

Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE MALLORCA

DEPARTAMENT DE TERRITORI I INFRAESTRUCTURES

5824 *Publicació de les ordenances del Pla Parcial d'Ordenació del Sector UP-3, del Pla General Municipal d'Ordenació de Pollença*

La Comissió Insular d'Urbanisme de Mallorca, en sessió de 26 d'abril de 1996, va aprovar definitivament amb prescripcions el Pla Parcial d'Ordenació del sector UP-3, del Pla General Municipal d'Ordenació de Pollença, sent l'esmentat acord d'aprovació definitiva objecte de publicació en el *Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears* núm. 61, de 18 de maig de 1996.

Mitjançant sol·licitud de l'alcaldia de l'Ajuntament de Pollença de 23 de maig de 2019, que indica que a l'esmentada publicació no consta reproduït el contingut normatiu del pla parcial expressat, s'insta la publicació corresponent, per la qual cosa es procedeix a la seva publicació.

Ordenances del Pla Parcial d'Ordenació del Sector UP-3, del Pla General Municipal d'Ordenació de Pollença.

Preàmbul

Les Ordenances que a continuació es desenvolupen determinen tots els elements necessaris per a la construcció i l'ús de les edificacions que es projectin i aixequin en els terrenys que comprèn el Pla Parcial d'Ordenació del Sector UP-3 «Golf de Can Porquer» en desenvolupament del Pla general municipal d'ordenació de Pollença. Complementen amb detall el previst per les Normes del Pla General, i regeixen aquestes per a tot allò que no figuri de forma explícita en les presents ordenances.

Les Normes del Pla General de Pollença, tenen, per tant, caràcter complementari i subsidiari d'aquestes ordenances.

Capítol I

Secció 1. Condicions de l'edificació comunes a totes les zones. Normes reguladores de l'edificació. Condicions generals de volum i higièniques: compliran els mínims establerts al Decret 111/86 de 18 de desembre de la COPOT condicions generals d'ús.

Article 1

Condicions de l'edificació

Les condicions a què ha de subjectar-se l'edificació en el sòl urbà que resulti de l'aprovació definitiva del Pla Parcial i de la consegüent realització de les obres d'urbanització previstes per aquest Pla Parcial, seran les específiques de les ordenances de cada zona, complementades amb les presents condicions generals i interpretades d'acord amb les normes del Pla General.

Article 2

Normes reguladores de l'edificació

Les condicions que a aquest final estableix el Pla General constitueixen les limitacions a què han de subjectar-se totes les dimensions de qualsevol edificació, així com la forma de mesurar i aplicar aquestes limitacions i les condicions de salubritat i higièniques.

Article 3

Altura màxima de l'edificació

Per al mesurament de les altures s'estableixen dos tipus d'unitats: per nombre de plantes i per altura reguladora.

Article 4

Classificació

El present Pla Parcial fa seva la classificació d'usos del Pla General Municipal d'Ordenació de Pollença, tal com es recull en la Norma 35.

Als efectes de les presents Ordenances es consideren els usos següents:

A) Habitatge



- B) Allotjament turisticohoteler
- C) Comercial
- D) Esportiu privat
- E) Cultural docent

Article 5

Simultaneïtat d'usos

Quan una activitat compregui alguns dels usos assenyalats a l'article anterior, i sempre que siguin compatibles entre si, cada un d'aquests haurà de complir les condicions que es determinin en l'ordenança específica de la zona.

Article 6

Habitatge

1) Classe d'ús

Residencial. Grup I.

Ús detallat unifamiliar

El Present Pla, a més del/s habitatge/s que siguin exigibles per aplicació de la normativa sectorial turística i amb independència d'això, només preveu com a ús detallat de la zona residencial prevista l'assenyalat anteriorment, en qualsevol de les dues formes següents:

- Aïllada (AS). Un habitatge per parcel·la.
- Acoblada (AP). Dos habitatges, per agrupació de, almenys, dues parcel·les.

2) Programa mínim

Tot habitatge, a més de complir els mínims establerts al Decret 111/86 de 18 de desembre de la COPOT, compliran amb el programa mínim següent: es compondrà com a mínim de cuina, menjador, saló, un dormitori de dos llits, o dos dormitoris d'un llit, i un bany amb vàter, bidet, lavabo i banyera.

3) Dimensions mínimes

- a) Dormitoris d'un llit.....8 m² SU
- Dormitoris de dos llits.....12 " "
- b) Menjador.....12 " "
- c) Saló.....18 " "
- d) Cuina.....6 " "
- e) Si la cuina i el menjador o sala d'estar constitueixen una sola peça, aquesta no serà menor de.....30 " "
- f) Bany.....4 " "
- g) L'amplada mínima de passadissos serà de 0,90 metres, excepte en la part corresponent al vestíbul d'entrada, el qual tindrà com a mínim 1,50 metres.
- h) Si l'habitatge té més d'un dormitori necessàriament haurà de disposar d'una dependència d'un mínim de 4 m² destinada a lavabo i estesa de roba que s'instal·larà de tal manera que la roba estesa no sigui visible des de la via pública.
- i) La superfície mínima útil d'un habitatge serà de 46 m².

4) Cuines

Les cuines han de ser independents de lavabos i no serviran de pas entre aquests i els dormitoris. Els dormitoris no obriran directament a aquelles. Disposaran almenys d'una pica i tindran una sortida de fums o gasos, independent del buit de la llum i ventilació. Es prohibeix la sortida del sistema d'extracció de baf a façana.

5) Habitatges de personal

El(s) habitatge(s) de personal exigits per la normativa sectorial turística s'exceptuen del compliment dels apartats anteriors, podent, per tant:

- a) Situar-se a la zona d'allotjament turisticohoteler o a la zona residencial, indistintament.





b) En el primer cas, el programa mínim podrà ajustar-se als requisits d'habitabilitat i higiene dictats per la Conselleria d'Obres Públiques i Ordenació del Territori. En el segon cas, el programa mínim i les seves dimensions haurà de respectar els requisits establerts en els apartats 1), 2) i 3) anteriors.

Article 7

Allotjament turisticohoteler

1) Classe d'ús

Residencial col·lectiu hoteler. Grup II. Ús detallat hoteler. Comprèn aquest ús el dels locals destinats de manera professional a allotjament de persones mitjançant preu d'acord amb l'ordenació sectorial turística per als establiments hotelers.

2) Dimensions i condicions dels locals

Tots els locals compliran les condicions que estableix la Normativa sectorial turística per als establiments hotelers classificats amb la categoria de gran luxe, identificada per 5 estrelles *

- a) En el cas que a l'edifici hi hagi ús d'habitatge per al personal, haurà de disposar aquesta d'accés independent.
- b) L'altura lliure de les peces habitables i espais de relació, sigui quina sigui la seva destinació, serà igual o superior a 2,70 metres.
- c) La llum i ventilació dels locals de l'hotel podrà ser natural o artificial. En el primer cas els buits de llum i ventilació hauran de tenir una superfície total no inferior a 1/8 de la que tingui la planta del local. S'exceptuen els locals exclusivament destinats a peces no habitables.
- d) Les estructures de l'edificació seran resistents al foc i els materials hauran de ser incombustibles.
- e) S'exigiran les instal·lacions necessàries per garantir al veïnat i vianants la supressió de molèsties, olors, fums i vibracions.

Amb independència d'aquestes condicions aquests locals hauran de subjectar-se a les reglamentacions vigents.

Article 8

Esportiu privat

1) Classe d'ús

Ús dotacional de domini privat. Grup V. Comprendre aquest ús, no només el Camp de Golf o altres camps de joc que puguin instal·lar-se, sinó també el dels edificis i locals destinats a la seva explotació. Disposa, per tant, de les instal·lacions i edificacions autoritzades en la seva declaració d'instal·lació d'interès social per la Comissió Provincial d'Urbanisme de 8 de maig de 1985 i en la llicència de construcció de 20 de maig de 1985, així com la seva ampliació fins a exhaurir l'edificabilitat permesa pel present Pla Parcial.

2) Dimensions i condicions dels locals

Els locals que es construeixin en ampliació dels existents compliran les següents condicions de caràcter general:

En ambdós casos s'estarà al dit per a l'ús d'allotjament turisticohoteler.

- c) Les estructures de l'edificació seran resistents al foc i els materials hauran de ser incombustibles. S'exigiran les instal·lacions necessàries per garantir al veïnat i vianants la supressió de molèsties, olors, fums i vibracions.

Amb independència d'aquestes condicions, aquests locals hauran d'ajustar-se a les reglamentacions vigents.

Article 9

Comercial

1) Classe d'ús

Pertany al grup d'usos de serveis o terciari. Grup IV. Correspondrà aquest ús al local o locals en què així es permeti per les ordenances particulars de zona.

2) Condicions de les instal·lacions

Compliran les que fixen les disposicions vigents.



Article 10
Cultural docent

1) Classe d'ús

Dotacional. Grup V. Correspon a l'edificació o locals que es destinen principalment a activitats d'ensenyament en l'especialitat de guarderia infantil. En el seu defecte, podrà destinar-se a activitats culturals, en qualsevol de les seves manifestacions, tals com sala d'exposicions.

2) Condicions dels locals

Compliran les que fixin les disposicions vigents.

Secció 2
Condicions generals estètiques

Article 11

El foment i defensa del conjunt estètic de la urbanització exigeix l'adopció de mesures que permetin la consecució d'un conjunt harmoniós, integrat al paisatge i conforme amb la tradició. Per tant, s'exigirà l'ús dels materials, acabats i composició que estableixen les presents ordenances.

Qualsevol classe d'actuació que l'afecti s'haurà de subjectar a aquest criteri.

Article 12
Materials

Els materials i aparells a fer servir a totes les obres d'urbanització i edificació que preveu aquest Pla Parcial han d'estar en harmonia amb la categoria de luxe assignada a la mateixa i, per tant, han de ser els que es designen correntment com de primera qualitat.

Els materials a fer servir a tota obra vista des de l'exterior s'han d'ajustar preferentment a la relació següent:

- Pedra calcària d'acord no concertat en murs de tancament, revestiment de façanes, sòcols, desboscaments i solats de terrasses.

Pedra calcària d'acord concertat en revestiment de façanes, formació de llindars, esglaons i enrajolats de terrasses.

Pedra arenosa d'acord concertat, de Santanyí o Porreres, o similar, en revestiment de façanes, pilastres de porxos i pèrgoles, en fillola de vora de vas de piscines peanyes ampits o trencaigües, folres de muntants i llindes, així com en solats de terrasses i balustrades.

- Morter de ciment mallorquí per pintar, o no, en aterratge de façanes i sortints.

Morter bastard de ciment Portland i calç aèria per pintar en aterratge de façanes i sortints.

Fusta envernissada o lacada en color natural en fusteria exterior, jàsseres, carreres i biguetes de porxos i pèrgoles.

Fusta esmaltada o lacada color en fusteria exterior.

Acer cromat, exclusivament en escaletes, broquets d'impulsió, desguassos i lluminàries.

Acer pintat amb resines o esmaltat en color, en lluminàries, bastons, estructures lleugeres, baranes i enreixats.

Alumini color natural en portes de casetes que allotgin equips o aparells de la xarxes d'infraestructura de serveis o nínxols de comptadors, mòduls de CGP i similars, així com en elements com para-sols o tendals.

Alumini lacat color en fusteria de portes i finestres exteriors i en emplafonat de làmines, en tancament de safarejos i zones de servei.

- Ferro forjat en baranes i enreixats.

- Coure en baixants o canalons de coberta vistos.

Farga en tapes i cercols de registres de tota mena d'elements de la xarxa d'infraestructura de serveis, així com embornals i elements similars que li són propis.

PVC en fusteria de portes i finestres exteriors, en tancament de fornícules homologades per la companyia GESA per a l'allotjament de CGP o mòduls de mesura i similars, així com en *skimmers* del sistema de depuració de piscines.



- Teula àrab en faldons de cobertes inclinades i en folre de baixants vistes.
- Fang cuit en solat de terrasses i gàrgoles i, en general qualsevol producte d'alfareria.
- Rajoles esmaltades, decorats a mà o, no únicament en formació d'esglaons i elements decoratius aïllats.
- Gres rústic en solat de terrasses, entornpeus i formació d'esglaons.
- Rajola de pinyonet rentat «raspallat» en solat de terrasses i formació d'esglaons.
- Paviments elàstics continus.
- Formigó blanc prefabricat en jardineres i balustrades de terrasses, així com en biguetes i biguetilles de pèrgoles, sent aquestes últimes de secció rectangular, prohibint-se, en conseqüència, les biguetes de secció en T o doble T.
- Formigó prefabricat exclusivament en la realització de les obres d'urbanització i tractament de façanes mitjançant acabats de qualitat. Es prohibeix l'ocupació d'elements prefabricats de formigó que hagin de quedar vistos, tals com rematades de shunts sobre coberta, gelosies i similars, si no van coberts amb materials tradicionals.
- Formigó in situ únicament en vorades de voreres, alers, voladisses, solat d'accessos interiors de parcel·les i estructures vistes.

Article 13

Acabats

Els acabats hauran d'estar en harmonia amb els materials a fer servir i hauran de realitzar-se d'acord amb les recomanacions següents:

- Tancaments de parcel·la. - Es faran servir murs de pedra seca, que podran ser acompanyats o substituïts per tanques, en tots els tipus de tancament de parcel·les i complementats mitjançant camp clos metàl·lic o enreixat en els tancaments de sector i de zones, a excepció de l'esportiva, que podrà fer-se servir per a la delimitació de camps de joc. A excepció d'aquest últim cas i els corresponents a terrasses, els murs seguiran el pendent natural del terreny, prohibint-se la seva construcció a dents de serra, tret que tanquin diferents nivells de bancals. Es prohibeixen els tancaments de parcel·la a base d'obra de fàbrica de maó o formigó vibrat si no van revestits de pedra natural.

Construccions de la xarxa d'infraestructura de serveis. - Els centres de transformació, casetes d'equip o aparells es revestiran de pedra natural. Es farà servir el mateix tractament a les casetes que allotgin mòduls de CGP, de mesura i similars en servei de parcel·les amb front a vial públic.

Les cobertes dels edificis només es podran acabar mitjançant terrasses apergolades o, no terrasses enjardinades i teulades. Les teulades tindran una inclinació compresa entre el 20 i el 30 % de pendent i només podran ser de teula àrab «mallorquina».

Les cobertes d'habitatges unifamiliars respectaran el mínim del 80 % de cobriment mitjançant teulada.

Els elements que hagin de sobresortir dels diferents plans de coberta, tals com xemeneies, shunts, etc., es remataran preferentment amb coberta de teula a dues aigües, o qualsevol altra solució característica de la zona, permetent-se l'ocupació de rematades en xapa d'acer esmaltat, únicament, en color negre.

En cas de no realitzar-se una instal·lació comunitària d'antena col·lectiva per cable, les antenes de televisió-ràdio no parabòliques, s'ancoraran fermament al tauler de coberta, evitant-se els «vents» de cable d'acer per a tal final. Les antenes de televisió parabòliques, en cas d'instal·lar-se en cobertes, s'hauran de preveure en la solucions de les mateixes, de manera que quedin integrades a elles, procurant, en la mesura possible, que quedin fora de perill de vistes. Els alers de les cobertes de teula podran acabar-se en formigó vist; per a la qual cosa aquest no haurà de presentar barraques, bombaments o taques. A més, els còdols d'aquests, s'hauran de tractar amb motllures adequades. Igualment, podran acabar-se en formigó vist els alers de coberta amargenada, si n'hi hagués, incloent el còdol estructural o decoratiu. La conducció d'aigües pluvials que desallotgin les cobertes, de no realitzar-se amb elements tradicionals de terrisseria, i hagin de quedar vistes, hauran de ser de coure o alumini lacat en color, agafat amb gafes del mateix material, a l'extradós de l'estructura de vol o façana.

- Les façanes s'acabaran preferentment en pedra natural i, en el seu defecte, l'acabat serà aterracat, per pintar o no. En cas de pintar-se, els colors hauran de ser els compresos entre la gamma de blanc cru a ocre. L'aterracat podrà ser mestrejat o a bona vista. No obstant això, en la reforma de l'edifici de Club Social i, fins i tot, a l'hotel, es podrà aplicar un color rosa, a to amb el de l'edificació existent.

- Les baixants de pluvials que discorren per façana hauran de ser de coure o alumini lacat color; en cas de no ser així, es cobriran amb teules preses amb morter de ciment mallorquí o «picadís» al tancament de façana.

- Els pitets de terrasses obertes, apergolades o no, es realitzaran mitjançant jardineres, murs de pedra, balustrada de pedra de Santanyí o formigó blanc, obra de fàbrica de maó o formigó vibrat revestida de pedra o aterracada, pintada o no i baranes. Quan es tracti de balcons o terrasses en sortint, únicament es faran servir baranes de fusta o metàl·liques o obres de fàbrica de maó revestides de pedra o aterracades.

- Els buits de façana l'acabat del qual sigui aterracat i la seva fusteria faci servir persianes mallorquines, es folraran els seus muntants i llindes mitjançant pedra de Santanyí o Porreres. Així mateix, els trencaigües de finestra seran sempre de pedra de Santanyí o Porreres.





Els porxos es construiran d'acord amb els tipus següents:

Mitjançant pilastres de pedra de Santanyí o Porreres, adovellades mitjançant carreres de fusta sobre les quals es construeix la teulada del mateix, i aquest, en el cas de ser inclinat, es realitzarà fent servir biguetes de fusta, entregades en façana o no; en qualsevol cas, l'acabat interior de la teulada serà a base de rasilló, rebuig de pedrera o revoltó pla de terrisser, encerat, envernissat o lacat.

Mitjançant columnes estucades o de formigó blanc prefabricat, adovellades pel propi forjat de la planta immediata superior o rematades en arc.

Les pèrgoles es realitzaran, bé mitjançant pilastres de pedra de Santanyí o Porreres, bé amb columnes estucades o de formigó blanc prefabricat, adovellades amb carreres, jàsseres o biguetes de fusta o formigó blanc prefabricat de secció rectangular.

Les persianes exteriors seran de fusta de les denominades mallorquines i podran acabar-se, bé en color natural o bé esmaltades en color blanc, verd o marró.

En cas de fer-se servir enreixat en buits de façana, aquest s'haurà de col·locar entre les fusteries de persiana mallorquina i de finestra o porta, segons el cas. Tret d'en porxos, la col·locació d'enreixats en buits anirà acompanyada de persianes mallorquines en fas exteriors de façana. Els enreixats es realitzaran seguint una malla ortogonal, prohibint-se el tipus de reixa denominada «andalusa».

La fusteria exterior de fusta que no s'envernissi o laqui en color natural haurà de ser esmaltada en colors blanc, verd o marró. La fusteria de portes i finestres, així com a emplaonats de làmines, exteriors d'alumini, únicament podrà ser lacada en colors blanc, verd o negre i anoditzat únicament en negre.

La fusteria de portes i finestres exteriors de PVC només podrà ser acabada en color blanc.

Article 14 **Composició**

Les característiques i el disseny dels edificis o cossos d'edificació, instal·lacions cobertes i tota construcció sobre rasant, haurà de valorar principalment l'entorn natural sobre el qual s'assenten i a tal efecte es procurarà la màxima adaptació d'aquestes al terreny.

Els còdols de vols d'alers de coberta i dels sortints que no anivellin amb obra de fàbrica no podran superar l'altura corresponent a 1/8 de la llum del vol.

- A la zona residencial, tret de en porxos, predominaran els buits de façana l'altura de la qual sigui més gran o igual que la seva amplada.

Article 15 **Protecció d'arbres i arbustos**

- Es prohibeix la tala d'alzines i oliveres sigui quin sigui el seu port o mida.
- Les alzines o oliveres que es vegin afectats per la implantació de l'edificació, xarxa d'infraestructura de serveis o xarxa viària, del present pla parcial, hauran de ser trasplantats o trasplantades a altres àrees menys poblades sense produir danys apreciables a la seva escorça.
- Es prohibeix arrencar de soca-rel les figures, murtres i aladerns existents, si no és per afavorir la implantació de l'edificació, obres de la xarxa d'infraestructura de serveis o xarxa viària. I, en aquest cas hauran de ser trasplantats a un lloc alternatiu, en la mesura possible pròxim al seu original.

Capítol II **Ordenances particulars de cada zona**

Article 16 **Definició de zones**

Les zones previstes en el present Pla Parcial, que apareixen especificades en el Pla de zonificació són les següents:

- Equipament per a sistemes generals. Infraestructura bàsica. Proveïment d'aigua
- Residencial unifamiliar
- Allotjament turísticohoteler
- Esportiva privada
- Sistema d'espais lliures de Pla Parcial
- Equip per a Centre Cultural i Docent de Pla Parcial



- Especial per a infraestructures de serveis
- Xarxa viària

Article 17

Equipament per a sistemes generals. infraestructura bàsica. proveïment d'aigua

Constitueixen l'espai destinat pel Pla General de Pollença per a la instal·lació del dipòsit regulador de proveïment d'aigua potable al terme municipal de Pollença.

Les construccions seran les pròpies d'aquest tipus d'instal·lació.

L'ús d'aquesta zona serà únicament i exclusivament el d'equipament general per al Sistema General de Proveïment d'Aigua.

Els espais així qualificats en el Pla Parcial s'obtindran d'acord amb el repartiment d'edificabilitats del present Pla i així serà recollit en el Projecte de Compensació.

Article 18

Residencial unifamiliar

1) Definició

Comprèn la zona així qualificada en el Pla de Zonificació destinada a la construcció d'habitatges unifamiliars aïllats o acoblats, conformes a l'article 31 de les presents ordenances.

2) Condicions de volum

Alineacions: són les definides en el Pla d'Alineacions i Rasants.

- Reculades: seran de 5,00 metres en alineacions a xarxa viària de trànsit rodat i de 3,00 metres a restants partons, inclosos els que recaiguin als diferents elements que componen el sistema d'espais lliures de Pla Parcial.
- Parcel·la mínima: 800 metres quadrats.
- Edificabilitat neta màxima: 0,232 m²/m².
- Superfície ocupada màxima: 25 % de la parcel·la neta.

Tipologia d'edificació: habitatge unifamiliar aïllat o acoblat

Altura: l'altura reguladora serà de dues plantes i 6,50 metres d'altura.

Altura lliure de pisos: l'altura lliure mínima no serà inferior a 2,50 metres en plantes baixa i pis ni 2,20 metres en plantes soterrani o semisoterrani.

Tancaments de parcel·la: el tancament d'espais lliures privats podrà comptar d'una base massissa d'1,20 metres, màxim d'altura, el qual es podrà acompanyar o substituir per tanques fins a la cota + 1,80 metres.

- Es permetrà la realització de bancals. Havent de ser, en la mesura possible, continus; a fi d'adequar les construccions tals com terrasses i piscines. Aquests hauran de ser tractats en maçoneria de pedra calcària.

3) Condicions d'ús

Usos permesos: habitatge unifamiliar (un per parcel·la) i instal·lacions pròpies annexes a la mateixa, tals com piscina, etc.

Usos obligats: places d'aparcament a raó d'una per habitatge, ubicades, bé en l'edificació, bé en l'espai lliure privat.

Usos prohibits: els restants

Article 19

Allotjament turisticohoteler

1) Definició

Comprèn la zona així qualificada en el Pla de Zonificació destinada a la construcció d'Hotel de 5*, amb capacitat per a 100 places.



2) Condicions de volum

Alineacions: són les definides en el pla d'alineacions i rasants.

- Un estudi de detall d'ordenació d'alineacions, rasants i volums, previ o simultani a la sol·licitud de llicència, ordenarà el volum de l'edificació, podent resultar aquesta adossada a qualsevol de les seves confrontes.
- Parcel·la màxima: 6.000 metres quadrats.
- Superfície edificada total 3.200 m².
- Superfície ocupada màxima: 50 %.
- Tipologia d'edificació: lliure.
- Altura: l'altura reguladora serà de dues plantes i 6,50 metres en zona d'habitacions i 7,00 metres en resta.
- Altura lliure de pisos: l'altura lliure mínima no serà inferior a 2,70 metres en peces habitables i a 2,20 metres en peces no habitables.
- Tancaments de parcel·la: el tancament d'espais lliures privats podrà comptar d'una base massissa d'1,20 metres, màxim d'altura, el qual es podrà acompanyar o substituir per tanques fins a la cota + 1,80 metres.

3) Condicions d'ús

Usos permesos establiment hotel·ler, d'acord amb l'ordenació sectorial turística.

Usos obligats places d'aparcament a raó d'una per cada 100 metres quadrats d'edificació o fracció superior a 50 metres quadrats, ubicades bé en l'edificació, bé en l'espai lliure privat.

Usos prohibits Los que no siguin propis per a l'ús assignat d'acord amb l'ordenació sectorial turística d'aplicació.

Article 20

Esportiu privat

1) Definició

Comprèn la zona així qualificada en el Pla de Zonificació destinada a camp de golf i, en general, tota mena d'ús esportiu, club social del mateix component l'ús comercial, magatzems i edificis per a l'explotació del camp i les seves instal·lacions, vinculat o no a l'hotel.

2) Condicions de volum

Alineacions: són les definides en el pla d'alineacions i rasants

Als sols efectes d'una hipotètica segregació de la parcel·la edificada per l'actual club social, es fixa una reculada a partions lliures d'edificació de 3 m.

- En el cas de reformar-se l'actual edificació destinada a club social, per vincular els seus usos als de la zona d'allotjament turisticohotel·ler, a fi d'ubicar en ella els espais de relació i serveis propis d'aquesta; es requereix l'elaboració d'un estudi de detall d'alineacions, rasants i volums, comprensiu del conjunt edificat d'ambdues zones, previ o simultani a la sol·licitud de llicència d'obres.
- Es requereix, igualment, estudi de detall, previ o simultani a la sol·licitud de llicència, per a l'ordenació de volum de la caseta del servei de seguretat.
- Parcel·la mínima a efectes d'edificació: 4.000 m². S'exceptua la caseta del servei de seguretat.
- Superfície edificada total: 2.100 m².
- Superfície ocupada màxima: 50 %.
- Tipologia d'edificació: lliure.
- Altura: l'altura màxima serà de dues plantes i 6,50 metres d'altura.

Altura lliure de pisos: l'altura lliure mínima no serà inferior a 2,50 metres en peces habitables i a 2,00 metres en peces no habitables. En el cas de sostres inclinats, l'altura es mesurarà en un punt mitjà del pla inclinat.

Tancaments de parcel·la: el tancament d'espais lliures privats podrà comptar d'una base massissa d'1,20 metres, màxim d'altura, el qual es podrà acompanyar o substituir per tanques fins a la cota + 1,80 metres.

3) Condicions d'ús

Usos permesos en edificació: serveis o terciari i dotacional grup V.



Usos permesos en espais lliures:

Camp de golf.

Pistes de tennis.

Tota mena d'instal·lació esportiva o recreativa a l'aire lliure.

Les instal·lacions tècniques necessàries per al seu correcte funcionament, tals com reg, drenatges, creat, etc.

Usos prohibits: els d'habitatge.

Article 21

Sistema d'espais lliures de pla parcial

Comprèn el parc públic i les sengles per als vianants de lliure accés destinades a l'esbarjo i escampament de la població, en els quals predomina l'estrat arbori.

Aquests espais tindran caràcter d'ús i domini públic i només s'admetran aquelles obres de condicionament de sengles per als vianants, tancaments, plantació d'arbres i arbustos, construccions i instal·lacions vinculades al lleure i a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques i de les telecomunicacions.

Article 22

Equip per a centre docent de Pla Parcial

1) Definició

Comprèn la zona així qualificada en el Pla de Zonificació destinada a equipament docent en l'especialitat de guarderia infantil.

2) Condicions de volum

- Alineacions: són les definides en el Pla d'Alineacions i Rasants.
- Reculades: seran de 3,00 metres.
- Parcel·la mínima: 1.000 metres quadrats.
- Edificabilitat neta màxima: 0,50 m²/m².
- Superfície ocupada màxima: 50 % de la parcel·la neta.
- Tipologia de l'edificació: aïllada.
- Altura: l'altura màxima serà de dues plantes i 6,50 metres.
- Altura lliure de pisos: la mínima no serà inferior a 2,80 metres.
- Tancament de parcel·la: el tancament d'espais lliures privats podrà explicar d'una base massissa d'1,20 metres màxim d'altura, sobre la que s'admetran tanques metàl·liques fins a la cota + 1,80 metres sobre el rasant, amb o sense incorporació de tanques vegetals.

3) Condicions d'ús

Usos permesos: docent i sociocultural.

Usos prohibits: els restants.

Article 23

Especial per a infraestructures de serveis

Comprèn les zones així definides en el Pla de Zonificació, destinades a estació de bombatge del sistema de reg del camp de golf, dipòsit regulador de proveïment d'aigua potable, centres de transformació i/o mesura en alta tensió i estació depuradora enterrada.

Les condicions de volum i d'ús seran les que es derivin intrínsecament dels diferents tipus d'instal·lacions. En qualsevol cas, hauran de respectar-se les reglamentacions vigents per a aquest tipus d'instal·lacions.





Article 24

Xarxa viària

Constitueix el conjunt d'espais així qualificats en el Pla de Zonificació, organitzats per facilitar accés rodat a les diferents zones previstes en aquell.

Sobre aquests espais no es permetran cap tipus d'edificació. L'únic ús permès serà el de trànsit rodat i per als vianants.

Els espais qualificats com a xarxa viària en el Pla de Zonificació del Pla Parcial es cediran gratuïtament a l'Ajuntament.

Palma, 12 de juny de 2019

El secretari de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme

Jaume Munar Fullana

