

6.3.- Ordenanza 1 - Unifamiliar aislada (UA-3)

1. Definición.

Vivienda unifamiliar aislada con espacios libres privados.

2. Clasificación.

UA-3

3. Condiciones de volumen e higiénicas.

3.1.- Alineaciones y rasantes.

Las definidas en los planos correspondientes

3.2.- Parcela mínima.

Se establece en 1.000 m<sup>2</sup>.

3.3.- Superficie máxima a construir.

Será 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie de parcela

3.4.- Número máximo de viviendas por superficie de solar.

Será la siguiente en cada una de las manzanas:

- M.1.1 .....	1 viv/1.000 m <sup>2</sup>
- M.1.2 .....	1 viv/1.000 m <sup>2</sup>
- M.1.3 .....	1 viv/1.000 m <sup>2</sup>
- M.3.1 .....	1 viv/1.000 m <sup>2</sup>
- M.3.2 .....	1 viv/1.000 m <sup>2</sup>
- M.4 .....	1 viv/1.000 m <sup>2</sup>
- M.5.1 .....	1 viv/1.000 m <sup>2</sup>
- M.5.2 .....	1 viv/1.000 m <sup>2</sup>

3.5.- Altura a cornisa

Se fija en 7 m.

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha de 14 JUN. 1993 se ha aprobado definitivamente este P.P. por la C.I.U.

LA SECRETARIA DE LA C.I.U.

3.6.- Altura de piso. Libre.

3.7.- Máx. superficie de ocupación en parcela. 20%  
Fdo. MARIENNA SANCHEZ-JAUREGUI



000040

4. Condiciones de uso

4.1.- Usos permitidos

4.1.1.- Vivienda

En categoría 18. Se admitirá la edificación apareada, (dos a dos) cuando exista compromiso entre colindantes.

4.1.2.- Garaje

Categoría 18 en situación 18.

4.1.3.- Uso público o semipúblico.

Categorías 58 y 78 en situación 28 en las manzanas M.4 y M.5.1.

4.2.- Usos prohibidos

Los restantes.

5. Condiciones estéticas

Normas generales.

6. Aparcamientos

Se exigirá la dotación de un aparcamiento cada 200 m<sup>2</sup>c. a situar dentro de la propia parcela.

DISPOSICIÓN: Para hacer constar que con fecha 18 JUN 1993 se ha aprobado definitivamente esta P.P. por la C.T.U.

LA SECRETARÍA DE LA C.T.U.

Fdo. MARIBENNA SANCHEZ-JAUSQUE



4.- Condiciones de uso

4.1.- Garaje al servicio del automóvil.

Categoría 18, situación 28.

Se exige la dotación de una plaza de aparcamiento cada 200 m<sup>2</sup>c.

4.2.- Comercio

Solo en el CC. en todas las situaciones.

4.3.- Uso público y semipúblico.

Según la clasificación existente se limitan las siguientes categorías y situaciones:

GRADO	MANZANA	CATEGORIAS	SITUACIÓN
CC	2	1, 2, 3, 4 y 8	28
C	6.1	1, 2, 3, 6 y 7	28
S	6.2	4	28
LP	7	8	28

4.2.- Usos prohibidos

Los restantes.

5.- Condiciones estéticas

Las ambientales.



DISPOSICIÓN: Para hacer constar que con fecha 18 JUN 1993 se ha aprobado definitivamente esta P.P. por la C.T.U.

LA SECRETARÍA DE LA C.T.U.

Fdo. [Signature]



San Juan, Febrero de 1.993  
Los arquitectos.-

[Signature]

000044

# CAPITULO III. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

## CAPITULO III

### 3) NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.-

Estas Normas serán aplicables tanto en las edificaciones a realizar en suelo urbano, como en suelo urbanizable o no urbanizable del término municipal.

6

BOIB

Num. 182 EXT.

31-12-2003

#### 3.4) CONDICIONES GENERALES DE USO.

Al objeto de definir la compatibilización de usos en las distintas zonas se establecen las siguientes situaciones y categorías:

##### 3.4.1) Uso de vivienda o apartamentos.

Categorías:

1ª.- unifamiliar

2ª.- colectiva

3ª.- asena o industria-aluación

##### 3.4.2) Uso de garaje y al servicio del automóvil

Categorías:

1ª.- Garajes individuales

2ª.- Garajes colectivos

3ª.- Estaciones de servicio

4ª.- Talleres de reparación

5ª.- Servicios de transporte de mercancías y viajeros

Situaciones:

1ª.- En viviendas unifamiliares (plantas bajas y semisótanos)

2ª.- En edificios con uso de vivienda colectiva o hoteles (plantas bajas, sótanos y semisótanos).

3ª.- En edificios independientes.

Las 4 últimas categorías obtendrán la preceptiva licencia de apertura, y cumplirán la Reglamentación específica vigente.

##### 3.4.3) Comercio, almacenes, oficinas

Situación 1ª.- En edificio de vivienda colectiva o apartamentos

Situación 2ª.- En edificio independiente

Situación 3ª.- En agrupación de pequeños comercios

##### 3.4.4) Industria y talleres

Categoría 1ª.- Sin molestia para la vivienda

Categoría 2ª.- Inconveniente para la vivienda

Categoría 3ª.- Agrupación o forestal

Situación 1ª.- En edificios de vivienda colectiva o apartamentos

Situación 2ª.- En edificios independientes

##### 3.4.5) Uso público o semipúblico

Categoría 1ª.- Administrativo

Categoría 2ª.- Cultural

Categoría 3ª.- Religioso

Categoría 4ª.- Sanitario o Benéfico

Categoría 5ª.- Hotelaria

Categoría 6ª.- Espectáculos

Categoría 7ª.- De relación

Categoría 8ª.- Deportiva

Situación 1ª.- En edificios de vivienda

Situación 2ª.- En edificios independientes

#### 3.5) CONDICIONES GENERALES DE TRAMITACIÓN

Las actividades a que se refiere este capítulo se agrupan en la forma siguiente:

a) Información urbanística

b) Tramitación de avances sectoriales

c) Tramitación de Planes Parciales y sus modificaciones

d) Licencias de urbanización y sus modificaciones

e) Señalamientos de tramos

f) Licencias de parcelación o reparcelación

g) Tramitación de Estudios de Densidad o Planes Especiales

h) Licencias de obras

i) Movimiento de tierras

j) Licencias de apertura y funcionamiento de industrias y actividades

Todas ellas se regulan según la Ley del Suelo y sus Reglamentos, así como por la Ley de Regimen local. En cuanto a las licencias que amparen obras cuya ejecución no hubiera comenzado dentro de los 6 meses siguientes a la fecha de su otorgamiento, caducarán por el transcurso de dicho plazo, pudiéndose solicitar, por causa justificada y por una sola vez, por otros seis meses.

## CAPITULO IV - ORDENANZAS PARA EL SUELO URBANO

### 4.1) ORDENANZA 1 - UNIFAMILIAR AISLADA (UA)

#### 1. DEFINICIÓN.-

Vivienda unifamiliar aislada con espacios libres privados

#### 3.3.- Superficie mínima a construir

a) Sobre parcela edificable es función de la ocupación en planta y de la edificabilidad. En cada grupo será:

	Ocupac. m <sup>2</sup>	E mín. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UA.1	10	0,15
UA.2	15	0,30
UA.3	20	0,30
UA.4	30	0,50

b) Sobre zona es función de la edificabilidad y densidad señaladas. Por grados, se fija a continuación:

	E m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Svin/Hab.
UA.1	0,10	4,5
UA.2	0,15	7,5
UA.3	0,25	15

Las parcelas resultantes cumplirán la condiciones 3.2 y 3.3, a).

El nº de plantas será como mínimo en todos los grados de 2.

#### 3.4.- Altura a construir

Se fija en 7 m.

#### 3.5.- Altura de piso

Libre.

## 4. CONDICIONES DE USO -

### 4.1.- Usos permitidos:

#### 4.1.1.- Vivienda

En categoría 1ª. Se admitirá la edificación agrupada, (dos a dos) cuando exista compromiso entre colindantes.

#### 4.1.2.- Garaje

Categoría 1ª en situación 1ª. Se exige una plaza de garaje por vivienda, o cada 100 m<sup>2</sup> de en otros usos.

#### 4.1.3.- Comercio y oficinas

#### Categoría 2ª

#### 4.1.4.- Uso público o semipúblico

Categorías 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 7ª, 8ª y en situación 2ª.

#### 4.2.- Usos prohibidos:

Los restantes.

## 5. CONDICIONES ESTÉTICAS.-

Normas Generales

### UA. ORDENANZA 2 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR O COLECTIVA

#### UA. AISLADA O AGRUADA (UAA)

#### 1. DEFINICIÓN.-

Aldeas turísticas, apartamentos turísticos; hileras de vivienda unifamiliar, vivienda aislada.

#### 2. CLASIFICACIÓN.-

Se consideran tres grados:

UAA.1; UAA.2; UAA.3.

#### 3. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS.-

##### 3.1.- Almacenamientos y rasantes

Las definidas en los planos correspondientes.

##### 3.2.- Parcela mínima

Se especifica que las parcelas mínimas en esta tipología serán las siguientes:

UAA.1	1.000 m <sup>2</sup>
UAA.2	1.000 m <sup>2</sup>
UAA.3	500 m <sup>2</sup>

Imagen 4

#### 4. CONDICIONES DE USO .

##### 4.1.- Usos permitidos.

##### 4.1.1.- Vivienda.

En categoría 1ª. Se admitirá la edificación apareada, (dos a dos) cuando exista compromiso entre colindantes.

##### 4.1.2.- Garaje.

Categoría 1ª en situación 1ª-. Se exige una plaza de garaje por vivienda, o cada 100 m<sup>2</sup> /c. en otros usos .

##### 4.1.3.- Comercio y oficinas

##### Categoría 3ª.

##### 4.1.4.- Uso público o semipúblico.

Categorías 2ª,3ª,4ª,5ª,7ª,8ª y en situación 2ª.

##### 4.2.- Usos prohibidos.

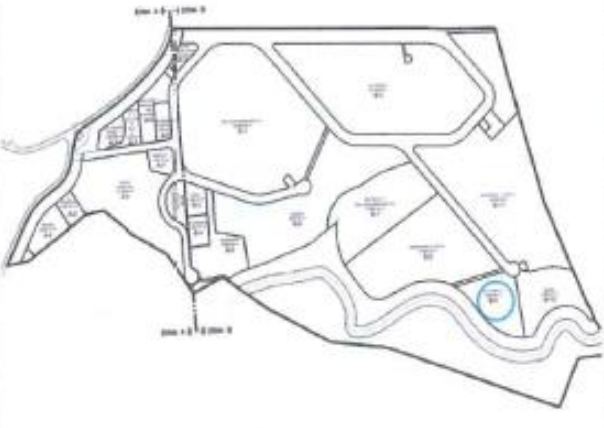
Los restantes.



Imagen 5

MUESTRA	1	CP 07829	FECHA MUESTRA	diciembre 2015	CARACTERÍSTICAS			
SITUACIÓN	ZN	urbanización MONTECARLOS		PARCELA	B-8	Superficie parcela	16.836,02 m²	
MUNICIPIO	SANT JOSEP TALAIA	FUENTE		venta	particular	Superficie Catastro	16.623,00 m²	
DATOS VENTA EFECTUADA								
					SUPERFICIE ADOPTADA			16.836,02 m²
					Parcela edificable			SI
					Edificabilidad permitida			5.050,81 m²
					Coeficiente edificabilidad			0,30 m²/m²
					número de viviendas			17
					Distancia al mar			2,00 km
					Vistas			similares
					Topografía			similar
VALORES								
PRECIO VENTA					4.463.597,09 €			
VALORES UNITARIOS								
Valor unitario suelo					265,12 €/m²			
Valor unitario de repercusión suelo					883,74 €/m²			
Valor unitario suelo					265,12 €/m²			
OTROS								
usos permitidos					Unifamiliar			
nº viviendas					1/1000m2			
COMENTARIOS								

Imagen 6

MUESTRA	3	CP 07829	FECHA MUESTRA	diciembre	2015	CARACTERÍSTICAS	
SITUACIÓN	ZN	urbanización MONTECARLOS	PARCELA	B-5		Superficie parcela	5.035,69 m²
MUNICIPIO	SANT JOSEP TALAIA	FUENTE	venta			Superficie Catastro	4.961,00 m²
DATOS VENTA EFECTUADA						SUPERFICIE ADOPTADA	5.035,69 m²
						Parcela edificable	SI
						Edificabilidad permitida	1.530,71 m²
						Coefficiente edificabilidad	0,30 m²/m²
						número de viviendas	5
						Distancia al mar	2,00 km
						Vistas	similares
						Topografía	similar
						VALORES	
						PRECIO VENTA	1.325.890,84 €
						VALORES UNITARIOS	
DATOS CATASTRALES						Valor unitario suelo	265,28 €/m²
						Valor unitario de repercusión suelo	884,28 €/m²
						Valor unitario suelo	265,28 €/m²
						OTROS	
						usos permitidos	Unifamiliar/ pib/semi pib
						nº viviendas	1/1000m2
						COMENTARIOS	
Referencia						7815531CD4181N0001UV	

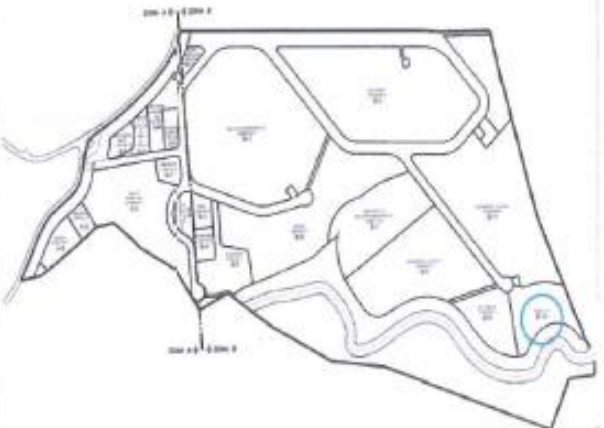

MUESTRA	4	CP 07829	FECHA MUESTRA	diciembre	2015	CARACTERÍSTICAS	
SITUACIÓN	ZN	urbanización MONTECARLOS	PARCELA	B-10		Superficie parcela	6.098,21 m²
MUNICIPIO	SANT JOSEP TALAIA	FUENTE	venta			Superficie Catastro	6.176,00 m²
DATOS VENTA EFECTUADA						SUPERFICIE ADOPTADA	6.098,21 m²
						Parcela edificable	SI
						Edificabilidad permitida	1.829,46 m²
						Coefficiente edificabilidad	0,30 m²/m²
						número de viviendas	6
						Distancia al mar	2,00 km
						Vistas	similares
						Topografía	similar
						VALORES	
						PRECIO VENTA	1.617.163,66 €
						VALORES UNITARIOS	
DATOS CATASTRALES						Valor unitario suelo	265,19 €/m²
						Valor unitario de repercusión suelo	883,96 €/m²
						Valor unitario suelo	265,19 €/m²
						OTROS	
						usos permitidos	Unifamiliar
						nº viviendas	1/1000m2
						COMENTARIOS	
Referencia						7815530CD4181N00012Y	

Imagen 7

MUESTRA	5	CP 07829	FECHA MUESTRA	diciembre	2015	CARACTERÍSTICAS	
SITUACIÓN	ZN	urbanización MONTECARLOS	PARCELA	B-2		Superficie parcela	28.189,64 m <sup>2</sup>
MUNICIPIO	SANT JOSEP TALAIA	FUENTE	venta	particular		Superficie Catastro	28.133,00 m <sup>2</sup>
DATOS VENTA EFECTUADA							
							
VALORES							
PRECIO VENTA						7.476.525,12 €	
VALORES UNITARIOS							
Valor unitario suelo						265,22 €/m <sup>2</sup>	
Valor unitario de repercusión suelo						884,07 €/m <sup>2</sup>	
Valor unitario suelo						265,22 €/m <sup>2</sup>	
OTROS							
usos permitidos						unifamiliar/ pub-sem. pib	
nº viviendas						1/1000m <sup>2</sup>	
COMENTARIOS							
DATOS CATASTRALES		Referencia	7815524CD4181N0001PY				

MUESTRA	6	CP 07829	FECHA MUESTRA	diciembre	2015	CARACTERÍSTICAS	
SITUACIÓN	ZN	urbanización MONTECARLOS	PARCELA	B-1		Superficie parcela	32.300,52 m <sup>2</sup>
MUNICIPIO	SANT JOSEP TALAIA	FUENTE	venta	particular		Superficie Catastro	31.754,00 m <sup>2</sup>
DATOS VENTA EFECTUADA							
							
VALORES							
PRECIO VENTA						8.566.918,13 €	
VALORES UNITARIOS							
Valor unitario suelo						265,23 €/m <sup>2</sup>	
Valor unitario de repercusión suelo						884,08 €/m <sup>2</sup>	
Valor unitario suelo						265,23 €/m <sup>2</sup>	
OTROS							
usos permitidos						unifamiliar	
nº viviendas						1/1000m <sup>2</sup>	
COMENTARIOS							
DATOS CATASTRALES		Referencia	7815542CD4181N0001PY				



Imagen 8

MUESTRA	7	CP 07829	FECHA MUESTRA	diciembre	2015			
SITUACIÓN	ZN	urbanización MONTECARLOS		PARCELA	A-4			
MUNICIPIO	SANT JOSEP TALAIA	FUENTE		venta				
DATOS VENTA EFECTUADA				particular				
								
						CARACTERÍSTICAS		
						Superficie parcela		2.314,86 m²
						Superficie Catastro		2.257,00 m²
						SUPERFICIE ADOPTADA		2.314,86 m²
						Parcela edificable		SI
						Edificabilidad permitida		694,46 m²
						Coeficiente edificabilidad		0,30 m²/m²
						número de viviendas		2
						Distancia al mar		2,00 km
						Vistas		similares
						Topografía		similar
VALORES								
PRECIO VENTA		615.338,74 €						
VALORES UNITARIOS								
Valor unitario suelo		265,82 €/m²						
Valor unitario de repercusión suelo		886,07 €/m²						
Valor unitario suelo		265,82 €/m²						
OTROS								
usos permitidos		Unifamiliar						
nº viviendas		1/1000m2						
COMENTARIOS								
DATOS CATASTRALES		Referencia	7919705CD4181N00015Y					

MUESTRA	8	CP 07829	FECHA MUESTRA	diciembre	2015	CARACTERÍSTICAS								
SITUACIÓN	ZN	urbanización MONTECARLOS		PARCELA	A-9	Superficie parcela		1.157,40 m²						
MUNICIPIO	SANT JOSEP TALAIA	FUENTE		venta	particular	Superficie Catastro		1.130,00 m²						
DATOS VENTA EFECTUADA														
						SUPERFICIE ADOPTADA		1.157,40 m²						
						Parcela edificable		SI						
						Edificabilidad permitida		347,22 m²						
						Coeficiente edificabilidad		0,30 m²/m²						
						número de viviendas		1						
						Distancia al mar		2,00 km						
						Vistas		similares						
						Topografía		similar						
						VALORES								
						PRECIO VENTA							306.075,23 €	
VALORES UNITARIOS														
Valor unitario suelo							264,45 €/m²							
Valor unitario de repercusión suelo							881,50 €/m²							
Valor unitario suelo							264,45 €/m²							
OTROS														
usos permitidos							Unifamiliar							
nº viviendas							1/1000m2							
COMENTARIOS														
DATOS CATASTRALES						Referencia	7919706CD4181N00012Y							



Imagen 9

RESUMEN						
					diciembre	2015
MUESTRA	Ubicación	Valor Unitario de SUELO	Usos permitidos	Valor unitario REPERCUSION	Superficie parcela	Edificabilidad
1	B-8	265,12 €/m <sup>2</sup>	Unifamiliar	883,74 €/m <sup>2</sup>	16.836,02 m <sup>2</sup>	5.050,81 m <sup>2</sup>
2	B-11	265,16 €/m <sup>2</sup>	Unifamiliar/ púb-semi púb	883,86 €/m <sup>2</sup>	22.942,05 m <sup>2</sup>	6.882,62 m <sup>2</sup>
3	B-9	265,28 €/m <sup>2</sup>	Unifamiliar/ púb-semi púb	884,28 €/m <sup>2</sup>	5.035,69 m <sup>2</sup>	1.510,71 m <sup>2</sup>
4	B-10	265,19 €/m <sup>2</sup>	Unifamiliar	883,96 €/m <sup>2</sup>	6.098,21 m <sup>2</sup>	1.829,46 m <sup>2</sup>
5	B-2	265,22 €/m <sup>2</sup>	Unifamiliar/ púb-semi púb	884,07 €/m <sup>2</sup>	28.189,64 m <sup>2</sup>	8.456,89 m <sup>2</sup>
6	B-1	265,23 €/m <sup>2</sup>	Unifamiliar	884,08 €/m <sup>2</sup>	32.300,52 m <sup>2</sup>	9.690,16 m <sup>2</sup>
7	B-10	265,82 €/m <sup>2</sup>	Unifamiliar	886,07 €/m <sup>2</sup>	2.314,86 m <sup>2</sup>	694,46 m <sup>2</sup>
8	A-9	264,45 €/m <sup>2</sup>	Unifamiliar	881,50 €/m <sup>2</sup>	1.157,40 m <sup>2</sup>	347,22 m <sup>2</sup>
URBANIZACION MONTECARLOS						

6.3.- Ordenanza I - Unifamiliar aislada (UA-3)

1. Definición.

Vivienda unifamiliar aislada con espacios libres privados.

2. Clasificación.

UA-3

3. Condiciones de volumen e higiénicas.

3.1.- Alineaciones y rasantes.

Las definidas en los planos correspondientes

3.2.- Parcela mínima.

Se establece en 1.000 m<sup>2</sup>.

3.3.- Superficie máxima a construir.

Será 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie de parcela

3.4.- Número máximo de viviendas por superficie de solar.

Será la siguiente en cada una de las manzanas:

- M.1.1 .....	1 viv/1.000 m <sup>2</sup>
- M.1.2 .....	1 viv/1.000 m <sup>2</sup>
- M.1.3 .....	1 viv/1.000 m <sup>2</sup>
- M.3.1 .....	1 viv/1.000 m <sup>2</sup>
- M.3.2 .....	1 viv/1.000 m <sup>2</sup>
- M.4 .....	1 viv/1.000 m <sup>2</sup>
- M.5.1 .....	1 viv/1.000 m <sup>2</sup>
- M.5.2 .....	1 viv/1.000 m <sup>2</sup>

3.5.- Altura o cornisa

Se fija en 7 m.

DILEXECTA: Para hacer constar que con fecha de 17 JUN 1993 se ha aprobado definitivamente esta P.P. por la C.I.U.

LA SECRETARIA DE LA C.I.U.

3.6.- Altura de piso. Libre.

3.7.- Máx. superficie de ocupación en parcela. 20%

PAU MARTÍNEZ SANCHO-SANCHO



000040

4. Condiciones de uso

4.1.- Usos permitidos

4.1.1.- Vivienda

En categoría 18. Se admitirá la edificación aperiodada, (des a des) cuando exista compromiso entre colindantes.

4.1.2.- Garaje

Categoría 18 en situación 18.

4.1.3.- Uso público o semipúblico.

Categorías 58 y 78 en situación 28 en las manzanas M.4 y M.5.1.

4.2.- Usos prohibidos

Los restantes.

5. Condiciones estéticas

Normas generales.

6. Aparcamientos.

Se exigirá la dotación de un aparcamiento cada 200 m<sup>2</sup> e a 51 tuar dentro de la propia parcela.

DILEXECTA: Para hacer constar que con fecha de 17 JUN 1993 se ha aprobado definitivamente esta P.P. por la C.I.U.

LA SECRETARIA DE LA C.I.U.

PAU MARTÍNEZ SANCHO-SANCHO

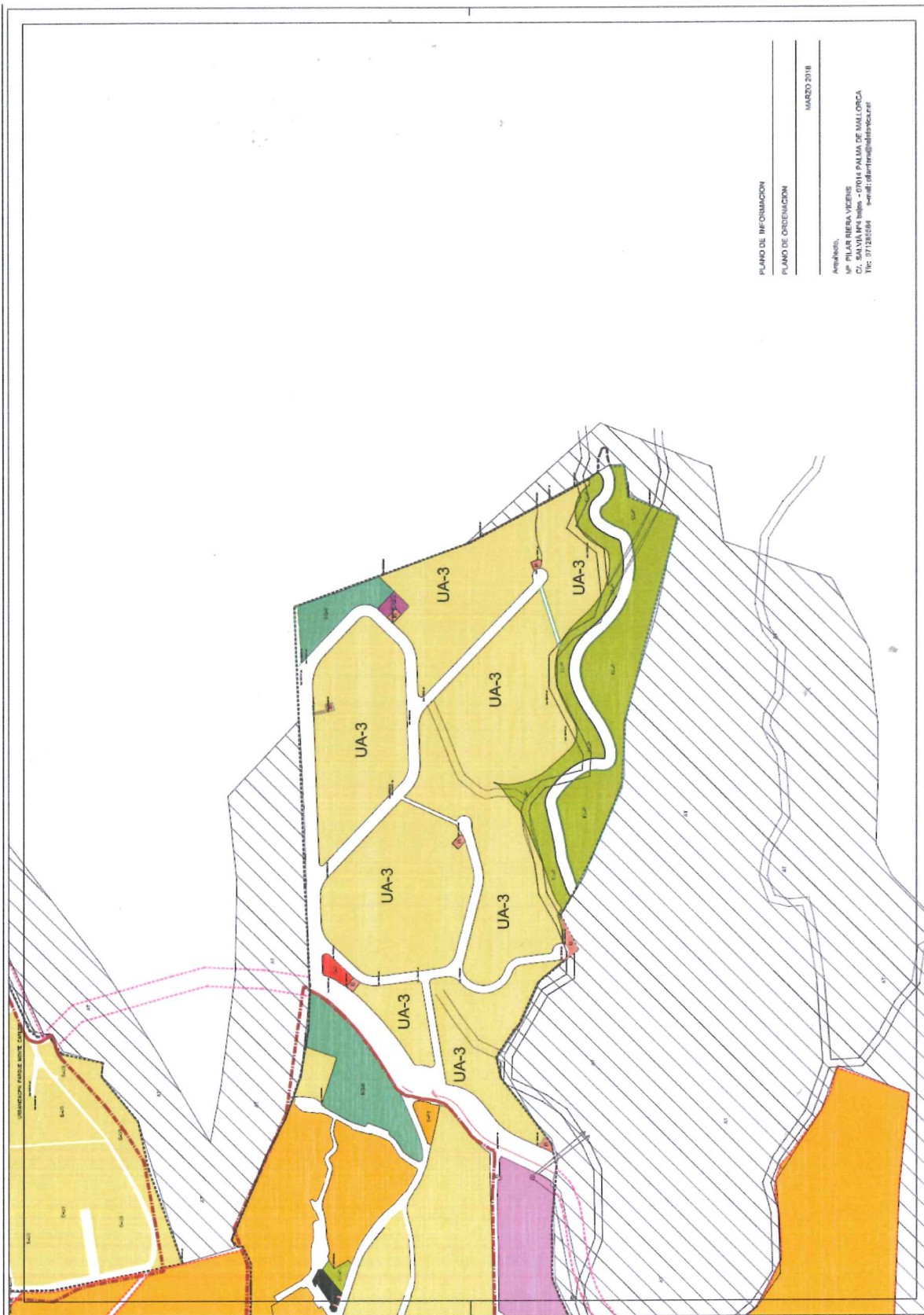












PLANO DE INFORMACION

PLANO DE ORDENACION

MARZO 2018

Ampliado:  
 Sra PILAR SIERRA VICENS  
 C/ SALVA PPS 1405 - 07014 PALMA DE MALLORCA  
 Tlf: 971285564 e-mail: pilarsierra@sierra.es