

## Sección I. Disposiciones generales

### CONSEJO INSULAR DE MALLORCA DEPARTAMENTO DE TERRITORIO

**1697**

*Acuerdo de cumplimentación de la prescripción 12 impuesta en el acuerdo de aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Costitx, adoptado por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de día 27 de enero de 2017, relativa al urbanizable URB-01*

La Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 24 de febrero de 2023, ha adoptado el acuerdo siguiente:

«Visto el expediente relativo a la cumplimentación de la prescripción 12 impuesta en el acuerdo de aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Costitx, adoptado por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de día 27 de enero de 2017, relativa al urbanizable URB-01, y de acuerdo con el dictamen de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, esta Comisión insular acuerda dar por cumplimentada la prescripción 12 señalada en el mencionado acuerdo de aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Costitx para la adaptación al PTIM.»

Asimismo, se hacen públicas las normas urbanísticas:

#### **Artículo 26. Calificaciones zonales**

La zonificación en suelo urbano comprende las siguientes calificaciones:

- Zona residencial Casco Antiguo
- Zona residencial Intensiva en
- Zona residencial Intensiva b
- Zona residencial Intensiva c
- Zona residencial Extensiva en
- Zona residencial Extensiva b
- Zona equipamientos
- Zona de Espacios Libres Públicos

#### **Artículo 29. Usos en zona residencial Intensiva (a, b y c)**

1. Uso vivienda en versiones unifamiliar y plurifamiliar en intensiva a y b, excepto en las plantas sótano. En intensiva c sólo se permite el uso de vivienda unifamiliar.
2. El uso público se admite en todas las versiones.
3. Se admite el uso correspondiente a todas las actividades e instalaciones complementarias siguientes, en intensiva a y b:
  - a) Centros de abastecimiento a nivel local (mercados, ferias, mataderos, instalaciones frigoríficas)
  - b) Centros mercantiles (almacenes y depósitos de mercancías, agencias y transportes de distribución, ...) todos ellos a nivel local.
  - c) Terminal de autobuses a nivel local.
  - d) Parques y talleres (aparcamiento colectivo, estaciones de servicio).
4. El uso industrial se permite para talleres e industrias artesanas, sin molestias para los demás usos, sólo en intensiva a y b, en los siguientes supuestos:
  - a) En piso de edificio no industrial
  - b) En plantas inferiores de edificio no industrial

#### **Artículo 38. Condiciones de la zona Intensiva C (IC)**

Corresponde a las zonas de nuevo crecimiento del casco urbano.

El uso permitido es el de vivienda unifamiliar entre medianeras y alineado a vial.





1. Condiciones del solar

Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>

Fachada mínima: 8 m

2. Parámetros de ocupación y retroceso

Ocupación máxima: 60% en todas las plantas.

Zona permeable obligatoria mínima del 20% de la parcela.

En cualquier caso, las parcelas que lindan con el vial de circunvalación deben respetar una franja de 3m desde la alineación con este vial. En esta franja no podrá ubicarse ninguna edificación, construcción o terraza, y deberá mantenerse el terreno con la topografía original, preferentemente con plantación de arbolado que contribuya a minimización del impacto visual de la edificación.

En las zonas no ocupadas por la edificación, las terrazas y bancales no podrán suponer un desnivel superior a 0,90 metros respecto al terreno natural.

Retranqueos:

Al tratarse de una tipología alineada a vial y entre medianeras, no se establecen retranqueos, excepto en los siguientes casos:

En la alineación a vial, la edificación principal podrá retranquearse, parcialmente, hasta 5 metros, para la habilitación del aparcamiento de vehículos. En este caso, el retranqueo deberá efectuarse juntamente con la parcela vecina y el espacio destinado a vehículos deberá quedar abierto completamente, sin rejas ni ningún tipo de paramento superior a 45cm de altura.

3. Condiciones de volumen y edificabilidad

Volumen máximo: 4,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Edificabilidad: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

La planta sótano computará a efectos de edificabilidad y volumen cuando el intradós del forjado se sitúe a una altura superior a 1,5m del terreno natural.

4. Condiciones de altura

Altura total: 8,5 m

Altura máxima o reguladora de la fachada: 6,5 m

4.1. Los elementos constructivos que podrán sobrepasar la altura total serán: conductos de chimeneas, antena colectiva, placas solares, y pararrayos.

4.2. La cota de la planta baja será la cota media del tramo callejero entre los extremos del frente de la parcela. En parcelas en pendiente se permite el uso de medias plantas, para adaptar la edificación al terreno, siempre y cuando se respeten las alturas reguladora y totales para cada cota de planta baja.

4.3. Cuando la planta sótano se dedique a aparcamiento, la cota de la planta baja se podrá elevar hasta 0,90 m por encima del nivel correspondiente (según apartado 4.2 anterior), sin perjuicio de lo establecido en el punto 3 anterior; estos 0,90 m, estarán incluidos dentro de los metros de altura total, entre terreno y cumbrera.

5. Condiciones de voladizos a vía pública.

5.1. Los voladizos admitidos en la fachada coincidentes con las alineaciones de vía pública serán, exclusivamente, los correspondientes a las cornisas de cubierta y alerones.

5.2. Cualquier elemento sobresaliendo la fachada deberá ubicarse a una altura mínima de 3,5 metros sobre la rasante de la vía pública.

6. Índice de intensidad de uso residencial

1 vivienda por parcela.

7. Previsión de aparcamiento

1 plaza por vivienda.

8. Condiciones de ambiente.

Las condiciones de ambiente serán las mismas que para la zona intensiva b, y que se regulan en el apartado 7 del artículo 35 de estas NS, en todo lo que no contradiga las condiciones específicas de esta zona de ordenación.



9. Condiciones estéticas

Las condiciones de ambiente serán las mismas que para la zona intensiva b, y que se regulan en el apartado 8 del artículo 35 de estas NS, en todo lo que no contradiga las condiciones específicas de esta zona de ordenación.

**ANEXO I**  
**Actuaciones urbanísticas**

**Actuación urbanística: Sector urbanizable directamente ordenado**

Código actuación	URB-01	Plano	PO-3.1
<b>Desarrollo</b>	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	<b>Sistema de actuación</b>	Compensación
		<b>Superficie total</b>	5.581 m <sup>2</sup>

**Tabla de usos y superficies**

USOS LUCRATIVOS	Superficie máxima m <sup>2</sup>	%	Edificabilidad	%
Zona Intensiva C (IC)	2.575,26	46,14%	3.862,89	100%
<b>SUBTOTAL</b>	<b>2.575,26</b>	<b>46,14%</b>	<b>3.862,89</b>	<b>100%</b>

USOS NO LUCRATIVOS	Superficie mínima m <sup>2</sup>	%	Edificabilidad	%
Vials i Infraestructures	909,16	16,29		
Vials i Infraestructures (Sistema general)	2.040,25	36,56%		
Pas per a vianants	56,33	1,01		
<b>SUBTOTAL</b>	<b>3.005,74</b>	<b>53,86%</b>		
<b>TOTAL AMBITO</b>	<b>5.581,00</b>	<b>100%</b>	<b>3.862,89</b>	<b>100%</b>

<b>EDIFICABILIDAD GLOBAL MÁXIMA</b>	<b>0,69</b>	<b>m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<b>CAPACIDAD GLOBAL RESIDENCIAL MÁXIMA</b>	12	Viviendas
<b>CAPACIDAD DE POBLACIÓN MÁXIMA</b>	30	Habitantes
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	2	Plantas
<b>PLAZO DE EJECUCIÓN</b>	8	Años

**Situación**

Comprende unos terrenos situados al este de Costitx, entre el núcleo existente y el vial de circunvalación.

**Objetivos y criterios de ordenación**

El objetivo del sector es conseguir suelo destinado a usos residenciales para satisfacer la demanda de este uso durante el periodo de vigencia del plan, resolver la ordenación de este ámbito de suelo no consolidado y facilitar la ejecución de los servicios básicos.

El sector ya cuenta con una ordenación detallada que se ejecutará por medio de un proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización del ámbito. Asimismo, en su caso, se podrá realizar un estudio de detalle para concretar las condiciones de ordenación, siempre de acuerdo con lo establecido en el punto 4 del artículo 122 del RLOUS.

La ejecución del urbanizable conlleva las siguientes obligaciones:

- (1) la cesión obligatoria, coste i, en su caso, ejecución de viales
- (2) la cesión obligatoria de los viales o infraestructuras correspondientes a sistemas generales
- (3) la cesión obligatoria de dos solares resultantes al ayuntamiento, que como mínimo se deberán corresponder con el 15% del aprovechamiento urbanístico del ámbito.

#### **Ordenación de la zona intensiva C (IC)** (regulada en el artículo 38 de las NNSS)

Las condiciones de ocupación y de edificación aplicables para los terrenos son las establecidas en el artículo 38 de las normas, entre las cuales los parámetros principales son los siguientes:

- Tipo de ordenación entre medianeras y alineado a vial.
- Parcela mínima de 200 m<sup>2</sup> y fachada mínima de 8 m.
- Ocupación máxima del 60% en todas las plantas.
- Volumen máximo: 4,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura de 2 plantas (sótano, planta baja y planta piso): Máxima: 6,50 m. A. Total: 8,50 m.

(ver artículo 38 completo de las NNSS para el conocimiento exhaustivo de las condiciones que rigen la zona intensiva C).

**Usos permitidos:** En este tipo de suelo se permitirán las viviendas en su versión unifamiliar entre medianeras y alineado a vial.

**Previsión de aparcamiento:** 1 plaza por vivienda.

**Condiciones de ambiente y estética.** Se regulan en el apartado 8 y 9 del artículo 38, y se corresponden con las mismas que rigen la zona intensiva b.

Específicamente para las parcelas de este ámbito que confrontan con el sistema general viario, serán de aplicación las siguientes condiciones:

- Las parcelas contiguas al sistema general viario (vial de circunvalación) deberán prever en su límite con éste, la plantación de vegetación que disminuya el impacto visual provocado por las edificaciones. Además, se prohíbe cualquier tipo acceso rodado a las parcelas desde el sistema general viario.
- La parcelación se adecuará a las características del terreno, y siempre que sea posible, las parcelas se orientaran en perpendicular al sistema general, con la fachada principal i el acceso por el vial superior del ámbito.
- Las edificaciones se adecuarán a la disposición del terreno y deberán utilizar tipologías y cromatismo de las construcciones similares a las de las edificaciones ya existentes en el núcleo de Costitx.

#### **Ordenación red viaria**

El tramo del vial para peatones, que conecta directamente con el sistema general de vía de circunvalación, tendrá una sección de 3 m, tal como queda recogido en las determinaciones gráficas. Para salvar el desnivel, se preverán tramos escalonados. Ninguna parcela podrá tener acceso únicamente des de este vial.

El resto de los viales, excepto el sistema general, tendrán una sección de 6 metros, urbanizados con calzada única i pavimentos con piedra o adoquín. Estos serán de uso prioritario para los peatones y bicicletas i el acceso a vehículos particulares quedará restringido a los vecinos.

En cuanto al sistema general viario, ya ejecutado, se deberá estar a lo previsto en la ficha correspondiente (SG-INF-06) y en su proyecto. La sección del vial es de 12 metros, que se distribuyen de la siguiente manera: 3 m de acera en el lado más cercano al núcleo urbano, un aparcamiento en cordón de 2,5 m de anchura y dos carriles de tres metros de anchura teniendo el exterior un arcén de 0,5 m.

#### **Secuencia de programación.**

1. La ejecución de los viales internos. El SG-INF ya se encuentra ejecutado.

2. Ejecución de las viviendas. Las viviendas ejecutaran una vez concluidas las obras de urbanización y a partir del momento en que las parcelas dispongan de la condición de solar. Excepcionalmente, se podrán conceder las licencias de las viviendas y, por tanto, el inicio de las obras de estos, de forma simultánea a las obras de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de las NNSS.

#### **Características y trazado de los servicios.**

El proyecto de urbanización deberá prever el trazado de las redes de servicios básicos (abastecimiento de agua, saneamiento, energía,

telecomunicaciones). La conexión se hará a través de la plaza de la Iglesia.

El proyecto de urbanización, con respecto a la instalación de las redes y servicios de telecomunicaciones, deberá ajustarse a lo que determina el Decreto 22/2006, de 10 de marzo, por el que se aprueba el PDS de telecomunicaciones de las Islas Baleares, así como la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de telecomunicaciones. Se deberán implantar los conductos, enterrados bajo la acera, arquetas y otros elementos que sean susceptibles de utilización compatible entre operadores diferentes y en suficiente dimensión para dar servicio a las edificaciones previstas.

Las farolas deberán encaminar adecuadamente la emisión de luz hacia abajo, para evitar contaminación lumínica.

### Descripción gráfica



La publicación de este acuerdo se hace en reserva de la aprobación del acta.

Palma, en la fecha de firma electrónica (24 de febrero de 2023)

**La secretaria**  
Francisca Serra Mas

