Sótanos: 60%
Semisótanos: 60%
Planta baja: 60%
Planta pisos: 60%
- 4 Coeficiente de edificabilidad: 1,5 m3/ m2
- 5 Coeficiente de aprovechamiento: 0,5 m2/ m2
- 6 Altura reguladora: 4,00 m

- 7 Altura máxima: 5,50 m
 8 Tipo de Ordenación:
 Aislada: sí
 Entre medianeras: sí
 Adosada a una medianera: sí
 9 Retranqueos:
 A alineación a calle: 0 o 3 m mínimo
 A medianería: 0 o 3 m mínimo
 10 Separación entre edificaciones: 2 m
 11 Área ajardinada mínima: 20 %

Observaciones: el suelo circundante a la zona en una profundidad de 50 m y 150 m desde este límite deberá cumplir lo establecido en el artículo 41 del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares (Decreto 105/1997 de 24 de julio).

Zona: CE Cementerio

Sector: Andratx

Usos pormenorización	Grupo	Grados					
	G	Tamaño	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
1 Unifamiliar cementerio	1.2.3	Podrá existir una vivienda de 150 m2 como máximo para guarda y custodia del					
2 Plurifamiliar							
3.Comunitario							
4 Hotelero							
10 Industria							
11 Almacenes							
12 Talleres							
13 Administrativo	1	1	1				
14 Comercial							
15 Aparcamientos							
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente							
18 Sanitario	1	1	1				
19 Sociocultural							
20 Deportivo							
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio	1.2.3	Todos	Todos				
25 Servicios generales							
26 Puerto							
Uso general	Dotacional	Uso global	Equipamientos comunitarios				

Norma 102. Parámetros urbanísticos y usos

Andratx. Zona AD II (Administrativo II)

Los parámetros urbanísticos que rigen en la zona AD II y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 3000 m2
 2 Fachada mínima: 20 m
 3 Coeficiente de ocupación:
 Sótanos: 50%
 Semisótanos: 50%
 Planta baja: 50%
 Planta pisos: 50%
 4 Coeficiente de edificabilidad: 6,00 m3/ m2
 5 Coeficiente de aprovechamiento: 2 m2/ m2
 6 Volumen máximo por edificación: 20.000 m3
 7 Altura reguladora: 10 m
 8 Número de plantas: B + 2
 9 Altura máxima: 12 m excluida torre Castillo Son Mas
 10 Tipo de Ordenación:
 Aislada: sí
 Entre medianeras: sí
 Adosada a una medianera: sí
 11 Retranqueos:
 A alineación a calle o ELP: -
 A medianería: -
 12 Separación entre edificaciones: 4 m
 13 Área ajardinada mínima: 20 %

Zona: AD II

Sector: Andratx

Usos pormenorización	Grupo	Grados					
	G	Tamaño	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
1 Unifamiliar	1.2.3	Podrá existir una vivienda de 150 m2 como máximo para guarda y custodia					

2 Plurifamiliar				
3.Comunitario				
4 Hotelero				
10 Industria				
11 Almacenes				
12 Talleres				
13 Administrativo	1.2	Todos	Todos	
14 Comercial				
15 Aparcamientos				
16 Servicio automóvil embarcaciones				
17 Docente	1.2	Todos	Todos	
18 Sanitario	1.2	Todos	Todos	
19 Sociocultural	1.2	Todos	Todos	
20 Deportivo	1.2	Todos	Todos	
21 Sala reuniones espectáculos				
22 Protección civil				
23 Defensa				
24 Cementerio				
25 Servicios generales				
26 Puerto				
Uso general	Dotacional	Uso global	Equipamiento comunitario	

Norma 103. Parámetros urbanísticos y usos

Andratx. Zona SE (Servicios)

Los parámetros urbanísticos que rigen en la zona SE y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 2000 m²
- 2 Fachada mínima: 20 m
- 3 Coeficiente de ocupación:
Sótanos: 30%
Semisótanos: 30%
Planta baja: 30%
Planta pisos: 30%
- 4 Coeficiente de edificabilidad: 2 m³/ m²
- 5 Coeficiente de aprovechamiento: 0,65 m²/ m²
- 6 Volumen máximo por edificación: 4.000 m³
- 7 Altura reguladora: 7 m
- 8 Número de plantas: B + 1
- 9 Altura máxima: 8,50 m
- 10 Tipo de Ordenación:
Aislada: sí
Entre medianeras: no
Adosada a una medianera: sí
- 11 Retranqueos:
A alineación a calle o ELP: 5 m
A medianería: 0 o 3 m mínimo
- 12 Separación entre edificaciones: 6 m
- 13 Área ajardinada mínima: 20 %

Zona: SE Sevicios

Sector: Andratx

Usos pormenorización	Grupo	Grados					
	Tamaño	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido	
1 Unifamiliar	1.2.3	Se permitirá una vivienda de 150 m ² por 2000 m ² como máximo para guarda y custodia					
2 Plurifamiliar							
3.Comunitario							
4 Hotelero							
10 Industria	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3.4	2	2	2	
11 Almacenes	1.2.3						
12 Talleres	1.2.3						
13 Administrativo	1.2.3	1.2	1				
14 Comercial							
15 Aparcamientos							
16 Servicio automóvil embarcaciones	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3.4	2	2	2	
17 Docente							
18 Sanitario							
19 Sociocultural							
20 Deportivo							
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto							
Uso general	Productivo	Uso global	Servicios				

Norma 104. Parámetros urbanísticos y usos

Andratx. Zona SE* (Servicios)

Los parámetros urbanísticos que rigen en la zona SE* y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 200 m²
- 2 Fachada mínima: 4 m
- 3 Coeficiente de ocupación:
Sótanos: 100%
- Semisótanos: 100%
- Planta baja: 80%
- Planta pisos: 80%
- 4 Coeficiente de edificabilidad: 2 m³/ m²
- 5 Coeficiente de aprovechamiento: 0,66 m²/ m²
- 6 Altura reguladora: 4 m
- 7 Altura máxima: 5,50 m
- 8 Número de plantas: 1 PB
- 9 Tipo de Ordenación:
Aislada: sí
- Entre medianeras: sí
- Adosada a una medianera: sí
- 10 Retranqueos:
A alineación a calle: - m
- A medianería: - m
- 11 Separación entre edificaciones: - m
- 12 Área ajardinada mínima:

Zona: SE*

Sector: Andratx

Usos pormenorización	Grupo	Grados	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	G	Tamaño					
1 Unifamiliar							
2 Plurifamiliar							
3 Comunitario							
4 Hotelero							
10 Industria	1.2.3	Todos	Todos		Todos	Todos	
11 Almacenes							
12 Talleres							
13 Administrativo							
14 Comercial							
15 Aparcamientos							
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente							
18 Sanitario							
19 Sociocultural							
20 Deportivo							
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales	1.2.3	Todos	Todos		Todos	Todos	
26 Puerto							
Uso general							

Norma 105. Parámetros urbanísticos y usos

Andratx. Zona E (Docente)

Los parámetros urbanísticos que rigen en la zona E y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 1.500 m²
- 2 Fachada mínima: 10 m
- 3 Coeficiente de ocupación:
Sótanos: 80%
- Semisótanos: 80%
- Planta baja: 60%
- Planta pisos: 60%
- 4 Coeficiente de edificabilidad: 6 m³/ m²
- 5 Coeficiente de aprovechamiento: 2 m²/ m²
- 6 Altura reguladora: 10 m
- 7 Altura máxima: 11,50 m
- 8 Número de plantas: 3 (PB + 2)
- 9 Tipo de Ordenación:
Aislada: sí
- Entre medianeras: sí
- Adosada a una medianera: sí
- 10 Retranqueos:
A alineación a calle: - m
- A medianería: - m

11 Separación entre edificaciones: - m
12 Área ajardinada mínima:

Zona: E

Sector: Andratx

Usos pormenorización	Grupo	Grados	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	G	Tamaño					
1 Unifamiliar							
2 Plurifamiliar							
3.Comunitario							
4 Hotelero							
10 Industria							
11 Almacenes							
12 Talleres							
13 Administrativo	1.2.3	1.2	1.2.3				
14 Comercial							
15 Aparcamientos							
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente	1.2.3	Todos	Todos				
18 Sanitario	1.2.3	Todos	Todos				
19 Sociocultural	1.2.3	Todos	Todos				
20 Deportivo							
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto							

Podrá existir una vivienda para guarda y custodia de 150 m2

Norma 106. Parámetros urbanísticos y usos

Andratx. Zona D I (Deportivo I)

Los parámetros urbanísticos que rigen en la zona D I y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 1000 m2
- 2 Fachada mínima: 20 m
- 3 Coeficiente de ocupación:
- Sótanos: 70%
- Semisótanos: 70%
- Planta baja: 70%
- Planta pisos: 70%
- 4 Coeficiente de edificabilidad: 9 m3/ m2
- 5 Coeficiente de aprovechamiento: 3 m2/ m2
- 6 Altura reguladora: 15,00 m
- 7 Número de plantas: -
- 8 Altura máxima: 17 m
- 9 Tipo de Ordenación:
- Aislada: sí
- Entre medianeras: no
- Adosada a una medianera: no
- 10 Retranqueos:
- A alineación a calle o ELP: 0 m
- A medianería: 0 m
- 11 Separación entre edificaciones: 2 m
- 12 Área ajardinada mínima: 5 %

Zona: D I

Sector: Andratx

Usos pormenorización	Grupo	Grados	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	G	Tamaño					
1 Unifamiliar							
2 Plurifamiliar							
3.Comunitario							
4 Hotelero							
10 Industria							
11 Almacenes							
12 Talleres							
13 Administrativo	1.2	1.2.3	1.2.3.4				
14 Comercial							
15 Aparcamientos							
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente	1.2	1.2	1.2.3.4				
18 Sanitario	1.2	1.2.	2				
19 Sociocultural	1.2	1.2	2				
20 Deportivo	1.2	Todos	Todos				

Podrá existir una vivienda de 150 m2 como máximo para guarda y custodia de las instalaciones

21 Sala reuniones espectáculos			
22 Protección civil			
23 Defensa			
24 Cementerio			
25 Servicios generales			
26 Puerto			
Uso general	Dotacional	Uso global	Equipamiento comunitario

Norma 107. Parámetros urbanísticos y usos

Andratx. Zona D II (Deportiva II)

Los parámetros urbanísticos que rigen en la zona D II y los usos permitidos son los siguientes:

1 Parcela mínima: 1000 m ²	
2 Fachada mínima: 20 m	
3 Coeficiente de ocupación:	
Sótanos: 10%	
Semisótanos: 10%	
Planta baja: 10%	
Planta pisos: 10%	
4 Coeficiente de edificabilidad: 2 m ³ / m ²	
5 Coeficiente de aprovechamiento: 0,66 m ² / m ²	
6 Altura reguladora: 10,00 m	
7 Número de plantas:	3 (B + 2)
8 Altura máxima: 11,50 m	
9 Tipo de Ordenación:	
Aislada: sí	
Entre medianeras: no	
Adosada a una medianera: no	
10 Retranqueos:	
A alineación a calle o ELP: 2 m	
A medianería: 2 m	
11 Separación entre edificaciones: 2 m	
12 Área ajardinada mínima: 15 %	

Zona: D II

Sector: Andratx

	Grupo	Grados					
Usos pormenorización	G	Tamaño	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
1 Unifamiliar							Podrá existir una vivienda de 150 m ² como máximo para guarda y custodia de las instalaciones
2 Plurifamiliar							
3.Comunitario							
4 Hotelero							
10 Industria							
11 Almacenes							
12 Talleres							
13 Administrativo	1.2	1.2.3	1.2.3.4				
14 Comercial							
15 Aparcamientos							
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente	1.2	1.2	1.2.3.4				
18 Sanitario	1.2	1.2.	2				
19 Sociocultural	1.2	1.2	2				
20 Deportivo	1.2	Todos	Todos				
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto							
Uso general	Dotacional	Uso global	Equipamiento comunitario				

Norma 108. Parámetros urbanísticos y usos

Andratx. Zona CU (Cultural)

Los parámetros urbanísticos que rigen en la zona CU y los usos permitidos son los siguientes:

1 Parcela mínima: 1000 m ²
2 Fachada mínima: 10 m
3 Coeficiente de ocupación:
Sótanos: 60%
Semisótanos: 60%
Planta baja: 60%
Planta pisos: 60%
4 Coeficiente de edificabilidad: 6 m ³ / m ²
5 Coeficiente de aprovechamiento: 2 m ² / m ²
6 Volumen máximo por edificación: -

1 Unifamiliar				
2 Plurfamiliar				
3.Comunitario				
4 Hotelero				
10 Industria				
11 Almacenes				
12 Talleres				
13 Administrativo				
14 Comercial				
15 Aparcamientos	1.2.3	Todos	Todos	
16 Servicio automóvil embarcaciones				
17 Docente				
18 Sanitario				
19 Sociocultural				
20 Deportivo				
21 Sala reuniones espectáculos				
22 Protección civil				
23 Defensa				
24 Cementerio				
25 Servicios generales				
26 Puerto				
Uso general	Dotacional	Uso global	Equipamiento comunitario	

Norma 110. Parámetros urbanísticos y usos

Andratx. Zona E (Escolar), (Privada) EQPR

Los parámetros urbanísticos que rigen en la zona E y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 2000 m²
- 2 Fachada mínima: 30 m
- 3 Coeficiente de ocupación:
- Sótanos: 60%
- Semisótanos: 60%
- Planta baja: 60%
- Planta pisos: 60%
- 4 Coeficiente de edificabilidad: 6 m³/ m²
- 5 Coeficiente de aprovechamiento: 2 m²/ m²
- 6 Altura reguladora: 7,00 m
- 7 Número de plantas: B + 1
- 8 Altura máxima: 9,5 m
- 9 Tipo de Ordenación:
- Aislada: sí
- Entre medianeras: no
- Adosada a una medianera: no
- 10 Retranqueos:
- A alineación a calle o ELP: 3 m
- A medianería: 3 m
- 11 Separación entre edificaciones: 6 m
- 12 Área ajardinada mínima: 20 %

Zona: E Escolar

Sector: Andratx

Usos pormenorización	Grupo	Grados	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	G	Tamaño					
1 Unifamiliar							
2 Plurfamiliar							
3.Comunitario							
4 Hotelero							
10 Industria							
11 Almacenes							
12 Talleres							
13 Administrativo	1.2	1.2	1.2				
14 Comercial							
15 Aparcamientos							
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente	1.2	Todos	Todos				
18 Sanitario	1.2	1.2	1.2				
19 Sociocultural	1.2	Todos	Todos				
20 Deportivo							
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto							
Uso general	Dotacional	Uso global	Equipamiento comunitario				

Norma 111. Parámetros urbanísticos y usos

Andratx. Zona C (Comercial)

Los parámetros urbanísticos que rigen en la zona C y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 600 m²
- 2 Fachada mínima: 10 m
- 3 Coeficiente de ocupación: Todas las plantas: 60%
- 4 Coeficiente de edificabilidad: 6 m³/ m²
- 5 Coeficiente de aprovechamiento: 2 m²/ m²
- 6 Altura reguladora: 7,00 m
- 7 Número de plantas: B + 1
- 8 Altura máxima: 8,50 m
- 9 Tipo de Ordenación:
- Aislada: no
- Entre medianeras: sí
- Adosada a una medianera: no
- 10 Retranqueos:
- A alineación a calle o ELP: 0 m
- A medianería: 0 m
- 11 Separación entre edificaciones: 0 m
- 12 Área ajardinada mínima: -

Zona: C Comercial

Sector: Andratx

Usos pormenorización	Grupo	Grados	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	G	Tamaño					
1 Unifamiliar m ²)	2.3	1	1.2.3	(anexa al comercio una sola vivienda de un máx. de 150			
2 Plurifamiliar							
3.Comunitario							
4 Hotelero							
10 Industria							
11 Almacenes							
12 Talleres							
13 Administrativo	2.3	1.2	1.2.3.4				
14 Comercial	2.3	Todos	Todos				
15 Aparcamientos	2.3	Todos	Todos				
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente							
18 Sanitario							
19 Sociocultural							
20 Deportivo							
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto							
Uso general	Productivo	Uso global	Servicios				

Norma 112. Parámetros urbanísticos y usos

Andratx. Zona C*

Los parámetros urbanísticos y usos que rigen en la Zona C* y usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 600 m²
- 2 Fachada mínima: 10 m
- 3 Coeficiente de ocupación: Todas las plantas: 60%
- 4 Coeficiente de edificabilidad: 6 m³/ m²
- 5 Coeficiente de aprovechamiento: 2 m²/ m²
- 6 Altura reguladora: 7 m
- 7 Número de plantas: B + 1
- 8 Altura máxima: 8,5 m
- 9 Tipo de Ordenación:
- Aislada: no
- Entre medianeras: sí
- Adosada a una medianera: no
- 10 Retranqueos:
- A alineación a calle o ELP: 0 m
- A medianería: 0 m
- 11 Separación entre edificaciones: 0 m
- 12 Área ajardinada mínima: -

Zona: C* Comercial

Sector: Andratx

Grupo Grados

Usos pormenorización	G	Tamaño	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
1 Unifamiliar m2)	2.3	1	1.2.3	(anexa al comercio una sola vivienda de un máx. de 150			
2 Plurifamiliar							
3.Comunitario							
4 Hotelero							
10 Industria							
11 Almacenes							
12 Talleres							
13 Administrativo	2.3	1.2	1.2.3.4				
14 Comercial	2.3	Todos	Todos				
15 Aparcamientos	2.3	Todos	Todos				
16 Servicio automóvil embarcaciones	2.3	Todos	Todos				
17 Docente							
18 Sanitario							
19 Sociocultural							
20 Deportivo							
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto							
Uso general	Productivo	Uso global	Servicios				

Capítulo III. Condiciones particulares del núcleo de Sa Coma

Norma 113. Zonificación de Sa Coma.

En el núcleo de Sa Coma se establecen las siguientes zonas:

- UC Unifamiliar aislada o semiaislada
- UC I Unifamiliar entre medianeras
- D Deportiva
- EQP Equipamiento Privado
- A Aparcamientos
- SE* Servicios o Equipamientos

Norma 114. Parámetros urbanísticos y usos.

Sa Coma. Zona UC Unifamiliar aislada o semiaislada

Los parámetros urbanísticos que rigen en la zona UC y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 500 m²
- 2 Fachada mínima: 20 m
- 3 Coeficiente de ocupación:
 - Sótanos: 30%
 - Semisótanos: 30%
 - Planta baja: 30%
 - Planta pisos: 30%
- 4 Coeficiente de edificabilidad: 1,5 m³/ m²
- 5 Coeficiente de aprovechamiento: 0,5 m²/ m²
- 6 Altura reguladora: 7,00 m
- 7 Altura máxima: 8,50 m
- 8 Tipo de Ordenación:
 - Aislada: sí
 - Entre medianeras: no
 - Adosada a una medianera: sí
- 9 Separación entre edificaciones: 6 m
- 10 Área ajardinada mínima: 50 %
- 11 Índice de intensidad de uso residencial: 1 viv/500 m²
- 12 Índice de intensidad de uso turístico: -

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

Zona: UC

Sector: Sa Coma

Usos pormenorización	G	Tamaño	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
1 Unifamiliar	1.2.3	Todos	Todos				
2 Plurifamiliar							
3.Comunitario							
4 Hotelero		Todos*					
10 Industria							
11 Almacenes							

12 Talleres			
13 Administrativo			
14 Comercial	2.3	1	2
15 Aparcamientos			
16 Servicio automóvil embarcaciones			
17 Docente			
18 Sanitario			
19 Sociocultural			
20 Deportivo			
21 Sala reuniones espectáculos			
22 Protección civil			
23 Defensa			
24 Cementerio			
25 Servicios generales			
26 Puerto			
Uso general	Residencial	Uso global	Residencial unifamiliar

*Solo en las zonas delimitadas en los planos de calificación como zona de hotel ciudad.

Norma 115. Parámetros urbanísticos y usos

Sa Coma. Zona UC I (Unifamiliar entre medianeras).

Los parámetros que rigen en la zona UC I y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 200 m²
- 2 Fachada mínima: 10 m
- 3 Coeficiente de ocupación:
Sótanos: 30%
Semisótanos: 30%
Planta baja: 30%
Planta pisos: 30%
- 4 Coeficiente de edificabilidad: 4,5 m³/ m²
- 5 Coeficiente de aprovechamiento: 1,5 m²/ m²
- 6 Altura reguladora máxima: 7,00 m
- 7 Altura máxima: 8,50 m
- 8 Número de plantas: 2 (PB +1)
- 9 Tipo de Ordenación:
Aislada: no
Entre medianeras: sí
Adosada a una medianera: no
- 10 Retranqueos:
A alineación a calle:
A medianería:
- 11 Separación entre edificaciones: -
- 12 Área ajardinada mínima: 20 %
- 13 Índice de intensidad de uso residencial: 1 viv/200 m²
- 14 Índice de intensidad de uso turístico: -

Zona: UC I

Sector: Sa Coma

Usos pormenorización	Grupo	Grados	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	G	Tamaño					
1 Unifamiliar	1.2.3	Todos	Todos				
2 Plurifamiliar							
3.Comunitario							
4 Hotelero	1.2.3	Todos*					
10 Industria							
11 Almacenes	2.3	1	2				
12 Talleres	2.3	1	2	1	1	1	1
13 Administrativo							
14 Comercial	2.3	1	2				
15 Aparcamientos	1.2.3	Todos	Todos				
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente	2.3	1.2	Todos				
18 Sanitario	1.2.3	1.2	Todos				
19 Sociocultural	1.2.3	1.2	Todos				
20 Deportivo							
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto							
Uso general	Residencial	Uso global	Residencial unifamiliar				

*Solo en las zonas delimitadas en los planos de calificación como zona de hotel ciudad.

Norma 116. Parámetros urbanísticos y usos

Sa Coma. Zona D Deportiva

Los parámetros que rigen en la zona D y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 5.000 m²
- 2 Fachada mínima: 20 m
- 3 Coeficiente de ocupación:
Sótanos: 10%
Semisótanos: 10%
Planta baja: 10%
Planta pisos: 10%
- 4 Coeficiente de edificabilidad: 1 m³/ m²
- 5 Coeficiente de aprovechamiento: 0,33 m²/ m²
- 6 Altura reguladora máxima: 7,00 m (B +1)
- 7 Altura máxima: 8,50 m
- 8 Tipo de Ordenación:
Aislada: sí
Entre medianeras: no
Adosada a una medianera: no
- 9 Retranqueos:
A alineación a calle: mínimo 10 m
A medianería: mínimo 10 m
- 10 Separación entre edificaciones: 20 m
- 11 Área ajardinada mínima: 25 %

Zona: D

Sector: Sa Coma

Usos pormenorización	Grupo	Grados	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	G	Tamaño					
1 Unifamiliar			Podrá existir una vivienda de 150 m ² para guarda y custodia de las instalaciones				
2 Plurifamiliar							
3.Comunitario							
4 Hotelero							
10 Industria							
11 Almacenes							
12 Talleres							
13 Administrativo	1.2	1.2.3	1.2.3.4				
14 Comercial	1.2.3	Todos	Todos				
15 Aparcamientos							
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente	1.2	1.2	1.2.3.4				
18 Sanitario	1.2	1.2	2				
19 Sociocultural	1.2	1.2	2				
20 Deportivo	1.2	Todos	Todos				
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto							
Uso general	Dotacional	Uso global	Equipamiento comunitario				

Norma 117. Parámetros urbanísticos y usos

Sa Coma. Zona EQP Equipamiento Privado

Los parámetros que rigen en la zona EQP y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 5.000 m²
- 2 Fachada mínima: 20 m
- 3 Coeficiente de ocupación:
Sótanos: 25%
Semisótanos: 25%
Planta baja: 25%
Planta pisos: 25%
- 4 Coeficiente de edificabilidad: 2 m³/ m²
- 5 Coeficiente de aprovechamiento: 0,66 m²/ m²
- 6 Altura reguladora máxima: 7,00 m (B +1)
- 7 Altura máxima: 8,50 m
- 8 Tipo de Ordenación:
Aislada: sí
Entre medianeras: no
Adosada a una medianera: no
- 9 Retranqueos:
A alineación a calle: mínimo 10 m
A medianería: mínimo 10 m
- 10 Separación entre edificaciones: 10 m
- 11 Área ajardinada mínima: 25 %

12 Observaciones: Sólo se permiten viviendas de acuerdo con lo establecido en la Declaración de Interés Social de la Comisión Insular de Urbanismo de Mallorca. Dichas unidades de habitación son para el servicio del EQP, no podrán tener uso propio de vivienda y no podrán ser objeto de venta o segregación.

Zona: EQP	Sector: Sa Coma						
	Grupo	Grados					
Usos pormenorización	G	Tamaño	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
1 Unifamiliar							
2 Plurifamiliar							
3.Comunitario							
4 Hotelero							
10 Industria							
11 Almacenes							
12 Talleres							
13 Administrativo							
14 Comercial							
15 Aparcamientos							
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente							
18 Sanitario							
19 Sociocultural	19	1.2.3.4.5	1.2.4.5.6.7				
20 Deportivo							
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto							
Uso general		Equipamiento privado	Uso global	Sociocultural			

Norma 118. Parámetros urbanísticos y usos

Sa Coma. Zona A Aparcamientos

Los parámetros que rigen en la zona A y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 750 m²
- 2 Fachada mínima: 20 m
- 3 Coeficiente de ocupación:
Sótanos: 100%
Semisótanos: 100%
Planta baja: 80%
Planta pisos: 0%
- 4 Coeficiente de edificabilidad: 2,5 m³/ m²
- 5 Coeficiente de aprovechamiento: 1 m²/ m²
- 6 Altura reguladora máxima: 3
- 7 Altura máxima: 4,5
- 8 Tipo de Ordenación:
Aislada: sí
Entre medianeras: sí
Adosada a una medianera: sí
- 9 Retranqueos:
A alineación a calle: -
A medianería: -
- 10 Separación entre edificaciones: -
- 11 Área ajardinada mínima: 20 % con cobertura vegetal del 50%

Zona: A Aparcamiento	Sector: Sa Coma						
	Grupo	Grados					
Usos pormenorización	G	Tamaño	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
1 Unifamiliar							
2 Plurifamiliar							
3.Comunitario							
4 Hotelero							
10 Industria							
11 Almacenes							
12 Talleres							
13 Administrativo							
14 Comercial							
15 Aparcamientos	1.2.3	Todos	Todos				
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente							
18 Sanitario							
19 Sociocultural							

20 Deportivo			
21 Sala reuniones espectáculos			
22 Protección civil			
23 Defensa			
24 Cementerio			
25 Servicios generales			
26 Puerto			
Uso general	Dotacional	Uso global	Equipamiento comunitario

Norma 119. Parámetros urbanísticos y usos

Sa Coma. Zona SE* (Servicios)

Los parámetros que rigen en la zona SE* y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 1.000 m²
- 2 Fachada mínima: 20 m
- 3 Coeficiente de ocupación:
Sótanos: 40%
Semisótanos: 40%
Planta baja: 30%
Planta pisos: 30%
- 4 Coeficiente de edificabilidad: 2 m³/ m²
- 5 Coeficiente de aprovechamiento: 0,66 m²/ m²
- 6 Volumen máximo por edificación: 4.000 m³
- 7 Altura reguladora: 7 m
- 8 Número de plantas: B + 1
- 9 Altura máxima: 8,50 m
- 10 Tipo de Ordenación:
Aislada: sí
Entre medianeras: no
Adosada a una medianera: sí
- 11 Retranqueos:
A alineación a calleo ELP: 0 m
A medianería: 0 m
- 12 Separación entre edificaciones: 6 m
- 11 Área ajardinada mínima: 20%

Zona: SE*

Sector: Sa Coma

	Grupo	Grados					
Usos pormenorización	G	Tamaño	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
1 Unifamiliar							
2 Plurifamiliar							
3.Comunitario							
4 Hotelero							
10 Industria	11,12	1.2.3.4	2.5.7		1.2.3.4	1.2.3.4	
11 Almacenes							
12 Talleres							
13 Administrativo							
14 Comercial							
15 Aparcamientos	1.2.3	Todos	Todos				
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente							
18 Sanitario							
19 Sociocultural							
20 Deportivo							
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto							
Uso general	Dotacional	Uso global					

Norma 120. Zonificación de S'Arracó

En S'Arracó se establecen las siguientes zonas:

- UR Unifamiliar aislada o semiaislada.
- UR I Unifamiliar entre medianeras.
- UR II Unifamiliar entre medianeras retranqueada.
- D Deportiva.
- R Religiosa
- E Escolar
- S Sanitaria

Norma 121. Parámetros urbanísticos y usos

S'Arracó. Zona UR Vivienda unifamiliar aislada o semiaislada

1. Los parámetros que rigen en la zona UR y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 500 m²
- 2 Fachada mínima: 15 m
- 3 Coeficiente de ocupación:
Sótanos: 30%
Semisótanos: 30%
Planta baja: 30%
Planta pisos: 30%
- 4 Coeficiente de edificabilidad: 1,5 m³/ m²
- 5 Coeficiente de aprovechamiento: 0,5 m²/ m²
- 6 Altura reguladora máxima: (B+1) 6.00 m (El pavimento de planta baja podrá elevarse un máximo de 1,00 m en caso de aislada).
- 7 Altura máxima: 7,50 m
- 8 Tipo de Ordenación:
Aislada: sí
Entre medianeras: no
Adosada a una medianera: sí
- 9 Retranqueos:
A alineación a calle: 0 (*) o mínimo 2 m
A medianería: 0 (*) o mínimo 2 m
(*) Deberá adosarse a una medianera o alinearse a calle siempre que uno de los solares colindantes esté edificado en estas condiciones.
- 10 Separación entre edificaciones: 6 m
- 11 Área ajardinada mínima: 50%
- 12 Índice de intensidad de uso residencial: 1 vivienda/500 m²
- 13 Índice de intensidad de uso turístico:-

2. Deberá adosarse a una medianera o alinearse a calle siempre que uno de los solares colindantes esté edificado en estas condiciones.

Zona: UR

Sector: S' Arracó

Usos pormenorización	Grupo		Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	Tamaño	Grados					
1 Unifamiliar	1.2.3	Todos	Todos				
2 Plurifamiliar							
3 Comunitario							
4 Hotelero	1.2.3	Todos*					
10 Industria							
11 Almacenes	2.3	1	1.2.3				
12 Talleres							
13 Administrativo							
14 Comercial	2.3	1	2				
15 Aparcamientos							
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente							
18 Sanitario							
19 Sociocultural							
20 Deportivo							
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto							
Uso general	Residencial	Uso global	Residencial unifamiliar				

*Solo en las zonas delimitadas en los planos de calificación como zona de hotel ciudad.

Norma 122. Parámetros urbanísticos y usos.

S'Arracó. Zona UR I Vivienda unifamiliar entre medianeras

Los parámetros urbanísticos que rigen en la zona UR I y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 200 m²
- 2 Fachada mínima: 10 m
- 3 Coeficiente de ocupación:
Sótanos: 60%
Semisótanos: 60%
Planta baja: 60%
Planta pisos: 60%
- 4 Coeficiente de edificabilidad: 4,5 m³/ m²
- 5 Coeficiente de aprovechamiento: 1,5 m²/ m²
- 6 Altura reguladora máxima: 7,00 m
- 7 Altura máxima: 8,50 m
- 8 Número de plantas: 2 (B+1)
- 9 Tipo de Ordenación:

Aislada: no
 Entre medianeras: sí
 Adosada a una medianera: no
 10 Retranqueos:
 A alineación a calle: -
 A medianería: -
 11 Separación entre edificaciones: -
 11 Área ajardinada mínima: 20%
 12 Índice de intensidad de uso residencial: 1 vivienda/200 m2
 13 Índice de intensidad de uso turístico: -

Zona: UR I

Sector: S' Arracó

Usos pormenorización	Grupo	Grados	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	G	Tamaño					
1 Unifamiliar	1.2.3	Todos	Todos				
2 Plurifamiliar							
3.Comunitario							
4 Hotelero	1.2.3	Todos*					
10 Industria							
11 Almacenes	2.3	1	2				
12 Talleres	2.3	1	2	1	1	1	1
13 Administrativo							
14 Comercial	2.3	1	2				
15 Aparcamientos							
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente	1.2.3	1.2	Todos				
18 Sanitario	1.2.3	1.2	Todos				
19 Sociocultural	1.2.3	1.2	Todos				
20 Deportivo							
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto							
Uso general	Residencial	Uso global	Residencial unifamiliar				

*Solo en las zonas delimitadas en los planos de calificación como zona de hotel ciudad.

Norma 123. Parámetros urbanísticos y usos.

S' Arracó. Zona UR II Vivienda unifamiliar entre medianeras retranqueada

Los parámetros que rigen en la zona UR II y los usos permitidos son los siguientes:

1 Parcela mínima: 200 m2
 2 Fachada mínima: 10 m
 3 Coeficiente de ocupación:
 Sótanos: 60%
 Semisótanos: 60%
 Planta baja: 60%
 Planta pisos: 60%
 4 Coeficiente de edificabilidad: 4,5 m3/ m2
 5 Coeficiente de aprovechamiento: 1,5 m2/ m2
 6 Altura reguladora máxima: 7,00 m
 7 Altura máxima: 8,50 m
 8 Número de plantas: 2 (B+1)
 9 Tipo de Ordenación:
 Aislada: no
 Entre medianeras retranqueada: sí (posibilidad de porche en retranqueo)
 10 Retranqueos:
 A alineación a calle: 3 m
 A medianería: 0 m
 11 Separación entre edificaciones: - m
 11 Área ajardinada mínima: 20%
 12 Índice de intensidad de uso residencial: 1 vivienda/200 m2
 13 Índice de intensidad de uso turístico: -

Zona: UR II

Sector: S' Arracó

Usos pormenorización	Grupo	Grados	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	G	Tamaño					
1 Unifamiliar	1.2.3	Todos	Todos				
2 Plurifamiliar							
3.Comunitario							

4 Hotelero	1.2.3	Todos*					
10 Industria							
11 Almacenes	2.3	1	2				
12 Talleres	2.3	1	2	1	1	1	
13 Administrativo							
14 Comercial	2.3	1	2				
15 Aparcamientos							
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente	1.2.3	1.2	Todos				
18 Sanitario	1.2.3	1.2	Todos				
19 Sociocultural	1.2.3	1.2	Todos				
20 Deportivo							
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto							
Uso general	Residencial	Uso global	Residencial unifamiliar				

*Solo en las zonas delimitadas en los planos de calificación como zona de hotel ciudad.

Norma 124. Parámetros urbanísticos y usos

S'Arracó. Zona D Deportiva

Los parámetros que rigen en la zona D y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 10.000 m²
- 2 Fachada mínima: 20 m
- 3 Coeficiente de ocupación:
Sótanos: 5%
Semisótanos: 5%
Planta baja: 5%
Planta pisos: 5%
- 4 Coeficiente de edificabilidad: 0,30 m³/ m²
- 5 Coeficiente de aprovechamiento: 0,10 m²/ m²
- 6 Altura reguladora: 7 m (B+1)
- 7 Tipo de Ordenación:
Aislada: sí
Entre medianeras: no
Adosada a una medianera: no
- 8 Retranqueos:
A alineación a calle: mínima 1 m
A medianería: mínima 1 m
- 9 Separación entre edificaciones: 2 m
- 10 Área ajardinada mínima: 25%

Zona: D

Sector: S'Arracó

Grupo Grados

Usos pormenorización

G Tamaño Situación Presión sonora Densidad potencia Potencia mecánica Nivel sonoro transmitido

1 Unifamiliar	Podrá existir una vivienda de 150 m ² como máximo para guarda y custodia de las instalaciones						
2 Plurifamiliar							
3.Comunitario							
4 Hotelero							
10 Industria							
11 Almacenes							
12 Talleres							
13 Administrativo	1.2	1.2.3	1.2.3.4				
14 Comercial							
15 Aparcamientos							
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente	1.2	1.2	1.2.3.4				
18 Sanitario	1.2	1.2	2				
19 Sociocultural	1.2	1.2	2				
20 Deportivo	1.2	Todos	Todos				
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto							
Uso general	Dotacional	Uso global	Equipamiento comunitario				

Norma 125. Parámetros urbanísticos y usos

S'Arracó. Zona E Escolar

Los parámetros que rigen en la zona E y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 1.200 m²
- 2 Fachada mínima: 10 m
- 3 Coeficiente de ocupación:
Sótanos: 30%
Semisótanos: 30%
Planta baja: 30%
Planta pisos: 30%
- 4 Coeficiente de edificabilidad: 1,5 m³/ m²
- 5 Coeficiente de aprovechamiento: 0,5 m²/ m²
- 6 Altura reguladora: 7 m (B+1)
- 7 Altura máxima: 8,50 m
- 8 Tipo de Ordenación:
Aislada: sí
Entre medianeras: no
Adosada a una medianera: no
- 9 Retranqueos:
A alineación a calle: 5 m mínimo
A medianería: 5 m mínimo
- 10 Separación entre edificaciones: 6 m
- 11 Área ajardinada mínima: 50%

Zona: E Escolar

Sector: S' Arracó

Usos pormenorización	Grupo	Grados	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	Tamaño						
1 Unifamiliar	Podrá existir una vivienda para guarda y custodia de 150 m ² como máximo						
2 Plurifamiliar							
3 Comunitario							
4 Hotelero							
10 Industria							
11 Almacenes							
12 Talleres							
13 Administrativo	1.2	1.2	1.2				
14 Comercial							
15 Aparcamientos							
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente	1.2	Todos	Todos				
18 Sanitario	1.2	1.2	1.2				
19 Sociocultural	1.2	Todos	Todos				
20 Deportivo							
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto							
Uso general	Dotacional	Uso global	Equipamiento comunitario				

Norma 126. Parámetros urbanísticos y usos
S' Arracó. Zona S Sanitario

Los parámetros que rigen en la zona S y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 200 m²
- 2 Fachada mínima: 10 m
- 3 Coeficiente de ocupación:
Sótanos: 40%
Semisótanos: 40%
Planta baja: 40%
Planta pisos: 40%
- 4 Coeficiente de edificabilidad: 4,5 m³/ m²
- 5 Coeficiente de aprovechamiento: 1,5 m²/ m²
- 6 Altura reguladora: 7,0 m (B+1)
- 7 Altura máxima: 8,50 m
- 8 Tipo de Ordenación:
Aislada: no
Entre medianeras: sí
Adosada a una medianera: sí
- 9 Retranqueos:
A alineación a calle: 0
A medianería: 0 o 2 m mínimo
- 10 Separación entre edificaciones:
- 11 Área ajardinada mínima: 20%

Zona: Sanitario

Sector: S' Arracó

Grupo Grados

Usos pormenorización	G	Tamaño	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
1 Unifamiliar	1.2	Podrá existir una vivienda para guarda y custodia de 150 m2 como máximo					
2 Plurifamiliar							
3.Comunitario							
4 Hotelero							
10 Industria							
11 Almacenes							
12 Talleres							
13 Administrativo							
14 Comercial							
15 Aparcamientos							
16 Servicio automóvil embarcaciones	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	
17 Docente							
18 Sanitario	1.2	Todos	Todos				
19 Sociocultural							
20 Deportivo							
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto							
Uso general	Dotacional	Uso global				Equipamiento comunitario	

Capítulo V. Condiciones particulares de Camp de Mar, Puerto de Andratx y San Telmo

Norma 127

En Camp de Mar, Puerto de Andratx y San Telmo, se establecen las siguientes zonas:

- 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* Puerto de Andratx
- P I Plurifamiliar I
- P II Plurifamiliar II
- P II* Plurifamiliar
- H Puerto de Andratx, San Telmo, Camp de Mar
- P II H. Puerto de Andratx
- C Comercial
- E Escolar
- D Deportiva
- S Social
- P Plurifamiliar Camp de Mar
- P I * San Telmo
- P I* Puerto de Andratx
- P III Puerto de Andratx, Camp de Mar
- P IV Puerto de Andratx
- P III H Hotelera Camp de Mar
- AD I Administrativo Puerto de Andratx
- SE Servicios Camp de Mar, Puerto de Andratx, San Telmo
- A Aparcamiento Camp de Mar, Puerto de Andratx, San Telmo
- ES Equipamientos Servicios Camp de Mar
- EQMA Equipamiento Medio Ambiental
- ZV/ZVP Zona Verde Pública-Zona Verde pública
- G Zona Deportiva Club de Golf
- PP Pasos Privados Puerto de Andratx
- ZC Zona Club Puerto de Andratx
- ZC Zona Club Camp de Mar
- R San Telmo, Camp de Mar y Puerto de Andratx
- PF 1 Camp de Mar
- PF 2 Camp de Mar

Norma 128. Parámetros urbanísticos y usos

Camp de Mar. Zona H* Hotelera

Los parámetros que rigen la zona H* y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 12.000 m2
- 2 Fachada mínima: 20 m y 8 m en fondo de saco
- 3 Coeficiente de ocupación:
 - Sótanos: 40%
 - Semisótanos: 40%
 - Planta baja: 40%
 - Planta pisos: 40%
- 4 Coeficiente de edificabilidad: 2 m3/ m2

- 5 Coeficiente de aprovechamiento: 0,67 m²/ m²
 6 Volumen máximo por edificación: 30.000 m³
 7 Altura reguladora: 10 m
 8 Número de plantas: 3
 9 Altura máxima: 11,50 m
 10 Tipo de Ordenación:
 Aislada: sí
 Entre medianeras: no
 Adosada a una medianera: no
 11 Retranqueos:
 A alineación a calle o ELP: 3 m
 A medianería: 3 m
 12 Separación entre edificaciones: 6 m
 13 Índice de intensidad de uso residencial: -
 14 Índice de intensidad de uso turístico: 1 plaza/ 60 m²
 15 Categoría establecimiento: 4 estrellas (hoteles), 3 llaves (apartamentos turísticos) y 3 estrellas (ciudades de vacaciones)
 16 Superficie mínima parcela destinada a:
 1. Deportivo privado: 5,00 m²/plaza.
 2. Superficie mínima parcela destinada a aparcamiento privado autocares y turismos: 6,00 m²/plaza
 3. Espejo de agua en piscinas: 2,20 m²/plaza
 4. Terrazas destinadas a solárium: 3,00 m²/plaza
 5. Zonas ajardinadas privadas: resto parcela

Zona: H*

Sector: Camp de Mar

Usos pormenorización	Grupo	Grados	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	Tamaño						
1 Unifamiliar	G	Tamaño					
2 Plurifamiliar							
3 Comunitario							
4 Hotelero							
10 Industria	2.3	Todos	Todos				
11 Almacenes							
12 Talleres							
13 Administrativo							
14 Comercial							
15 Aparcamientos							
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente							
18 Sanitario							
19 Sociocultural							
20 Deportivo	1.2.3	1.2.3.4	2.3.4				
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio	2.3	1.2.3.4	2.3.4				
25 Servicios generales							
26 Puerto	2.3	Todos	Todos				
Uso general							
	2.3	1.2.3	2.3.4				
Uso general	Residencial	Uso global	Comunitario				

Norma 129. Parámetros urbanísticos y usos

Camp de Mar. Zona U' (Agrupada)

Los parámetros que rigen en la zona U' y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 2.000 m²
 2 Fachada mínima: 20 m y 8 m en fondo de saco
 3 Coeficiente de ocupación:
 Sótanos: 25%
 Semisótanos: 25%
 Planta baja: 25%
 Planta pisos: 25%
 4 Coeficiente de edificabilidad: 1,25 m³/ m²
 5 Coeficiente de aprovechamiento: 0,416 m²/ m²
 6 Volumen máximo por edificación: 5.000 m³
 7 Altura reguladora: 9 m
 8 Número de plantas: 2 + Torre (15% PB)
 9 Altura máxima: 11 m
 10 Tipo de Ordenación:
 Aislada: sí
 Entre medianeras: no
 Adosada a una medianera: no
 11 Retranqueos:
 A alineación a calle o ELP: 3 m
 A medianería: 3 m
 12 Separación entre edificaciones: 4 m
 13 Área ajardinada mínima: 40%
 14 Índice de intensidad de uso residencial: 1 vivienda/288 m²

16 Servicio automóvil embarcaciones
 17 Docente
 18 Sanitario
 19 Sociocultural
 20 Deportivo
 21 Sala reuniones espectáculos
 22 Protección civil
 23 Defensa
 24 Cementerio
 25 Servicios generales
 26 Puerto
 Uso general

Residencial Uso global Unifamiliar

* Solo en zonas delimitadas en los planos de calificación como zona hotel ciudad o zona de uso interrelacionado.

Norma 130. Parámetros urbanísticos y usos

Camp de Mar. Zona U** (Unifamiliar)

Los parámetros urbanísticos y usos que rigen en la Zona U** y los usos permitidos son los siguientes:

1 Parcela mínima: 20.000 m²
 2 Fachada mínima: 100 m
 3 Coeficiente de ocupación:
 Sótanos: 25%
 Semisótanos: 25%
 Planta baja: 25%
 Planta pisos: 25%
 4 Coeficiente de edificabilidad: 0,75 m³/ m²
 5 Coeficiente de aprovechamiento: 0,25 m²/ m²
 6 Altura reguladora: 7 m
 7 Altura máxima: 8,5 m
 8 Número de plantas: 2 (PB+ 1)
 9 Volumen máximo por edificación: 2.100 m³
 10 Tipo de Ordenación:
 Aislada: sí
 Entre medianeras: no
 Adosada a una medianera: no
 11 Retranqueos:
 A alineación a calle: 3 m
 A medianería: 3 m
 12 Separación entre edificaciones: 6 m
 13 Área ajardinada mínima: 40%
 14 Índice de intensidad de uso residencial: 1 vivienda cada 20.000 m² parcela
 15 Índice de intensidad de uso turístico: -

Observaciones: Los movimientos de tierras en la zona de servidumbre de Protección de Costas no podrán sobrepasar los 3 m de altura.

Zona: U**

Sector: Camp de Mar

Usos pormenorización	Grupo	Grados	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	G	Tamaño					
1 Unifamiliar 2 Plurifamiliar 3.Comunitario 4 Hotelero 10 Industria 11 Almacenes 12 Talleres 13 Administrativo 14 Comercial 15 Aparcamientos 16 Servicio automóvil embarcaciones 17 Docente 18 Sanitario 19 Sociocultural 20 Deportivo 21 Sala reuniones espectáculos 22 Protección civil 23 Defensa 24 Cementerio 25 Servicios generales 26 Puerto Uso general	1.3	Todos	Todos				
			Residencial	Uso global		Unifamiliar	

Norma 131. Parámetros urbanísticos y usos

Camp de Mar, Puerto de Andratx y San Telmo. Zona U (Unifamiliar)

Los parámetros que rigen en la zona U y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 1.000 m² (San Telmo 800 m²)
- 2 Fachada mínima: 20 m y 8 m en fondo de saco
- 3 Coeficiente de ocupación:
Sótanos: 30%
Semisótanos: 30%
Planta baja: 30%
Planta pisos: 30%
- 4 Coeficiente de edificabilidad: 1 m³/ m² (*1,20 m³/ m²)
- 5 Coeficiente de aprovechamiento: 0,33 m²/ m² (*0,40 m²/ m²)
- 6 Volumen máximo por edificación: 2.100 m³
- 7 Altura reguladora: 7 m
- 8 Número de plantas: 2 plantas
- 9 Altura máxima: 8,5 m
- 10 Tipo de Ordenación:
Aislada: sí
Entre medianeras: no
Adosada a una medianera: no
- 11 Retranqueos:
A alineación a calle o ELP: 4 m
A medianería: 3 m
- 12 Separación entre edificaciones: 6 m
- 13 Área ajardinada mínima: 40%
- 14 Índice de intensidad de uso residencial: 1 vivienda cada 800 m² San Telmo. 1 vivienda 1.000 m² resto
- 15 Índice de intensidad de uso turístico: -
- 16 Observaciones (*): Parámetros aplicables sólo a las parcelas cuya superficie sea inferior a la mínima y que sea imposible su adaptación por agregación de suelo a la nueva parcela mínima que se establece.

Zona: U Unifamiliar

Sector: Camp de Mar, Puerto de Andratx y San Telmo

Usos pormenorización	Grupo	Grados	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	G	Tamaño					
1 Unifamiliar	1.3	Todos	Todos				
2 Plurifamiliar							
3.Comunitario							
4 Hotelero	1.2.3	Todos*					
10 Industria							
11 Almacenes							
12 Talleres							
13 Administrativo							
14 Comercial							
15 Aparcamientos							
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente							
18 Sanitario							
19 Sociocultural							
20 Deportivo							
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto							
Uso general	Residencial	Uso global	Residencial unifamiliar				

* Solo en zonas delimitadas en los planos de calificación como zona hotel ciudad o zona de uso interrelacionado.

Norma 132 . Parámetros urbanísticos y usos

Puerto de Andratx. Zona U* (Unifamiliar).

Los parámetros que rigen en la zona U* y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 1.500 m²
- 2 Fachada mínima: 20 m y 8 m en fondo de saco
- 3 Coeficiente de ocupación:
Sótanos: 30%
Semisótanos: 30%
Planta baja: 30%
Planta pisos: 30%
- 4 Coeficiente de edificabilidad: 1 m³/ m²
- 5 Coeficiente de aprovechamiento: 0,33 m²/ m²
- 6 Volumen máximo por edificación: 2.100 m³
- 7 Altura reguladora: 7 m
- 8 Número de plantas: 2 plantas (PB + 1)
- 9 Altura máxima: 8,5 m
- 10 Tipo de Ordenación:
Aislada: sí

Entre medianeras: no
 Adosada a una medianera: no
 11 Retranqueos:
 A alineación a calle o ELP: 4 m
 A medianería: 4 m
 12 Separación entre edificaciones: 6 m
 13 Área ajardinada mínima: 40%
 14 Índice de intensidad de uso residencial: 1 vivienda cada 1.500 m²
 15 Índice de intensidad de uso turístico:

Zona: U*

Sector: Puerto de Andratx

Usos pormenorización	Grupo	Grados	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	G	Tamaño					
1 Unifamiliar	1.3	Todos	Todos				
2 Plurifamiliar							
3 Comunitario							
4 Hotelero	1.2.3	Todos*					
10 Industria							
11 Almacenes							
12 Talleres							
13 Administrativo							
14 Comercial							
15 Aparcamientos							
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente							
18 Sanitario							
19 Sociocultural							
20 Deportivo							
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto							
Uso general	Residencial	Uso global	Unifamiliar				

* Solo en zonas delimitadas en los planos de calificación como zona hotel ciudad o zona de uso interrelacionado.

Norma 133. Parámetros urbanísticos y usos

Camp de Mar, Puerto de Andratx y San Telmo. Zona P I (Plurifamiliar I)

Los parámetros que rigen en la zona P I y los usos permitidos son los siguientes:

1 Parcela mínima: 1.200 m²
 2 Fachada mínima: 20 m y 8 m en fondo de saco
 3 Coeficiente de ocupación:
 Sótanos: 40%
 Semisótanos: 40%
 Planta baja: 40%
 Planta pisos: 40%
 4 Coeficiente de edificabilidad: 2 m³/ m²
 5 Coeficiente de aprovechamiento: 0,66 m²/ m²
 6 Volumen máximo por edificación: 4.000 m³
 7 Altura reguladora: 7 m
 8 Número de plantas: 2 plantas
 9 Altura máxima: 8,5 m
 10 Tipo de Ordenación:
 Aislada: sí
 Entre medianeras: no
 Adosada a una medianera: no
 11 Retranqueos:
 A alineación a calle o ELP: 4 m
 A medianería: 3 m
 12 Separación entre edificaciones: 5 m
 13 Área ajardinada mínima: 40%
 14 Índice de intensidad de uso residencial: San Telmo, 1 vivienda cada 182 m²; Puerto de Andratx, 1 vivienda cada 182 m²; y Camp de Mar, 1 vivienda cada 182 m².
 15 Índice de intensidad de uso turístico:

Zona: P I

Sector: Puerto de Andratx, Camp de Mar y San Telmo

Usos pormenorización	Grupo	Grados	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	G	Tamaño					
1 Unifamiliar	1.3	Todos	1.2.3.4				

26 Puerto
 Uso general Residencial Uso global Plurifamiliar

* Solo en zonas delimitadas en los planos de calificación como zona hotel ciudad o zona de uso interrelacionado.

Norma 135. Parámetros urbanísticos y usos

Puerto de Andratx. Zona P I* (Plurifamiliar)

Los parámetros que rigen en la zona P I* y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 500 m²
- 2 Fachada mínima: 15 m y 8 m en fondo de saco
- 3 Coeficiente de ocupación:
 Sótanos: 60%
 Semisótanos: 60%
 Planta baja: 60%
 Planta pisos: 60%
- 4 Coeficiente de edificabilidad: 3 m³/ m²
- 5 Coeficiente de aprovechamiento: 1 m²/ m²
- 6 Volumen máximo por edificación: 4.000 m³
- 7 Altura reguladora: 7 m
- 8 Número de plantas: 2 plantas / B + 1
- 9 Altura máxima: 8,5 m
- 10 Tipo de Ordenación:
 Aislada: no
 Entre medianeras: sí
 Adosada a una medianera: no
- 11 Retranqueos:
 A alineación a calle o ELP: 3 m
 A medianería: -
- 12 Separación entre edificaciones: 0 m
- 13 Área ajardinada mínima: 20%
- 14 Índice de intensidad de uso residencial: 1 vivienda cada 120 m²
- 15 Índice de intensidad de uso turístico: -
- 16 Observaciones: En zona de retranqueo no se permiten aparcamientos, sólo zona ajardinada. En las zonas lindantes de los casos urbanos de edificación entre medianeras las edificaciones podrán alinearse con la línea de fachada.

Zona: P I*

Sector: Puerto de Andratx

Usos pormenorización	Grupo	Grados	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	G	Tamaño					
1 Unifamiliar	1.3	Todos	1.2.3.4				
2 Plurifamiliar	1.2.3	Todos	Todos				
3.Comunitario							
4 Hotelero	1.2.3	Todos*					
10 Industria							
11 Almacenes	1.2.3	1.2.3	2				
12 Talleres	1.2.3	1.2.3	2	1	1	1	1
13 Administrativo	1.2	1.2.3	1.2.3.4				
14 Comercial	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3.4				
15 Aparcamientos	1.2.3	Todos	Todos				
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
18 Sanitario	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
19 Sociocultural	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
20 Deportivo							
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto Uso general				Residencial	Uso global	Plurifamiliar	

* Solo en zonas delimitadas en los planos de calificación como zona hotel ciudad o zona de uso interrelacionado.

Norma 136. Parámetros urbanísticos y usos

Camp de Mar, Puerto de Andratx y San Telmo. Zona P II (Plurifamiliar II)

Los parámetros que rigen en la zona P II y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 1.500 m²
- 2 Fachada mínima: 20 m y 8 m en fondo de saco
- 3 Coeficiente de ocupación:
 Sótanos: 40%
 Semisótanos: 40%
 Planta baja: 40%

Planta pisos: 40%
 4 Coeficiente de edificabilidad: 2 m³/ m²
 5 Coeficiente de aprovechamiento: 0,66 m²/ m²
 6 Volumen máximo por edificación: 3.500 m³
 7 Altura reguladora: 9 m
 8 Número de plantas: 3 plantas
 9 Altura máxima: 10,5 m
 10 Tipo de Ordenación:
 Aislada: sí
 Entre medianeras: no
 Adosada a una medianera: no
 11 Retranqueos:
 A alineación a calle o ELP: 4 m
 A medianería: 4 m
 12 Separación entre edificaciones: 5 m
 13 Área ajardinada mínima: 40%
 14 Índice de intensidad de uso residencial: 1 vivienda cada 182 m²
 15 Índice de intensidad de uso turístico: -

Zona: P II

Sector: Puerto de Andratx, Camp de Mar y San Telmo

Usos pormenorización	Grupo	Grados						Nivel sonoro transmitido
	G	Tamaño	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica		
1 Unifamiliar	1.3	Todos	1.2.3.4					
2 Plurifamiliar	1.2.3	Todos	Todos					
3.Comunitario								
4 Hotelero	1.2.3	Todos*						
10 Industria								
11 Almacenes	1.2.3	1.2.3	2					
12 Talleres	1.2.3	1.2	2	1	1	1	1	
13 Administrativo	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4					
14 Comercial	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3.4					
15 Aparcamientos	1.2.3	Todos	Todos					
16 Servicio automóvil embarcaciones								
17 Docente	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4					
18 Sanitario	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4					
19 Sociocultural	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4					
20 Deportivo								
21 Sala reuniones espectáculos								
22 Protección civil								
23 Defensa								
24 Cementerio								
25 Servicios generales								
26 Puerto								
Uso general	Residencial	Uso global	Plurifamiliar					

* Solo en zonas delimitadas en los planos de calificación como zona hotel ciudad o zona de uso interrelacionado.

Norma 137. Parámetros urbanísticos y usos

Puerto de Andratx y San Telmo. Zona P II* (Plurifamiliar)

Los parámetros que rigen en la zona P II* y los usos permitidos son los siguientes:

1 Parcela mínima: 200 m²
 2 Fachada mínima: 20 m y 8 m en fondo de saco
 3 Coeficiente de ocupación:
 Sótanos: 60%
 Semisótanos: 60%
 Planta baja: 60%
 Planta pisos: 60%
 4 Coeficiente de edificabilidad: 6 m³/ m², Puerto de Andratx y 3 m³/ m², San Telmo
 5 Coeficiente de aprovechamiento: 2 m²/ m², Puerto de Andratx y 1 m²/ m², San Telmo
 6 Altura reguladora: 9 m
 7 Número de plantas: 3 plantas
 8 Altura máxima: 10,5 m
 9 Tipo de Ordenación:
 Aislada: no
 Entre medianeras: sí
 Adosada a una medianera: no
 10 Retranqueos:
 A alineación a calle o ELP: 0 m
 A medianería: 0 m
 12 Separación entre edificaciones: 0 m
 13 Área ajardinada mínima: 20%
 14 Índice de intensidad de uso residencial: San Telmo, 1 vivienda cada 120 m² y Puerto de Andratx, 1 vivienda cada 60 m²
 15 Índice de intensidad de uso turístico:

Zona: P II*

Sector: Puerto de Andratx y San Telmo

	Grupo	Grados					
Usos pormenorización	G	Tamaño	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
1 Unifamiliar	1.2.3	1.2.3	1.2.3				
2 Plurifamiliar	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
3.Comunitario	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
4 Hotelero	1.2.3	Todos*					
10 Industria							
11 Almacenes	1.2.3	1.2	2				
12 Talleres	2.3	1.2	2	1	1	1	1
13 Administrativo	1.2.3	1.2	1.2.3				
14 Comercial	2.3	1.2	2				
15 Aparcamientos							
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
18 Sanitario	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
19 Sociocultural	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3				
20 Deportivo							
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto							
Uso general	Residencial	Uso global	Plurifamiliar				

* Solo en zonas delimitadas en los planos de calificación como zona hotel ciudad o zona de uso interrelacionado.

Norma 138. Parámetros urbanísticos y usos

Camp de Mar, Puerto de Andratx. Zona P III (Plurifamiliar)

Los parámetros que rigen en la zona P III y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 1.200 m²
- 2 Fachada mínima: 20 m y 8 m en fondo de saco
- 3 Coeficiente de ocupación:
Sótanos: 40%
Semisótanos: 40%
Planta baja: 40%
Planta pisos: 40%
- 4 Coeficiente de edificabilidad: 1,5 m³/ m²
- 5 Coeficiente de aprovechamiento: 0,50 m²/ m²
- 6 Volumen máximo por edificación: 4.000 m³
- 7 Altura reguladora: 9 m
- 8 Número de plantas: 3 plantas / B + 2
- 9 Altura máxima: 10,5 m
- 10 Tipo de Ordenación:
Aislada: sí
Entre medianeras: no
Adosada a una medianera: no
- 10 Retranqueos:
A alineación a calle o ELP: 4 m
A medianería: 3 m
- 12 Separación entre edificaciones: 6 m
- 13 Área ajardinada mínima: 40%
- 14 Índice de intensidad de uso residencial: 1 vivienda cada 240 m²
- 15 Índice de intensidad de uso turístico:

Zona: P III

Sector: Puerto de Andratx

	Grupo	Grados					
Usos pormenorización	G	Tamaño	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
1 Unifamiliar	1.3	Todos	1.2.3.4				
2 Plurifamiliar	1.2.3	Todos	Todos				
3.Comunitario							
4 Hotelero	1.2.3	Todos*					
10 Industria							
11 Almacenes	1.2.3	1.2.3	2				
12 Talleres	1.2.3	1.2	2	1	1	1	1
13 Administrativo	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
14 Comercial	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
15 Aparcamientos	1.2.3	Todos	Todos				
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
18 Sanitario	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				

19 Sociocultural	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4
20 Deportivo			
21 Sala reuniones espectáculos			
22 Protección civil			
23 Defensa			
24 Cementerio			
25 Servicios generales			
26 Puerto			
Uso general	Residencial	Uso global	Plurifamiliar

* Solo en zonas delimitadas en los planos de calificación como zona hotel ciudad o zona de uso interrelacionado.

Norma 139. Parámetros urbanísticos y usos

Puerto de Andratx. Zona P IV (Plurifamiliar)

Los parámetros que rigen en la zona P IV y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 2.000 m²
- 2 Fachada mínima: 20 m
- 3 Coeficiente de ocupación:
Sótanos: 100%
Semisótanos: 100%
Planta baja: 60%
Planta pisos: 60%
- 4 Coeficiente de edificabilidad: 6 m³/ m²
- 5 Coeficiente de aprovechamiento: 2 m²/ m²
- 6 Altura reguladora: 11,50 m
- 8 Número de plantas: 4 plantas (PB + 3)
- 9 Altura máxima: 12,50 m
- 10 Tipo de Ordenación:
Aislada: sí
Entre medianeras: sí
Adosada a una medianera: sí
- 11 Retranqueos:
A alineación a calle o ELP: -
A medianería: -
- 12 Separación entre edificaciones:
- 13 Área ajardinada mínima:
- 14 Índice de intensidad de uso residencial: 1 vivienda cada 60 m²
- 15 Índice de intensidad de uso turístico: -
- 16 Observaciones: La altura reguladora en la C/ Isaac Peral será de 3 plantas (PB+2) y 9 m.

Zona: P IV

Sector: Puerto de Andratx y Camp de Mar

Usos pormenorización	Grupo	Grados						Nivel sonoro transmitido
	G	Tamaño	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica		
1 Unifamiliar	1.3	Todos	1.2.3.4					
2 Plurifamiliar	1.2.3	Todos	Todos					
3 Comunitario								
4 Hotelero	1.2.3	Todos*						
10 Industria								
11 Almacenes	1.2.3	1.2.3	2					
12 Talleres	1.2.3	1.2	2	1	1	1	1	
13 Administrativo	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4					
14 Comercial	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4					
15 Aparcamientos	1.2.3	Todos	Todos					
16 Servicio automóvil embarcaciones								
17 Docente	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4					
18 Sanitario	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4					
19 Sociocultural	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4					
20 Deportivo								
21 Sala reuniones espectáculos								
22 Protección civil								
23 Defensa								
24 Cementerio								
25 Servicios generales								
26 Puerto								
Uso general	Residencial	Uso global	Plurifamiliar					

* Solo en zonas delimitadas en los planos de calificación como zona hotel ciudad o zona de uso interrelacionado.

Norma 140. Parámetros urbanísticos y usos

Camp de Mar. Zona PF I

Los parámetros que rigen en la zona PF I y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 1.200 m²

- 2 Fachada mínima: 15 m y 8 m en fondo de saco
 3 Coeficiente de ocupación:
 Sótanos: 30%
 Semisótanos: 30%
 Planta baja: 30%
 4 Coeficiente de edificabilidad: 1 m³/ m²
 5 Coeficiente de aprovechamiento: 0,33 m²/ m²
 6 Volumen máximo por edificio: 2.100 m³
 7 Altura reguladora: 3,50 m
 8 Número de plantas: 1
 9 Altura máxima: 4,50 m
 10 Tipo de Ordenación:
 Aislada: sí
 Entre medianeras: no
 Adosada a una medianera: no
 11 Retranqueos:
 A alineación a calle o ELP: 4 m
 A medianería: 3 m
 12 Separación entre edificaciones: 5 m
 13 Área ajardinada mínima: 30%
 14 Índice de intensidad de uso residencial: 1 vivienda cada 180 m²
 15 Índice de intensidad de uso turístico: -

Zona: PF I

Sector: Camp de Mar

Usos pormenorización	Grupo	Grados	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	G	Tamaño					
1 Unifamiliar	1.2.3	Todos	1.2.3.4				
2 Plurifamiliar	1.2.3	Todos	Todos				
3.Comunitario							
4 Hotelero							
10 Industria							
11 Almacenes							
12 Talleres							
13 Administrativo							
14 Comercial	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
15 Aparcamientos	1.2.3	Todos	Todos				
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente							
18 Sanitario							
19 Sociocultural							
20 Deportivo							
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto							
Uso general	Residencial	Uso global	Plurifamiliar				

Norma 140 Bis. Parámetros urbanísticos y usos

Camp de Mar. Zona PF II

Los parámetros que rigen en la zona PF II y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 2.000 m²
 2 Fachada mínima: 20 m
 3 Coeficiente de ocupación:
 Sótanos: 50%
 Semisótanos: 50%
 Planta baja: 40%
 Planta pisos: 40%
 4 Coeficiente de edificabilidad: 2 m³/ m²
 5 Coeficiente de aprovechamiento: 0,66 m²/ m²
 6 Volumen máximo por edificio: 5.000 m³
 7 Altura reguladora: 9 m
 8 Número de plantas: B + 2
 9 Altura máxima: 10,50 m
 10 Tipo de Ordenación:
 Aislada: sí
 Entre medianeras: no
 Adosada a una medianera: no
 11 Retranqueos:
 A alineación a calle o ELP: 4 m
 A medianería: 3 m
 12 Separación entre edificaciones: 4 m
 13 Área ajardinada mínima: 30%
 14 Índice de intensidad de uso residencial: 1 vivienda cada 180 m²

15 Índice de intensidad de uso turístico:

Zona: PF II		Sector: Camp de Mar						
		Grupo	Grados					
Usos pormenorización	G	Tamaño	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido	
1 Unifamiliar	1.2.3	Todos	1.2.3.4					
2 Plurifamiliar	1.2.3	Todos	Todos					
3.Comunitario								
4 Hotelero	1.2.3	Todos*						
10 Industria								
11 Almacenes	1.2.3	1.2.3	2					
12 Talleres	1.2.3	1.2	2	1	1	1	1	
13 Administrativo	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4					
14 Comercial	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4					
15 Aparcamientos	1.2.3	Todos	Todos					
16 Servicio automóvil embarcaciones								
17 Docente	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4					
18 Sanitario	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4					
19 Sociocultural								
20 Deportivo								
21 Sala reuniones espectáculos								
22 Protección civil								
23 Defensa								
24 Cementerio								
25 Servicios generales								
26 Puerto								
Uso general		Residencial	Uso global	Plurifamiliar				

*Sólo en zona delimitada en los planos de calificación como zona hotel ciudad o zona de uso interrelacionado.

Norma 141. Parámetros urbanísticos y usos
Camp de Mar. Zona PIII H

Los parámetros urbanísticos que rigen en la zona PIII H y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 12.000 m²
- 2 Fachada mínima: 20 m y 8 m en fondo de saco
- 3 Coeficiente de ocupación:
Sótanos: 40%
Semisótanos: 40%
Planta baja: 40%
Planta pisos: 40%
- 4 Coeficiente de edificabilidad: 2 m³/ m²
- 5 Coeficiente de aprovechamiento: 0,66 m²/ m²
- 6 Altura reguladora: 9 m
- 7 Número de plantas: 3 plantas (PB + 2)
- 8 Altura máxima: 10,50 m
- 9 Volumen máximo por edificación: 25.000 m³
- 10 Tipo de Ordenación:
Aislada: sí
Entre medianeras: no
Adosada a una medianera: no
- 11 Retranqueos:
A alineación a calle o ELP: 4 m
A medianería: 3 m
- 12 Separación entre edificaciones: -
- 13 Área ajardinada mínima: 40%
- 14 Índice de intensidad de uso turístico: 1 plaza/ 60 m²
- 15 Categoría establecimiento: 4 estrellas (hoteles), 3 llaves (apartamentos turísticos) y 3 estrellas (ciudades de vacaciones)
- 16 Superficie mínima parcela destinada a:
 1. Deportivo privado: 5,00 m²/plaza
 2. Superficie mínima parcela destinada a aparcamiento privado autocares y turismos: 6,00 m²/plaza
 3. Espejo de agua en piscinas: 2,20 m²/plaza
 4. Terrazas destinadas a solárium: 3,00 m²/plaza
 5. Zonas ajardinadas privadas: resto parcela
- 17 Observaciones: El desarrollo urbanístico de la parcela calificada PIII H del Plan Parcial Biniorella, ubicada entre el ANEI 30 y Cala Blanca, deberá ser informado previamente por la Conselleria de Medi Ambient respecto a la no intrusión de sus límites dentro de la zona ANEI 30.

Zona: P III H		Sector: Camp de Mar						
		Grupo	Grados					
Usos pormenorización	G	Tamaño	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido	
1 Unifamiliar								
2 Plurifamiliar								
3.Comunitario								

23 Defensa
24 Cementerio
25 Servicios generales
26 Puerto
Uso general

Residencial Uso global Comunitario

Norma 143. Parámetros urbanísticos y usos

Puerto de Andratx. Zona P II H

Los parámetros urbanísticos y usos que rigen en la zona P II H son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 12.000 m²
- 2 Fachada mínima: 20 m y 8 m en fondo de saco
- 3 Coeficiente de ocupación:
Sótanos: 40%
Semisótanos: 40%
Planta baja: 40%
Planta pisos: 40%
- 4 Coeficiente de edificabilidad: 2 m³/ m²
- 5 Coeficiente de aprovechamiento: 0,66 m²/ m²
- 6 Volumen máximo por edificación: 25.000 m³
- 7 Altura reguladora: 10 m
- 8 Número de plantas: 3 plantas
- 9 Altura máxima: 11,5 m
- 10 Tipo de Ordenación:
Aislada: sí
Entre medianeras: no
Adosada a una medianera: no
- 11 Retranqueos:
A alineación a calle o ELP: 3 m
A medianería: 3 m
- 12 Separación entre edificaciones: 6 m
- 13 Área ajardinada mínima: 40%
- 14 Índice de intensidad de uso residencial: 1 plaza/ 60 m²
- 15 Índice de intensidad de uso turístico: -
- 16 Categoría establecimiento: 4 estrellas (mínimo), 3 llaves (apartamentos turísticos) y 3 estrellas (ciudades de vacaciones)
- 17 Superficie mínima parcela destinada a:
 1. Deportivo privado: 5,00 m²/plaza.
 2. Superficie mínima parcela destinada a aparcamiento privado autocares y turismos: 6,00 m²/plaza
 3. Espejo de agua en piscinas: 1,85 m²/plaza, en Camp de Mar y 2,20 m²/plaza, en San Telmo
 4. Terrazas destinadas a solárium: 3,00 m²/plaza
 5. Zonas ajardinadas privadas: resto parcela

Zona: P II H Hotelero

Sector: Puerto de Andratx

Usos pormenorización	Grupo	Grados	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	G	Tamaño					
1 Unifamiliar							
2 Plurifamiliar							
3.Comunitario							
4 Hotelero	2.3	Todos	Todos				
10 Industria							
11 Almacenes							
12 Talleres							
13 Administrativo							
14 Comercial	1.2.3	1.2.3.4	2.3.4				
15 Aparcamientos							
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente							
18 Sanitario							
19 Sociocultural	2.3	1.2.3.4	2.3.4				
20 Deportivo	2.3	Todos	Todos				
21 Sala reuniones espectáculos	2.3	1.2.3	2.3.4				
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto							
Uso general	Residencial	Uso global	Comunitario				

Norma 144. Parámetros urbanísticos y usos

Puerto de Andratx. Zona C Comercial

Los parámetros urbanísticos que rigen en la zona C y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 1.000 m²
- 2 Fachada mínima: 20 m y 8 m en fondo de saco

3 Coeficiente de ocupación:
 Sótanos: 30%
 Semisótanos: 30%
 Planta baja: 30%
 Planta pisos: 30%
 4 Coeficiente de edificabilidad: 2 m³/ m²
 5 Coeficiente de aprovechamiento: 0,66 m²/ m²
 6 Volumen máximo por edificación: 4.000 m³
 7 Altura reguladora: 7 m
 8 Número de plantas: 2
 9 Altura máxima: 8,5 m
 10 Tipo de Ordenación:
 Aislada: sí
 Entre medianeras: sí
 Adosada a una medianera: sí
 11 Retranqueos:
 A alineación a calle o ELP: 3 m
 A medianería: 3 m
 12 Separación entre edificaciones: 3 m (en su caso)
 13 Área ajardinada mínima: 40%

Zona: C

Sector: Puerto de Andratx y Camp de Mar

Usos pormenorización	Grupo	Grados	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	G	Tamaño					
1 Unifamiliar							
2 Plurifamiliar							
3.Comunitario							
4 Hotelero							
10 Industria							
11 Almacenes							
12 Talleres							
13 Administrativo							
14 Comercial	14	1.2.3.4	1.2.3.4				
15 Aparcamientos							
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente							
18 Sanitario							
19 Sociocultural							
20 Deportivo							
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto							
Uso general	Servicios	Uso global	Comercial				

Norma 145. Parámetros urbanísticos y usos

Puerto de Andratx, Camp de Mar y San Telmo. Zona E Escolar

Los parámetros urbanísticos que rigen en la zona E y los usos permitidos son los siguientes:

1 Parcela mínima: 3.000 m²
 2 Fachada mínima: 30 m
 3 Coeficiente de ocupación:
 Sótanos: 50%
 Semisótanos: 30%
 Planta baja: 30%
 Planta pisos: 30%
 4 Coeficiente de edificabilidad: 3 m³/ m²
 5 Coeficiente de aprovechamiento: 1 m²/ m²
 6 Volumen máximo por edificación: 25.000 m³
 7 Altura reguladora: 8 m
 8 Número de plantas: 2
 9 Altura máxima: 9,50 m
 10 Tipo de Ordenación:
 Aislada: sí
 Entre medianeras: sí
 Adosada a una medianera: sí
 11 Retranqueos:
 A alineación a calle o ELP: 4 m
 A medianería: 3 m (en su caso)
 12 Separación entre edificaciones: 3 m (en su caso)
 14 Área ajardinada mínima: 25%

Zona: E Escolar

Sector: Puerto de Andratx, Camp de Mar y San Telmo

Usos pormenorización	Grupo	Grados			Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	G	Tamaño	Situación	Presión sonora			
1 Unifamiliar	Podrá existir una vivienda para guarda y custodia de 150 m2 como máximo						
2 Plurifamiliar							
3.Comunitario							
4 Hotelero							
10 Industria							
11 Almacenes							
12 Talleres							
13 Administrativo	1.2	1.2	1.2				
14 Comercial							
15 Aparcamientos							
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente	1.2	Todos	Todos				
18 Sanitario	1.2	1.2	1				
19 Sociocultural	1.2	Todos	Todos				
20 Deportivo	1.2.3	Todos					
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto							
Uso general	Dotacional	Uso global	Equipamiento comunitario				

Norma 146. Parámetros urbanísticos y usos

Puerto de Andratx, Camp de Mar y San Telmo. Zona D Deportiva

Los parámetros urbanísticos que rigen en la zona D y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 1.500 m2
- 2 Fachada mínima: 50 m
- 3 Coeficiente de ocupación:
 - Sótanos: 50%
 - Semisótanos: 10%
 - Planta baja: 10%
 - Planta pisos: 10%
- 4 Coeficiente de edificabilidad: 1 m3/ m2
- 5 Coeficiente de aprovechamiento: 0,33 m2/ m2
- 6 Volumen máximo por edificación: 10.000 m3
- 7 Altura reguladora máxima: 8 m
- 8 Número de plantas: 2
- 9 Altura máxima: 10 m
- 10 Tipo de Ordenación:
 - Aislada: sí
 - Entre medianeras: sí
 - Adosada a una medianera: sí
- 11 Retranqueos:
 - A alineación a calle o ELP: 5 m
 - A medianería: 5 m (en su caso)
- 12 Separación entre edificaciones: no
- 13 Área ajardinada mínima: 30 %

Zona: D

Sector: Puerto de Andratx, Camp de Mar y San Telmo

Usos pormenorización	Grupo	Grados			Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	G	Tamaño	Situación	Presión sonora			
1 Unifamiliar							
2 Plurifamiliar							
3.Comunitario							
4 Hotelero							
10 Industria							
11 Almacenes							
12 Talleres							
13 Administrativo							
14 Comercial	1.2.3	1.2.3	1.2.3				
15 Aparcamientos							
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente							
18 Sanitario							
19 Sociocultural							
20 Deportivo	20	Todos	Todos				
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							

24 Cementerio
 25 Servicios generales
 26 Puerto
 Uso general

Equipamientos

Uso global Deportivo

Norma 147. Parámetros urbanísticos y usos

Puerto de Andratx, Camp de Mar y San Telmo. Zona S Social

Los parámetros urbanísticos que rigen en la zona S y los usos permitidos son los siguientes:

1 Parcela mínima: 1.500 m²
 2 Fachada mínima: 20 m
 3 Coeficiente de ocupación:
 Sótanos: 40%
 Semisótanos: 20%
 Planta baja: 20%
 Planta pisos: 20%
 4 Coeficiente de edificabilidad: 2 m³/ m²
 5 Coeficiente de aprovechamiento: 0,66 m²/ m²
 6 Volumen máximo por edificación: 30.000 m³
 7 Altura reguladora máxima: 10 m
 8 Número de plantas: 3
 9 Altura máxima: 12 m
 10 Tipo de Ordenación:
 Aislada: sí
 Entre medianeras: sí
 Adosada a una medianera: sí
 11 Retranqueos:
 A alineación a calle o ELP: 5 m
 A medianería: 4 m (en su caso)
 12 Separación entre edificaciones: 5 m
 13 Área ajardinada mínima: 40 %

Zona: S

Sector: Puerto de Andratx, Camp de Mar y San Telmo

Usos pormenorización	Grupo	Grados	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	G	Tamaño					
1 Unifamiliar							
2 Plurifamiliar							
3.Comunitario							
4 Hotelero							
10 Industria							
11 Almacenes							
12 Talleres							
13 Administrativo							
14 Comercial	1.2.3	1.2.3	1.2.3				
15 Aparcamientos							
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente							
18 Sanitario							
19 Sociocultural	19	Todos					
20 Deportivo							
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto							
Uso general	Comunitario	Uso global	Sociocultural				

Norma 148. Parámetros urbanísticos y usos

Camp de Mar. Zona P Plurifamiliar

Los parámetros que rigen la zona P y los usos permitidos son los siguientes:

1 Parcela mínima: 5.000 m²
 2 Fachada mínima: 20 m y 8 m en fondo de saco
 3 Coeficiente de ocupación:
 Sótanos: 40%
 Semisótanos: 30%
 Planta baja: 30%
 Planta pisos: 30%
 4 Coeficiente de edificabilidad: 2 m³/ m²
 5 Coeficiente de aprovechamiento: 0,66 m²/ m²
 6 Volumen máximo por edificación: 4.000 m³
 7 Altura reguladora máxima: 10 m
 8 Número de plantas: 3 p (B + 2)

9 Altura máxima: 11,5 m
 10 Tipo de Ordenación:
 Aislada: sí
 Entre medianeras: no
 Adosada a una medianera: no
 11 Retranqueos:
 A alineación a calle o ELP: 3 m
 A medianería: 3 m
 12 Separación entre edificaciones: 5 m
 13 Intensidad uso vivienda: 1 viv./180 m² parcela

Zona: P

Sector: Camp de Mar

Usos pormenorización	Grupo	Grados	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	G	Tamaño					
1 Unifamiliar	1.3	Todos	1.2.3.4				
2 Plurifamiliar	1.2.3	Todos	Todos				
3.Comunitario							
4 Hotelero	1.2.3	Todos*					
10 Industria							
11 Almacenes	1.2.3	1.2.3	2				
12 Talleres	1.2.3	1.2	2	1	1	1	1
13 Administrativo	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
14 Comercial	1.2.3	1.2.3.4	1.2.3.4				
15 Aparcamientos	1.2.3	Todos	Todos				
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
18 Sanitario	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
19 Sociocultural	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
20 Deportivo							
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto							
Uso general	Residencial	Uso global	Plurifamiliar				

* Solo en zonas delimitadas en los planos de calificación como zona de hotel ciudad o zona de uso interrelacionado

Norma 149 . Parámetros urbanísticos y usos

Puerto de Andratx, Camp de Mar y San Telmo. Zona SE Servicios

Los parámetros urbanísticos que rigen en la zona SE y los usos permitidos son los siguientes:

1 Parcela mínima: 2.000 m²
 2 Fachada mínima: 20 m
 3 Coeficiente de ocupación:
 Sótanos: 60%
 Semisótanos: 60%
 Planta baja: 40%
 Planta pisos: 40%
 4 Coeficiente de edificabilidad: 4,5 m³/ m²
 5 Coeficiente de aprovechamiento: 1,41 m²/ m²
 6 Volumen máximo por edificación: 10.000 m³
 7 Altura reguladora: 8 m
 8 Número de plantas: 2 (B + 1)
 9 Altura máxima: 10
 10 Tipo de Ordenación:
 Aislada: sí
 Entre medianeras: no
 Adosada a una medianera: no
 11 Retranqueos:
 A alineación a calle o ELP: 5 m
 A medianería: 3 m
 12 Separación entre edificaciones: 6m
 13 Área ajardinada mínima: 20%
 14 Observaciones: Cubiertas inclinadas (teja árabe). No se permiten los acabados exteriores con prefabricados. Acabados exteriores colores ocre o blancos.

Zona: SE

Sector: Puerto de Andratx, Camp de Mar y San Telmo

Usos pormenorización	Grupo	Grados	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	G	Tamaño					
1 Unifamiliar							
2 Plurifamiliar							

3.Comunitario					
4 Hotelero					
10 Industria	11,12	1.2.3.4	1.2.5.7	1.2.3.4	1.2.3.4.5
11 Almacenes	11				
12 Talleres	11	1.2.3.4	1.2.5.7	1.2.3.4	1.2.3.4.5
13 Administrativo					
14 Comercial					
15 Aparcamientos					
16 Servicio automóvil embarcaciones					
17 Docente					
18 Sanitario					
19 Sociocultural					
20 Deportivo					
21 Sala reuniones espectáculos					
22 Protección civil					
23 Defensa					
24 Cementerio					
25 Servicios generales					
26 Puerto					
Uso general	Industrial	Uso global			

Norma 150. Parámetros urbanísticos y usos

Puerto de Andratx, Camp de Mar y San Telmo. Zona SE* Servicios

Los parámetros urbanísticos que rigen en la zona SE* y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 200 m2
- 2 Fachada mínima: 4 m
- 3 Coeficiente de ocupación:
- Sótanos: 100%
- Semisótanos: 100%
- Planta baja: 80%
- Planta pisos: 80%
- 4 Coeficiente de edificabilidad: 2 m3/ m2
- 5 Coeficiente de aprovechamiento: 0,66 m2/ m2
- 6 Volumen máximo por edificación: 1.500 m3
- 7 Altura reguladora: 4 m
- 8 Número de plantas: 1 planta (PB)
- 9 Altura máxima: 5,5 m.
- 10 Tipo de Ordenación:
- Aislada: sí
- Entre medianeras: sí
- Adosada a una medianera: sí
- 11 Retranqueos:
- A alineación a calle o ELP: -
- A medianería: -
- 12 Separación entre edificaciones: -
- 13 Área ajardinada mínima: -

Zona: SE*

Sector: Puerto de Andratx, Camp de Mar y San Telmo

Usos pormenorización	Grupo	Grados	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	G	Tamaño					
1 Unifamiliar							
2 Plurifamiliar							
3.Comunitario							
4 Hotelero							
10 Industria	1,2,3	Todos	Todos		Todos	Todos	
11 Almacenes							
12 Talleres							
13 Administrativo							
14 Comercial							
15 Aparcamientos							
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente							
18 Sanitario							
19 Sociocultural							
20 Deportivo							
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales	1.2.3	Todos	Todos		Todos	Todos	
26 Puerto							
Uso general	Industrial	Uso global					

Norma 151 . Parámetros urbanísticos y usos

Puerto de Andratx. Zona AD I

Los parámetros urbanísticos que rigen en la zona AD I y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 3.000 m²
- 2 Fachada mínima: 20 m
- 3 Coeficiente de ocupación:
Sótanos: 50%
Semisótanos: 50%
Planta baja: 50%
Planta pisos: 50%
- 4 Coeficiente de edificabilidad: 6 m³/ m²
- 5 Coeficiente de aprovechamiento: 2 m²/ m²
- 6 Volumen máximo por edificación: 20.000 m³
- 7 Altura reguladora: 10 m
- 8 Número de plantas: 3 plantas (b + 2)
- 9 Altura máxima: 12 m
- 10 Tipo de Ordenación:
Aislada: sí
Entre medianeras: sí
Adosada a una medianera: sí
- 11 Retranqueos:
A alineación a calle o ELP: -
A medianería: -
- 12 Separación entre edificaciones: 4 m
- 13 Área ajardinada mínima: 20%

Zona: AD I

Sector: Puerto de Andratx

Usos pormenorización	Grupo	Grados	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
		Tamaño					
1 Unifamiliar	1.2.3	*					
2 Plurifamiliar							
3.Comunitario							
4 Hotelero							
10 Industria	1.2	Todos	Todos				
11 Almacenes							
12 Talleres							
13 Administrativo							
14 Comercial							
15 Aparcamientos							
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente							
18 Sanitario							
19 Sociocultural							
20 Deportivo	1.2	Todos	Todos				
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto	Industrial	Uso global					

*Podrá existir una vivienda de 150 m² como máximo para guarda y custodia.

Norma 152

Sin contenido

Norma 153 . Parámetros urbanísticos y usos

Puerto de Andratx, Camp de Mar y San Telmo. Zona A Aparcamientos

Los parámetros urbanísticos que rigen en la zona A y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 200 m²
- 2 Fachada mínima: 20 m y 8 m en fondo de saco
- 3 Coeficiente de ocupación:
Sótanos: 5%
Semisótanos: 5%
Planta baja: 5%
Planta pisos: 5%
- 4 Coeficiente de edificabilidad: 0,5 m³/ m². Puerto de Andratx, 7,5 m³/ m²
- 5 Coeficiente de aprovechamiento: 0,17 m²/ m²
- 6 Volumen máximo por edificación:
Puerto de Andratx: 80% todas las plantas
- 7 Altura reguladora: 3 m. Puerto de Andratx, 10 m
- 8 Número de plantas: 1. Puerto de Andratx, 3 plantas (PB + 2)
- 9 Altura máxima: 4,5 m
- 10 Tipo de Ordenación:

Aislada: -
 Entre medianeras: -
 Adosada a una medianera: -
 11 Retranqueos:
 A alineación a calle o ELP: -
 A medianería: -
 12 Separación entre edificaciones: - m
 13 Área ajardinada mínima: 20%, 50% cobertura vegetal (arbolado).
 14 Observaciones: No se permiten elementos de cubrición. Los aparcamientos situados en Suelo Rústico Protegido tendrán coeficientes de aprovechamiento y edificabilidad igual a cero, no permitiéndose ningún tipo de edificación.

Zona: A Sector: Puerto de Andratx, Camp de Mar y San Telmo

Usos pormenorización	Grupo	Grados	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	G	Tamaño					
1 Unifamiliar							
2 Plurifamiliar							
3.Comunitario							
4 Hotelero							
10 Industria							
11 Almacenes							
12 Talleres							
13 Administrativo							
14 Comercial							
15 Aparcamientos	1	1.2.3.4.5	7				
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente							
18 Sanitario							
19 Sociocultural							
20 Deportivo							
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto							
Uso general	Terciario	Uso global	Aparcamiento automóviles				

Norma 154. Parámetros urbanísticos y usos.
 Camp de Mar. Zona ES (Equipamientos, servicios)

Los parámetros urbanísticos que rigen en la zona ES y los usos permitidos son los siguientes:

1 Parcela mínima: 200 m²
 2 Fachada mínima: 5 m
 3 Coeficiente de ocupación:
 Sótanos: 100%
 Semisótanos: 100%
 Planta baja: 100%
 Planta pisos: 100%
 4 Coeficiente de edificabilidad: 6 m³/ m², desaladoras y potabilizadoras. 0,5 m³/ m², resto
 5 Coeficiente de aprovechamiento: 2 m²/ m², desaladoras y potabilizadoras. 0,17 m²/ m², resto
 6 Volumen máximo por edificación: 2000 m³
 7 Altura reguladora: 8 m, desaladoras y potabilizadoras. 4 m, resto
 8 Número de plantas: 2 plantas, desaladoras y potabilizadoras. 1 plantas, resto
 9 Altura máxima: 9,5 m, desaladoras y potabilizadoras. 5 m, resto
 10 Tipo de Ordenación:
 Aislada: -
 Entre medianeras: -
 Adosada a una medianera: -
 11 Retranqueos:
 A alineación a calle o ELP: -
 A medianería: -
 12 Separación entre edificaciones: - m
 13 Área ajardinada mínima:

Zona: ES Sector: Camp de Mar

Usos pormenorización	Grupo	Grados	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	G	Tamaño					
1 Unifamiliar							
2 Plurifamiliar							
3.Comunitario							
4 Hotelero							
10 Industria	26	Todos					
11 Almacenes							

12 Talleres
 13 Administrativo
 14 Comercial
 15 Aparcamientos
 16 Servicio automóvil embarcaciones
 17 Docente
 18 Sanitario
 19 Sociocultural
 20 Deportivo
 21 Sala reuniones espectáculos
 22 Protección civil
 23 Defensa
 24 Cementerio
 25 Servicios generales
 26 Puerto
 Uso general

Infraestructuras Uso global Servicios generales

Zona: SE*

Sector: Camp de Mar

Grupo Grados

Usos pormenorización

G Tamaño Situación Presión sonora Densidad potencia Potencia mecánica Nivel sonoro transmitido

1 Unifamiliar
 2 Plurifamiliar
 3.Comunitario
 4 Hotelero
 10 Industria
 11 Almacenes
 12 Talleres
 13 Administrativo
 14 Comercial
 15 Aparcamientos
 16 Servicio automóvil embarcaciones
 17 Docente
 18 Sanitario
 19 Sociocultural
 20 Deportivo
 21 Sala reuniones espectáculos
 22 Protección civil
 23 Defensa
 24 Cementerio
 25 Servicios generales
 26 Puerto
 Uso general

Todos

Infraestructuras Uso global Servicios generales

Norma 155. Parámetros urbanísticos y usos

Todas zonas. Zona verde publica (ZV). Zona verde privada (ZVP)

Los parámetros urbanísticos que rigen en la zona verde y los usos permitidos son los siguientes:

1 Parcela mínima: -
 2 Fachada mínima: -
 3 Coeficiente de ocupación: 0,5%
 4 Coeficiente de edificabilidad: -
 5 Coeficiente de aprovechamiento: 0,01 m²/ m²
 6 Volumen máximo por edificación: 500 m³
 7 Altura reguladora: 4 m
 8 Número de plantas: 1
 9 Altura máxima: 5,5 m
 10 Tipo de Ordenación:
 Aislada: -
 Entre medianeras: -
 Adosada a una medianera: -
 11 Retranqueos:
 A alineación a calle o ELP: -
 A medianería: -
 12 Separación entre edificaciones: -
 13 Área ajardinada mínima

Observaciones: Se permiten edificaciones al servicio de la Zona Verde e instalaciones de Sistemas Generales o locales de infraestructuras y servicios.
 En las zonas verdes privadas se permiten instalaciones deportivas.
 En el subsuelo de las ZV Públicas se admite el uso de aparcamiento público siempre que se ajardine en superficie.

Zona: ZV / ZVP

Sector: Andratx, Puerto de Andratx, Camp de Mar y San Telmo

Grupo Grados

Usos pormenorización

G Tamaño Situación Presión sonora Densidad potencia Potencia mecánica Nivel sonoro

transmitido

1 Unifamiliar		
2 Plurifamiliar		
3.Comunitario		
4 Hotelero		
10 Industria		
11 Almacenes		
12 Talleres		
13 Administrativo		
14 Comercial		
15 Aparcamientos	1.2.3	Ver observaciones
16 Servicio automóvil embarcaciones		
17 Docente		
18 Sanitario		
19 Sociocultural		
20 Deportivo		
21 Sala reuniones espectáculos		
22 Protección civil		
23 Defensa		
24 Cementerio		
25 Servicios generales	26	Todos
26 Puerto		
Uso general	ELP	Uso global

Norma 156. Parámetros urbanísticos y usos
Camp de Mar. Zona G (Deportiva Club de Golf)

Los parámetros urbanísticos que rigen en la zona G y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: -
- 2 Fachada mínima: -
- 3 Coeficiente de ocupación: -
- 4 Coeficiente de edificabilidad: -
- 5 Coeficiente de aprovechamiento: -
- 6 Volumen máximo por edificación: -
- 7 Altura reguladora: -
- 8 Número de plantas: -
- 9 Altura máxima: -
- 10 Tipo de Ordenación:
Aislada: -
Entre medianeras: -
Adosada a una medianera: -
- 11 Retranqueos:
A alineación a calle o ELP: -
A medianería: -
- 12 Separación entre edificaciones: -
- 13 Área ajardinada mínima
- 14-Observaciones: Sólo se permitirán edificaciones auxiliares al área deportiva golf, de acuerdo con la Ley de Campos de Golf.

Zona: G

Sector: Camp de Mar

Usos pormenorización	Grupo	Grados	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	G	Tamaño					
1 Unifamiliar							
2 Plurifamiliar							
3.Comunitario							
4 Hotelero							
10 Industria							
11 Almacenes							
12 Talleres							
13 Administrativo							
14 Comercial	1.2						
15 Aparcamientos							
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente							
18 Sanitario							
19 Sociocultural							
20 Deportivo	Todos	1.2.3.4					
21 Sala reuniones espectáculos							
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto							
Uso general	Deportivo	Uso global	Deportivo				

Norma 157. Parámetros urbanísticos y usos
Puerto de Andratx. Zona C (Club)

Los parámetros urbanísticos que rigen en la zona Club y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 1.000 m²
- 2 Fachada mínima: 20 m
- 3 Coeficiente de ocupación: 30%
- 4 Coeficiente de edificabilidad: 1 m³/ m²
- 5 Coeficiente de aprovechamiento: 0,33 m²/ m²
- 6 Volumen máximo por edificación: 2.000 m³
- 7 Altura reguladora: 7 m
- 8 Número de plantas: 2 plantas
- 9 Altura máxima: 8,5 m
- 10 Tipo de Ordenación:
Aislada: sí
Entre medianeras: no
Adosada a una medianera: no
- 11 Retranqueos:
A alineación a calle o ELP: 4 m
A medianería: 3 m
- 12 Separación entre edificaciones: 6 m
- 13 Área ajardinada mínima: 40%
- 14 Índice de intensidad de uso residencial
- 15 Índice de intensidad de uso turístico

Zona: C

Sector: Puerto de Andratx

Usos pormenorización	Grupo	Grados	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
	Tamaño						
1 Unifamiliar	Se admitirá una vivienda como uso anejo al club.						
2 Plurifamiliar							
3 Comunitario							
4 Hotelero							
10 Industria							
11 Almacenes							
12 Talleres							
13 Administrativo	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
14 Comercial	1.2.3	Todos	Todos				
15 Aparcamientos							
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente							
18 Sanitario							
19 Sociocultural	1.2.3	Todos	Todos				
20 Deportivo							
21 Sala reuniones espectáculos	1.2.3	Todos	Todos				
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto							
Uso general	Productivo	Uso global	Comercial				

Norma 158. Parámetros urbanísticos y usos
Camp de Mar. Zona C (Club)

Los parámetros urbanísticos que rigen en la zona Club, y los usos permitidos son los siguientes:

- 1 Parcela mínima: 5.000 m²
- 2 Fachada mínima: 20 m 8 m en fondo de saco
- 3 Coeficiente de ocupación: 35%
- 4 Coeficiente de edificabilidad: 2 m³/ m²
- 5 Coeficiente de aprovechamiento: 0,66 m²/ m²
- 6 Volumen máximo por edificación: 4.000 m³
- 7 Altura reguladora: 7 m
- 8 Número de plantas: 2 plantas (PB + 1)
- 9 Altura máxima: 8,5 m
- 10 Tipo de Ordenación:
Aislada: sí
Entre medianeras: no
Adosada a una medianera: no
- 11 Retranqueos:
A alineación a calle o ELP: 4 m
A medianería: 3 m
- 12 Separación entre edificaciones: 6 m
- 13 Área ajardinada mínima: 40%
- 14 Índice de intensidad de uso residencial
- 15 Índice de intensidad de uso turístico

Zona: C

Sector: Camp de Mar

Grupo Grados

Usos pormenorización	G	Tamaño	Situación	Presión sonora	Densidad potencia	Potencia mecánica	Nivel sonoro transmitido
1 Unifamiliar							
2 Plurifamiliar							
3.Comunitario							
4 Hotelero							
10 Industria							
11 Almacenes							
12 Talleres							
13 Administrativo	1.2.3	1.2.3	1.2.3.4				
14 Comercial	1.2.3	Todos	Todos				
15 Aparcamientos							
16 Servicio automóvil embarcaciones							
17 Docente							
18 Sanitario							
19 Sociocultural	1.2.3	Todos	Todos				
20 Deportivo							
21 Sala reuniones espectáculos	1.2.3	Todos	Todos				
22 Protección civil							
23 Defensa							
24 Cementerio							
25 Servicios generales							
26 Puerto							
Uso general	Productivo	Uso global	Comercial				

Se admitirá una vivienda como uso anejo al club.

Título IV. Régimen y gestión del suelo

Capítulo I. Y gestión del suelo de los sistemas generales

Norma 166. Definición e identificación

1. Constituyen los sistemas generales del territorio, los elementos fundamentales que componen la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio, que establecen las presentes Normas Subsidiarias.

2. Los Sistemas Generales definidos por las Normas Subsidiarias de Planeamiento, se representan en el Plano de Sistemas Generales nos. : 6.1 y 6.2 y en los planos de Calificación nos. : 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. Regulación

1. La ejecución y uso que cada uno de los elementos de los sistemas generales estará sujeto a las Legislaciones Sectoriales Específicas que les sean de aplicación, regulándose además en todo lo que disponen las presentes Normas Subsidiarias.

Norma 168. Titularidad y régimen

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al Dominio Público, quedando afectos al uso o servicio que determinen las presentes Normas Subsidiarias, debiendo transmitirse al Ayuntamiento de Andratx, salvo en los casos que más adelante se describen.

2. Los terrenos de Sistemas Generales que establecen las Normas Subsidiarias y que actualmente tienen un uso igual al que se establece, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o en su caso de la Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Ayuntamiento de Andratx.

3. Los terrenos de titularidad pública y uso no acorde con el previsto en las presentes Normas Subsidiarias para el Sistema General afectado, deberán transmitirse al Ayuntamiento de Andratx u otra Administración Pública con arreglo a la Normativa que le sea aplicable en cada caso, siendo de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.

4. Los terrenos afectados por Sistemas Generales que actualmente sean de titularidad privada, serán de cesión obligatoria y gratuita cuando se hallen integrados en una o varias unidades de ejecución que las presentes Normas delimitan o que de acuerdo a la Legislación Urbanística vigente pudieran delimitarse.

Norma 169. Modalidades de obtención del suelo o transmisión al dominio publico

1. Los terrenos de titularidad privada afectados por un Sistema General podrán conseguirse mediante una Actuación no sistemática de acuerdo a lo que se establece en el Artículo 117 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, siendo por lo tanto una ejecución directa de los Sistemas Generales, o alguno de sus elementos. Dicha actuación lleva implícita la expropiación a favor de la Administración Municipal de Andratx.

2. Los terrenos de Sistemas Generales integrados en una Unidad de Actuación o Polígono se ejecutarán junto con ésta y por el sistema de actuación que en estas propias Normas Subsidiarias se asigna a la Unidad de Actuación o Polígono. En consecuencia se conseguirán gratuitamente a través de las oportunas Actas Administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación.

Norma 170. Programación

1. La ejecución de las obras e instalación de los Sistemas Generales se llevará a cabo de acuerdo a los plazos que se establecen en el documento anexo a estas Normas Urbanísticas y que constituye el documento anexo de fichas de Gestión de Suelo.

Norma 171. Ejecución de los sistemas generales y sus elementos

Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los Sistemas Generales serán llevada a término, en todo caso, de acuerdo a lo que se prevé en las presentes Normas Subsidiarias, atendiendo a las siguientes determinaciones:

a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus respectivas competencias, para aquellos Sistemas Generales establecidos en el Suelo Urbano y por los particulares si se trata de Sistemas Generales adscritos a alguna Unidad de Actuación o Polígono.

b) Por los particulares en los casos de ser adjudicatarios de Concesiones Administrativas de prestación de Servicios Públicos, tanto en los Sistemas Generales ubicados en Suelo Urbano como a los ubicados en Suelo Apto para Urbanizar.

c) Por la Administración Pública y los particulares de acuerdo con la determinaciones que al respecto contengan las presentes Normas Subsidiarias y, en su caso, conforme determinen los Planes Parciales en Suelo Apto para Urbanizar o los Planes Especiales de Reforma Interior en Suelo Urbano, de acuerdo a lo dispuesto en los Artículos 63.3 y 85.1 del Reglamento de Planeamiento.

Norma 172. Régimen de las actuaciones y usos en las zonas de protección de carreteras

Las actuaciones que se pretendan realizar en las zonas de Protección de Carreteras de la CAIB, estarán sujetas a las determinaciones de la Ley 5/1990 de 24 de mayo, de Carreteras de la CAIB y en particular los Suelos Urbanos o Aptos para Urbanizar que se clasifican en las presentes Normas Subsidiarias deberán respetar lo establecido en el artículo 33.3 de la Ley 5/1990 de 24 de mayo, de Carreteras de la CAIB.

La alineación de las edificaciones en las nuevas unidades de actuación previstas, se ha de situar a 18 metros de la arista de la explanación de las carreteras.

Capítulo II. Régimen y gestión del suelo urbano

Norma 173. Definición y relimitación

1. Constituyen Suelo Urbano los terrenos que las Normas Subsidiarias de acuerdo con lo que se establece en el Artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, incluyen en esta clase de Suelo por encontrarse en alguno de los dos supuestos siguientes:

a) El suelo ya transformado porque tiene, como mínimo, acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o porque está consolidado por la edificación en la forma y con las características que establece la legislación urbanística.

b) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con este planeamiento.

2. La Delimitación del Suelo Urbano se contiene en los Planos de Clasificación de Suelo nos.: 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 y 1.8D.

Norma 174. Contenido, regulación y desarrollo

1. En las áreas territoriales que las Normas Subsidiarias han ordenado sin necesidad de ninguna figura intermedia de Planeamiento, previamente a su edificación, será preciso que se ejecute la Urbanización o alguno de los elementos de ésta.

2. Las áreas territoriales a que se refiere el punto 1 de esta Norma están sometidas a la calificación urbanística que las presente Normas Urbanísticas establecen.

3. No obstante, dichas áreas territoriales, si así se considerará oportuno, se podrán reordenar mediante la formulación de Planes Especiales, que tendrán la consideración de autónomos, y en consecuencia su aprobación definitiva corresponderá al Consell de Mallorca.

4. Deberán redactarse figuras de planeamiento en desarrollo de las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas, en los casos que éstas lo establecen singularmente.

5. Los Planeamientos de Desarrollo a que hace referencia el número anterior son los siguientes:

- Plan Especial de Reforma Interior d'es Pantaleu.
- Plan Especial de Reforma Interior de Son Maó y Son Corso.
- Plan Especial de Protección del Área Costera (Puerto de Andratx)

6. Este Suelo Urbano de carácter "finalista", será edificable si reúne las condiciones mínimas establecidas para la calificación de solar de una parcela, siempre y cuando si estuviere en una Unidad de Actuación no impidiera la equidistribución de las cargas y beneficios que se derivaren del planeamiento y ello en los casos de parcelas calificadas de unifamiliares.

7. Los servicios de obligada implantación en esta clase de suelo son los siguientes: pavimentación asfáltica, encintado y solado de aceras, red de alcan-

tarillado, red de saneamiento de aguas pluviales, red de agua potable, red de baja, media o alta tensión subterránea, alumbrado público, red de telefonía subterránea.

Norma 175. La reserva de Espacios Libres Públicos y Equipamientos en los diferentes PERIS y Plan Especial del Área Costera (Puerto de Andratx), será la siguiente:

Plan Especial de Reforma Interior Pantaleu 20% de la superficie del PERI, de zonas verdes y viales y 5 % de equipamientos.

Plan Especial de Reforma Interior Son Maó y Son Corso 30% de la superficie del PERI, de zonas verdes, viales y zonas sin aprovechamiento y 5 % de equipamientos.

Plan Especial de Protección del Área Costera (Puerto de Andratx) 5% de la superficie del Plan Especial de Protección de Espacios Libres Públicos.

Los coeficientes globales máximos de edificabilidad, ocupación neta y población en los PERIS será el siguiente:

Plan Especial Reforma Interior Es Pantaleu. 0,66 m²/m², 75% lucrativo y 1.029 habitantes. Densidad global máxima: 100 hab./ha.

Plan Especial Reforma Interior Son Maó y Son Corso. 0,66.m²/m².,65% lucrativo y 642 habitantes. Densidad global máxima: 100 hab./ha.

Plan Especial de Protección del Área Costera (Puerto de Andratx). 0,33 m²/m², 70% lucrativo; Densidad global máxima: 100 hab./ha.

Norma 176. Gestión del suelo urbano proveniente de planeamientos de desarrollo anteriores

1. El Plano de Gestión Urbanística de cada Sector establece las unidades de actuación provenientes de Planeamientos de Desarrollo del antiguo Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Andratx.

2. Los Planeamientos de Desarrollo a que hace referencia el número 1 de esta Norma y que se hallan clasificados como Suelo Urbano en las presentes Normas Subsidiarias seguirán estando obligados a la cesión gratuita y obligatoria de las áreas que su propio Planeamiento preveía y la legislación urbanística determinen así como de la construcción efectiva de las obras de urbanización pendientes y de las cesiones obligatorias y gratuitas que se deriven de las presentes Normas En dichos planeamientos será obligatoria la constitución de una Entidad Colaboradora de Conservación en los términos previstos en el Decreto autonómico de Recepción de urbanizaciones.

3. Los servicios de obligada implantación en esta clase de suelo son los siguientes: pavimentación asfáltica, encintado y solado de aceras, red de alcantarillado, red de saneamiento de aguas pluviales, red de agua potable, red de baja, media o alta tensión subterránea, alumbrado público, red de telefonía subterránea.

4. Los Planeamientos de Desarrollo a que hacen referencia los números anteriores son los siguientes:

- a) Sector I Villa de Andratx - Sa Coma
 - 1. Plan Parcial del Polígono III, Sector I -Villa de Andratx-Son Mas (antigua denominación).
- b) Sector II S' Arracó
 - Ninguno.
- c) Sector III San Telmo
 - 1. Plan Parcial de los Polígonos 1, 2, 3, 4, 5 y 7 del Sector III-San Telmo (antigua denominación).
- d) Sector IV Puerto de Andratx
 - 1. Plan Parcial de Can Perot (antigua denominación)
 - 2. Plan Parcial Margarita Calafell (antigua denominación)
 - 3. Plan Parcial del Polígono 17-Puig de S'Espart (antigua denominación)
 - 4. Plan Parcial Cala Moragues (antigua denominación)
 - 5. Plan Parcial Finca La Noria (antigua denominación)
 - 6. Plan parcial de la finca Sa Font Seca (1ª Fase)
 - 7. Plan Parcial de Can Borrás (Parte)
 - 8. Plan Parcial Ses Egos
 - 9. Plan Parcial Costa de Andratx (parte)

e) Sector V Camp de Mar

1. Plan Parcial de los Polígonos 2 y 3 Sección A

2. Plan Parcial Polígonos 1,2,4,5 y 7

Norma 177. Gestión del suelo urbano delimitado por unidades de actuación

1. Parte de Suelo Urbanos proveniente del anterior Planeamiento o del que se clasifica ex novo en las presentes Normas Subsidiarias se desarrolla mediante unidades de actuación, que se han delimitado de forma que se permita el cumplimiento de los deberes de cesión equidistribución y urbanización, y ello referido a cada Sector Urbanístico.

2. La delimitación de las unidades de actuación a que se refiere el número 1 anterior viene concretada en los planos de Gestión Urbanística.

3. La gestión urbanística para la ejecución de dichas unidades podrá ser realizada por los particulares o la Administración Municipal, de acuerdo con lo indicado en el Anexo a estas Normas Urbanísticas denominado 'Fichas de Gestión Urbanística'.

4. Los servicios de obligada implantación en esta clase de suelo son los siguientes: Pavimentación asfáltica, encintado y solado de aceras, red de alcantarillado, red de saneamiento de aguas pluviales, red de agua potable, red de baja, media o alta tensión subterránea, alumbrado público, red de telefonía subterránea.

Capítulo III. Régimen del suelo apto para urbanizar

Norma 178. Definición e identificación

1. El Suelo Apto para Urbanizar está constituido por todos los terrenos que las Normas Subsidiarias así califican, bien porque provengan de Planeamientos de Desarrollo no totalmente ejecutados o carentes de algunos de los servicios exigidos en el Artículo 10 de la Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, o bien porque las presentes Normas Subsidiarias así lo han clasificado para ulterior desarrollo.

2. El Suelo para Urbanizar se identifica en los planos de clasificación de suelo siguientes: 1.1A-1.16

Norma 179. Situaciones

1. De acuerdo a lo expresado en la Norma anterior se dan dos situaciones, a saber:

a) Suelo Apto para Urbanizar, proveniente en general y en parte coincidente con los antiguos Planeamientos de Desarrollo que posibilitó el Plan General de Ordenación Urbana de Andratx.

b) Suelo Apto para Urbanizar, de nueva creación para su posterior desarrollo.

Norma 180. Suelo apto para urbanizar por sectores urbanísticos

1. El Suelo Apto para Urbanizar proveniente de antiguos Planeamientos de Desarrollo y que hoy constituyen unidades de actuación específicas, son los siguientes:

a) Sector I Villa de Andratx - Sa Coma.
Ninguno.

b) Sector II S'Arracó.
Ninguno.

c) Sector III San Telmo
Ninguno.

d) Sector IV Puerto de Andratx

1. Plan Parcial Polígonos 2, 4 y 1,3,5,6,7,8 y 9 - Finca La Mola
2. Plan Parcial Puig de Marmassèn
3. Plan Parcial Finca Valle Luz
4. Plan Parcial INVAR SA.
5. Plan Parcial Ca Na Melesía
6. Plan Parcial Can Borrás
7. Plan Parcial Sa Font Seca
8. Plan Parcial Costa de Andratx
9. Plan Parcial Catalina Soria

10. Plan Parcial HTM Internacional

e) Sector V Camp de Mar

1. Plan Especial de Costas de Camp de Mar (parte)

2. El Suelo Apto para Urbanizar de nueva creación y que no constituye unidad de actuación específica, es el siguiente:

d) Sector IV Puerto de Andratx.

1. Terrenos delimitados por las calles García Morató, Camí Vell de Cala Llamp y el límite del suelo urbano que discurre paralelo a calle Levante.

Norma 181. Gestión de los polígonos

1. Cada polígono, de cada uno de los Sectores Urbanísticos en que se halla dividido el territorio municipal, constituye una sola unidad. El Aprovechamiento Medio viene expresado individualmente en el documento anexo a estas Normas Urbanísticas denominado 'fichas de gestión urbanística'.

2. Los particulares, promotores de polígonos constituidos por los antiguos Planeamientos de Desarrollo redactados al amparo del Plan General de Ordenación Urbana de Andratx, seguirán siendo responsables de la cesión obligatoria y gratuita de todas las áreas viales y equipamientos y zonas verdes, ya sean Sistemas Generales o Locales que el primitivo Planeamiento Parcial prevea y que el presente Planeamiento determina, así como de la cesión del suelo correspondiente al 10% de Aprovechamiento Medio. También serán responsables de la finalización de la implantación de los servicios urbanísticos que el primitivo Planeamiento de Desarrollo, redactado al amparo del Plan General de Ordenación Urbana de Andratx, establecía, manteniendo o variando el sistema de actuación urbanística que en dicho instrumento de desarrollo se había previsto de acuerdo a lo que se establece en las fichas de gestión.

Los servicios de nueva implantación en estos polígonos y que no son responsabilidad, en su cesión y ejecución del antiguo promotor se ejecutarán por el sistema de actuación urbanística que se establece en el documento anexo denominado 'fichas de gestión urbanística'.

Será obligatoria la constitución de Entidades Colaboradoras de Conservación en esta clase de suelo, con las determinaciones que establece el decreto autonómico sobre Recepción de Urbanizaciones.

Los servicios urbanísticos de obligada implantación en esta clase de suelo son los siguientes: Pavimentación asfáltica, encintado y solado de aceras, red de alcantarillado, red de saneamiento de aguas pluviales, red de baja, media o alta tensión subterránea, alumbrado público, red de agua potable, red de telefonía subterránea.

Norma 182. Aprovechamiento medio

El aprovechamiento medio en Suelo Apto para Urbanizar se ha fijado en cada polígono y se ha conseguido mediante la división entre el aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en dichas áreas de reparto expresado en m² construíbles del uso característico de dicha área de reparto, por la superficie total del área.

Se han ponderado los usos de las diferentes zonas en relación con el característico del área de reparto, asignando a dicho uso característico el valor de una unidad y a los restantes valores superiores o inferiores en función de las circunstancias concretas del Municipio y del área de reparto.

En los Planeamientos Parciales se han establecido ponderaciones relativas de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contienen, siempre referido igualmente al uso y tipología edificatoria característicos del área de reparto en que se hallan inmersos.

En el documento anexo denominado 'fichas de gestión urbanística' existen hojas explicativas de cálculo de los aprovechamientos tipo y de los coeficientes de ponderación o de homogenización.

Sección 3ª. Catálogos

Norma 196. Tipos de catálogos

Las presentes Normas Subsidiarias catalogan:

1. Catálogo de protección de patrimonio arquitectónico
2. Catálogo de protección de sitios arqueológicos
3. Catálogo de protección de puntos de interés científico

4. Catálogo de torrentes y vaguadas

Norma 197. Determinaciones particulares

1. Los edificios y elementos arquitectónicos catalogados estarán sujetos a lo que establecen las presentes Normas Urbanísticas a efectos de intensidades, usos y demás determinaciones. (Ver anexo normativa)

2. Deberán redactarse Planes Especiales de Protección de los Sitios Arqueológicos y de los Puntos de Interés Científico, en los que se determinarán los grados de protección.

3. Las nuevas edificaciones o instalaciones colindantes con Yacimientos Arqueológicos o Puntos de Interés Científico deberán estar a una distancia mínima de éstos de 25 m.

Sección 4ª. Instalaciones de litoral marítimo

Norma 198. Definición

Son todas aquellas instalaciones y actividades que se ubican en zona de dominio público marítimo terrestre o en aguas ganadas al mar.

Norma 199. Régimen

El régimen urbanístico de aplicación será, en general el que se derive de la Legislación Estatal y Autonómica y así como de los instrumentos de Ordenación Territorial y de Planeamiento Municipal. Podrán establecerse Consocios, Convenios entre las distintas Administraciones para desarrollar Planes Especiales de Ordenación del Litoral marítimo municipal.

Norma 200. Determinaciones particulares del planeamiento municipal

Sin contenido

Sección 5ª. Obras e instalaciones en el borde litoral

Norma 201. Definición

Son todas aquellas obras, instalaciones o actividades existentes o a realizar y que se ubican en la Zona de Dominio Público Marítimo terrestre; en las zonas de tránsito y protección que se establecen en el deslinde existente de las mismas de acuerdo a lo establecido en la Ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas.

Norma 202. Usos del dominio público marítimo terrestre

La utilización de dominio público marítimo terrestre estará sujeta a las determinaciones que se establecen en el Título III artículos 31, 32 y siguientes de la Ley 22/1988 de 28 de Julio, de Costas.

Norma 203. Usos de la zona de servidumbre de protección

Los usos permitidos y prohibidos en la Zona de Servidumbre de Protección se adecuarán a lo establecido en los artículos 24 y 25 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

Norma 204. Usos de la zona de tránsito

En la Zona de Tránsito sólo se permitirán las actividades y usos que se establecen en el artículo 27 de la Ley 22/1988 de 28 de Julio de Costas.

Norma 205. Servidumbre de acceso al mar

En los suelos clasificados de Urbanos o Aptos para Urbanizar y en el tramo de zona costera se establecerán accesos de tráfico rodado separados entre sí cada 500 m. como máximo y los peatonales cada 200 m.

Estos accesos podrán realizarse en los ya existentes a través de Espacios Libres Públicos o viales; o mediante el establecimiento de servidumbres de paso situadas en las áreas de retanqueo o medianería que se establecen en las presentes Normas Subsidiarias.

La Administración Municipal no podrá otorgar licencia urbanística en parcelas lindantes con la zona costera, si antes no se ha constituido la servidumbre de paso a favor de la Administración Municipal que garantice el acceso público y gratuito al mar.

Norma 206. Zona de influencia

Se establece una Zona de Influencia situada dentro del ámbito que encierra una línea separada 500 m. a partir del límite interior de la ribera del mar.

En el ámbito territorial de dicha Zona de Influencia se estará a lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 22/1988 de 28 de Julio de Costas.

Norma 207. Paseos marítimos

Los paseos marítimos se localizarán fuera de la ribera del mar y serán preferentemente peatonales.

Norma 208. Tratamiento y colectores de aguas residuales

Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 m. de la zona de servidumbre de protección. No se autorizará la instalación de colectores paralelos a la costa dentro de la ribera del mar. En los primeros 20 m. fuera de la ribera del mar se prohíben los colectores paralelos.

Norma 209. Obras e instalaciones existentes antes de la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

1. Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, sin la autorización o concesión exigible con arreglo a la legislación de costas entonces vigente, serán demolidas cuando no proceda su legalización por razones de interés público.

2. En las obras e instalaciones legalizadas conforme a lo previsto en el apartado anterior, así como en las construidas o que puedan construirse al amparo de licencia municipal y, cuando fuera exigible autorización de la Administración del Estado otorgada con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley de Costas, que resulten contrarias a lo establecido en la misma, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Si ocupan terrenos de dominio público marítimo terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión.

b) Si se emplazan en la zona de servidumbre de tránsito, no se permitirán obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación previa autorización de la Administración del Estado. Esta no se otorgará si no se garantiza cuando sea necesario la localización alternativa de la servidumbre.

c) En el resto de la zona de servidumbre de protección y en los términos en que la misma se aplica a las diferentes clases de suelo, conforme a lo establecido en la disposición transitoria tercera, podrán realizarse, previa autorización de la Administración del Estado, obras de reparación y mejora, siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la Ley de Costas.

Norma 210. Título de habilitación

Cualquier tipo de actuación en el dominio público marítimo terrestre precisará del oportuno título habilitante.

Sección 6ª. Desarrollos urbanísticos, obras e instalaciones en zonas potencialmente inundables (suelo urbano y suelo rústico)

Norma 211. Zonas de servidumbre y policía

Son las definidas en la vigente Ley de Aguas (Texto Refundido Ley 1/2001), con anchuras respectivas de 5 y 10 metros, cuyo uso viene regulado, con carácter general, en el Capítulo II del Título Primero del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Se prohíbe la construcción de plantas por debajo del nivel del terreno natural colindante con los referidos cauces.

Norma 211 Bis. Preservación de los lechos de los torrentes

Cualquier actuación urbanística en las proximidades de los cauces de los torrentes, preservará la integridad y funcionalidad de sus lechos por aplicación estricta de lo prevenido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Además, la Administración proyectará y ejecutará las obras necesarias en el suelo urbano consolidado, para adecuar las obras de encauzamiento hasta una capacidad que permita evacuar crecidas con período de retorno de 500 años.

Los proyectos de urbanización y de dotación parcial de servicios que afecten a zonas por las que discurran vaguadas sin la consideración de torrentes, prevén la evacuación de las aguas que discurran por ellas a través de la red de

recogida de las aguas pluviales de escorrentía superficial de la zona afectada.

Sección 7ª. Equipamientos comerciales

Norma 212. Tendrán la consideración de equipamientos comerciales a los efectos de su Plan de Ordenación Sectorial los que así se definen en la Norma 79.2 de estas Normas Urbanísticas.

Norma 213. Densidad comercial

Se entiende por Densidad Comercial en cada Sector Comercial el número máximo de metros cuadrados de superficie comercial construida que puede existir en el mismo.

Norma 214. El territorio municipal de Andratx a los efectos establecidos en el Plan Sectorial de Equipamientos Comerciales, se dividirá en los siguientes Sectores Comerciales que son coincidentes en su ámbito territorial con cada uno de los Sectores que el presente planeamiento establece. Siendo los siguientes:

Sector comercial I Andratx

Sector comercial II S'Arracó

Sector comercial III San Telmo

Sector comercial IV Puerto de Andratx

Sector V Camp de Mar

Norma 215. La densidad comercial y demás elementos de cada uno de los Sectores que se relacionan en la norma 203 es la siguiente:

1) Sector comercial I. Andratx - Sa Coma

Población de derecho: 6.389 habitantes
Plazas Hoteleras: 0 plazas
Residencia secundaria no turística: 1.321 viviendas
Población equivalente: 7.710 habitantes
Superficie comercial actual: 11.652 m²
No establecimientos actuales: 91 establecimientos
Densidad comercial sector: 26.985 m²

2) Sector comercial II S'Arracó

Población de derecho: 735 habitantes.
Plazas hoteleras: 0 plazas.
Residencias secundarias no turísticas: 487 viviendas
Población equivalente: 1.222 habitantes
Superficie comercial actual: 278 m²
Número de establecimientos actuales: 4 establecimientos

Densidad comercial sector: 4.277 m²

3. Sector comercial III San Telmo

Población de derecho: 349 habitantes
Plazas hoteleras: 426 plazas
Residencias secundarias no turísticas: 676 viviendas
Población equivalente: 1.131 habitantes
Superficie comercial actual: 501 m²
Núm. de establecimientos actuales: 15 establecimientos

Densidad comercial sector: 3.958 m²

4. Sector comercial IV Puerto de Andratx

Población de derecho: 2.819 habitantes
Plazas hoteleras: 642 plazas
Residencias secundarias no turísticas: 2.559 viviendas
Población equivalente: 5.538 habitantes
Superficie comercial actual: 7.248 m²
Núm. de establecimientos actuales: 87 establecimientos

Densidad comercial sector: 19.383 m²

5. Sector comercial V Camp de Mar

Población de derecho: 234 habitantes
Plazas Hoteleras: 2.136 plazas
Residencias secundarias no turísticas: 615 viviendas
Población equivalente: 1.383 habitantes

Superficie comercial actual: 597 m²

Núm. de establecimientos actuales: 9 establecimientos

Densidad Sector: 4.840 m²

6. Densidad comercial termino municipal: 59.443 m²

La total densidad municipal se variará anualmente de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$Dt = 3,5 \times Pe$$

Siendo

Dt = Densidad Total Término Municipal

Pe = Población equivalente

La densidad pormenorizada por Sectores se variará anualmente en función de la fórmula anterior.

7. Se deberá llevar un estadillo de densidades comerciales, reflejándose en dicho estadillo las altas y las bajas de establecimientos comerciales, así como el aumento o disminución de densidad comercial, debiendo figurar obligatoriamente el remanente de densidad comercial existente en cada momento, tanto de cada sector como el total del municipio.

Disposición Adicional Primera

Las determinaciones del presente Planeamiento serán de aplicación directa en Suelo Urbano y Suelo Apto para Urbanizar con Planeamiento de Desarrollo y Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado.

Disposición Adicional Segunda

Las Ordenanzas Reguladoras de los actuales Planeamientos de desarrollo aprobados definitivamente, quedan derogadas en su totalidad.

Disposición Adicional Tercera

En todo lo no específicamente establecido en las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias, y en lo que afecta a actuaciones de o en establecimientos de alojamiento turístico en todo el término municipal serán de aplicación las determinaciones de ordenación de los establecimientos de alojamiento turístico que se establecen en los artículos 17, 18, 19 y 21 del POOT.

Disposición Adicional Cuarta

Tendrán el carácter de dotaciones de uso público las zonas calificadas como Deportivas en el presente Planeamiento, el límite que se establece en cada sector, y ello como mínimo en la superficie que se establece por aplicación de los estándares del POOT en cada sector.

Disposición Adicional Quinta

En las zonas de edificación entre medianeras, lindantes con el dominio público marítimo o sus zonas de servidumbre, la altura reguladora que se establece para las diferentes zonas determina la altura mínima reguladora que es coincidente con la máxima reguladora, todo ello para la homogenización de las fachadas marítimas, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Costas.

Disposición Adicional Octava

Las aguas subterráneas inventariadas y los pozos de abastecimiento y demás recursos hídricos estarán sujetos a los perímetros de protección establecidos en el Capítulo Séptimo del Plan Hidrológico de las Islas Baleares; a estos efectos no podrá otorgarse licencia urbanística alguna dentro de los perímetros de protección sin el informe de la Dirección General de Recursos Hídricos de la Conselleria de Medio Ambiente de las Islas Baleares.

Disposición Adicional Novena

En las zonas de riesgo de inundación con periodos de retorno asociado, que señalan en las presentes Normas Subsidiarias, dentro del ámbito territorial de suelos urbanos o urbanizables, será preciso para cualquier actuación de uso o edificación el informe de la Dirección General de Recursos Hídricos de la Conselleria de Medio Ambiente y en su caso del Plan correspondiente establecido por la Conselleria de Interior del Govern Balear a los efectos de prevención de dichas áreas y de protección civil.

Disposición Adicional Décima

En los Planeamientos de Desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias

deberá preverse la dotación de un mínimo de 100 l. de agua potable de consumo público por persona y día de acuerdo con lo establecido en el artículo 6º del Reglamento Técnico Sanitario para el abastecimiento y control de la calidad de las aguas potables de consumo público.

Disposiciones Transitorias

Primera. Las parcelas de superficie inferior a la mínima, que señalan las presentes Normas Subsidiarias, para cada Zona, y que constituyan finca registral independiente antes del día 14 de Septiembre de 1994, deberán adquirir el Derecho a edificar, mediante la concesión de la oportuna licencia urbanística, en el plazo de 2 años, contados a partir de la entrada en vigor de estas Normas.

Se exceptúan de esta Disposición aquellas parcelas que siendo inferiores a la parcela mínima establecida en las presentes Normas para cada zona, se hallen situadas entre edificaciones y / o áreas viales o libres públicas que imposibiliten su adaptación por agregación de suelo a la nueva parcela mínima que se establece.

En las parcelas con fachada mínima inferior a la que se establece en cada zona en las presentes Normas Subsidiarias; y que hayan mantenido esta situación con anterioridad a la entrada en vigor de estas NNSS no será de aplicación el parámetro urbanístico de fachada mínima, fijándose como de aplicación la fecha que tuviera antes del momento de entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias.

Segunda. En aquellas zonas en las que se carezca de red de abastecimiento de agua potable, se permitirá el suministro de agua mediante camiones-cuba, hasta su implantación. Esta Norma sólo será de aplicación para viviendas unifamiliares.

Tercera. La evacuación de aguas residuales, en aquellas zonas que carezcan de red de alcantarillado se permitirá mediante tratamiento y depuración por fosa séptica, y vertido posterior de las aguas tratadas en pozo absorbente. Siempre que se cumplan las condiciones establecidas para estas instalaciones, en la Norma 56.2, se considerará que el solar dispone de este servicio, a efectos del artículo 82 de la Ley del Suelo de 1976.

Cuarta. En las áreas territoriales afectadas por un futuro Plan Especial de Reforma Interior, en el Sector I Andratx - Sa Coma y por el Plan de Protección de la Zona Costera (Puerto de Andratx), transitoriamente y hasta la aprobación definitiva de los mismos, sólo se podrán realizar obras de reforma. No se permitirá ninguna nueva edificación ni ampliación o aumento de volumen de las existentes.

Disposición Final. El presente documento, en su integridad de Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Término Municipal de Andratx podrá ser sometido a tratamiento informático, con las adaptaciones, correcciones que de la cartografía digitalizada se deduzca. Dichas adaptaciones o correcciones se tramitarán como una modificación puntual del plan, en el caso que las 'adaptaciones' comporten alteraciones de sus determinaciones; y como una corrección de error material en el caso de 'correcciones', debiendo ser oportunamente aprobadas por el Consell Insular de Mallorca. Todo ello, independientemente que posteriormente se pueda proceder a su refundición en un único documento formal al cual el Consell Insular le dará conformidad, y que a la vez se le pueda dar tratamiento informático.

Anexo I. Patrimonio arquitectónico

I. Objeto

El Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico dispone de tres grados de protección jerarquizadas, de acuerdo a lo expresado en la Memoria de las NNSS en su capítulo VI, Título IV.

Todos los edificios y elementos incluidos dentro de este Catálogo se protegerán atendiendo a la normativa que a continuación se expone:

II. Grado de protección, clasificación de los bienes catalogados y determinaciones

La protección de elementos se aplica a cada uno de los elementos aislados, espacios urbanos, edificios o agrupaciones de estos identificados como tales en el presente Catálogo. Se estructura en tres grados de protección jerarquizados, que se denominan integral, estructural y ambiental, y que más adelante se describen.

Se enumera a continuación el conjunto de características y circunstancias que motivan la inclusión de cada sujeto de protección en los grados establecidos y las determinaciones que les son de aplicación.

2.1. Protección individualizada de elementos:

2.1.1 Grado 1º Protección Integral (I)

a) Bienes a los que se aplica

-Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana, y los equiparables por sus valores a los monumentos declarados o incoados con arreglo a la legislación sobre Patrimonio Histórico Español.

-Espacios Públicos que constituyen ámbitos urbanos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad del conjunto de la edificación y tradición.

-Elementos significativos de valor de la escena urbana, tales como pavimentos, amueblamientos, etc.

b) Determinaciones

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogada dotándose excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia se permiten solamente con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración que puede ser, de entre las tipificadas en el capítulo tercero de este documento, las de mantenimiento de consolidación y de recuperación, con prohibición expresa de todas las demás. En todo caso las aportaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse o documentarse, a efectos de investigación, de la obra original. Se prohíben asimismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, rótulos publicitarios, toldos etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe (no vinculante) del organismo de la Comunidad Autónoma Balear que tenga asignadas las competencias de protección del patrimonio arquitectónico.

Se considerarán excepcionales, asimismo, en los bienes catalogados con este grado de protección aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas, excepcionalidad que implicará la necesidad de informe del Departamento de Patrimonio arriba aludido con anterioridad a la concesión de licencia.

2.1.2. Grado 2º. Protección Estructural (E)

a) Bienes a los que se aplica

-Aquellos edificios, elementos y agrupaciones que por su valor histórico o artístico a su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizarán dentro del caso o municipio.

b) Determinaciones.

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos. Por ello se permiten, con carácter general, de entre las obras tipificadas en el capítulo tercero de este documento, además de las autorizadas para el grado anterior, las obras de acondicionamiento.

Se considerarán excepcionales en los bienes catalogados con este grado de protección las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambio de forma, color o textura y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurales y significativos, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable de la Comunidad Autónoma Balear con anterioridad a la concesión de la licencia.

Al igual que para los elementos catalogados en grado 1º, para estos se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalización y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos. El diseño de las muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo respeto al carácter del elemento catalogado y a su entorno que los exigidos para el grado 1º.

2.1.3 Grado 3°. Protección ambiental A1, A2

a) Bienes a los que se aplica

-Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.

-Edificios que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicos interesantes.

-Espacios urbanos de calidad destacada.

b) Determinaciones

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicas que poseen.

Grado A1: Sobre los bienes inmuebles catalogados con protección ambiental que contengan en la ficha correspondiente la determinación A1 se permitirán, de entre las actuaciones tipificadas en el capítulo tercero de este documento, las enumeradas para los grados anteriores y también las de reestructuración.

Asimismo se permitirán sobre bienes con determinación A1 las obras de ampliación que reúnan todas y cada una de las condiciones siguientes:

-No implicar aumento de altura del bien catalogado.

-No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.

-No existir determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada.

-La ordenanza de la zona en que se halla concede al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

Grado A2: Los bienes catalogados con protección ambiental con determinación A2 podrán ser objeto, además, de obras de ampliación que den lugar a aumento de ocupación en planta visible desde espacios públicos, siempre que reúnan las condiciones restantes señaladas en el párrafo anterior.

III. Definición de los distintos tipos de obras sobre bienes catalogados

Se detallan a continuación los objetivos, contenidos y efectos de los diferentes tipos de obras cuyas denominaciones se han utilizado en el capítulo anterior.

3.1. Obras de mantenimiento

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambio de colores o texturas, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

3.2. Obras de mantenimiento

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que, además incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, realces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

3.3. Obras de recuperación.

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales.

Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de: -Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.

-Consolidación, asegurando, reforzando o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.

-Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación del elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.

-Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento catalogado.

La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los apartados siguientes:

-Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.

-Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.

-Levantamiento cartográfico completo.

-Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento catalogado con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación y mantenimiento.

-Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas formales y funcionales de su aplicación.

-Detalles de las partes que se restauran (acompañados, cuando sea posible, de detalles del proyecto original) y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada.

-Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

3.4. Obras de acondicionamiento.

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y mantenimiento en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurales) y a los demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurales, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

Las solicitudes de licencias de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurales o significativos no quedan afectados por dichos cambios.

3.5. Obras de reestructuración

Son las que al objeto de adecuar el elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina afectan a sus elementos estructurales alterando su morfología en lo que no afecte a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambio de distribución interior, cambio de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los diferentes forjados, construcción de entre plantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

- Levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual.
- Descripción fotográfica del estado actual del elemento en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con su entorno.
- Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en el elemento catalogado y sobre su entorno.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos en éstos.

3.6. Obras de ampliación

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del número de plantas, el aumento de altura de las existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida por las ordenanzas de la zona que se trate.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación siguiente:

- Levantamiento de planos del elemento catalogado y descripción escrita y fotográfica de su estado actual.
- Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que representen la totalidad de lo existente y lo proyectado, diferenciando ambas partes.
- La documentación que describa y valore el entorno significativo tanto próximo como medio o lejano del elemento catalogado y los efectos de la ampliación sobre dichos entornos.
- Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con éstos.

IV. Modificaciones del catálogo

El catálogo podrá ser modificado durante el periodo de vigencia del mismo para la inclusión de nuevas piezas, excluir algunas o cambiarlas de grado de protección siguiendo los trámites para la Modificación Puntual de las NNSS cumpliendo las siguientes condiciones:

4.1. Ampliación del Catálogo

Para la inclusión de una pieza en el Catálogo, ya sea por iniciativa de particulares, municipal o de otras instancias de la Administración, deberá elaborarse un informe por los servicios municipales de Urbanismo o por el Arquitecto o Arqueólogo que designe el Ayuntamiento, indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección, así como el grado que deba aplicársele y sometiendo a aprobación del Pleno Municipal.

La aprobación inicial municipal irá seguida del correspondiente trámite de Información Pública, tras el cual se elevará a aprobación provisional y, por último a la definitiva del Consell Insular de Mallorca.

Se iniciará también el trámite de ampliación del Catálogo, cuando, durante la actuación sobre un elemento catalogado en alguno de los grados de protección, o sobre cualquier otro tipo de edificio o terreno, apareciesen valores ocultos que indicaran la procedencia de aplicar un grado de protección superior al vigente.

Para ello se suspenderá el trámite de concesión de licencia o se paralizará la obra correspondiente durante el plazo mínimo necesario para obtener el informe arriba señalado.

4.2 Exclusión de un bien inmueble catalogado

Para la exclusión de un bien inmueble catalogado la solicitud irá acompañada de informe redactado por arquitecto o técnico competente por razón de la materia, justificativo de la pérdida de vigencia de las razones que motivaron su inclusión.

La solicitud, una vez aprobada por el Pleno Municipal, seguirá los mismos trámites indicados para la ampliación del Catálogo. No se entenderá en ningún caso motivo de exclusión de un bien catalogado su declaración de ruina posterior a la catalogación, circunstancia ésta cuyo procedimiento y efectos se regulan en el capítulo 4º de este documento.

4.3. Modificación de las condiciones de protección

Para la modificación de las condiciones que afecten a un bien catalogado se actuará con arreglo al mismo procedimiento indicado para la exclusión.

Contra este acuerdo, que no agota la vía administrativa, se puede interponer el recurso de alzada ante el Consell Executiu de este Consell Insular de Mallorca, dentro del plazo de un mes, a contar a partir del día siguiente al de la presente publicación.

Contra la desestimación expresa del recurso de alzada podrá interponerse el recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, en el plazo de dos meses, a contar a partir del día siguiente al de la recepción de la notificación de la desestimación del mencionado recurso. Contra la desestimación por silencio del recurso de alzada podrá interponerse el recurso contencioso-administrativo, en el plazo de seis meses, a contar a partir del día siguiente a la desestimación presunta (tres meses desde la interposición del recurso sin que se haya notificado la resolución).

No obstante lo anterior, se puede ejercitar, si es el caso, cualquier otro recurso que se estime pertinente. Todo esto de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa y de la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

**El secretario delegado de la Comisión Insular
de Ordenación del Territorio, Urbanismo y
Patrimonio Histórico.**
Jaume Munar Fullana

— o —

Menorca

Num. 8531

Aprobación de las bases reguladoras de las ayudas del Consell Insular de Menorca a las cofradías de pescadores de Menorca y aprobación de la convocatoria.

Se hace público que el Consell Executiu del Consell Insular de Menorca, en sesión ordinaria de día 26 de marzo de 2007 adoptó el siguiente acuerdo en relación con el asunto:

Primero.- Aprobar las bases que deben regir la concesión de ayudas para las cofradías de pescadores de Menorca que se transcriben en anexo.

Segundo.- Aprobar, simultáneamente, la convocatoria correspondiente al año 2007 que se regirá por las bases a las que se refiere el punto anterior, de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) Importe global máximo de las ayudas y crédito presupuestario: Las ayudas concedidas serán atendidas con cargo a las partidas presupuestarias y con los importes máximos que se indican más abajo, sin perjuicio de que los importes puedan ser ampliados de acuerdo con las disponibilidades presupuestarias:

Partida	Cuánta máxima
7112-48902 Ayudas a les cofradías de pesca	4.500 €
7112-48903 Fomento i promoció de la pesca	12.000 €
7112-78060 Aportación y mejora de equipamientos de pesca	24.000 €

Este gasto podrá aplicarse a cualquier otra partida adecuada y vinculada. Dicha aportación para inversión resta condicionada a la concesión de la autorización autonómica para el endeudamiento previsto en el presupuesto del Consell Insular de Menorca para el presente ejercicio, o a la acreditación de su innecesariedad.

El plazo de presentación de solicitudes será de 30 días naturales contados a partir del siguiente a la publicación de esta convocatoria en el Butlletí Oficial de las Illes Balears (BOIB).

La presidenta del CIM
Joana M. Barceló Martí

Maó, 30 de marzo de 2007

Bases que rigen la concesión de ayudas del Consell Insular de Menorca a las cofradías de pescadores de Menorca

1. Objeto

El objeto de estas ayudas es dar soporte a las entidades asociativas en el ámbito de la pesca profesional en Menorca.