



Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO INSULAR DE MALLORCA

DEPARTAMENTO DE TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS

5824 *Publicación de las ordenanzas del Plan Parcial de Ordenación del sector UP-3, del Plan General municipal de ordenación de Pollença*

La Comisión Insular de Urbanismo de Mallorca, en sesión de 26 de abril de 1996, aprobó definitivamente con prescripciones el Plan Parcial de Ordenación del sector UP-3, del Plan General municipal de ordenación de Pollença, siendo dicho acuerdo de aprobación definitiva objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears núm. 61, de fecha 18 de mayo de 1996.

Mediante solicitud de la alcaldía del Ayuntamiento de Pollença de 23 de mayo de 2019, que indica que en la citada publicación no consta reproducido el contenido normativo del plan parcial expresado, se insta a la publicación correspondiente, por lo cual se procede a su publicación.

Ordenanzas del Plan Parcial de Ordenación del sector UP-3, del Plan General municipal de ordenación de Pollença.

Preámbulo

Las Ordenanzas que a continuación se desarrollan determinan todos los elementos necesarios para la construcción y el uso de las edificaciones que se proyecten y levanten en los terrenos que abarca el Plan Parcial de Ordenación del Sector UP-3 "Golf de Can Porquer" en desarrollo del plan general municipal de ordenación de Pollensa. Complementan en detalle lo previsto por las Normas del Plan General, rigiendo éstas para todo aquello que no figure de forma explícita en las presentes Ordenanzas.

Las Normas del Plan General de Pollensa, tienen, por lo tanto, carácter complementario y subsidiario de estas Ordenanzas.

Capítulo I

Sección 1. Condiciones de la edificación comunes a todas las zonas. Normas reguladoras de la edificación. Condiciones generales de volumen e higiénicas: cumplirán los mínimos establecido en el decreto 111/86 de 18 de diciembre de la c.o.p.o.t. condiciones generales de uso.

Artículo 1

Condiciones de la edificación

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en el Suelo Urbano que resulte de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial y de la consiguiente realización de las obras de urbanización previstas por este Plan Parcial, serán las específicas de las Ordenanzas de cada zona, complementadas con las presentes Condiciones Generales e interpretadas de acuerdo con las normas del Plan General.

Artículo 2

Normas reguladoras de la edificación

Las condiciones que a este fin establece el Plan General constituyen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiénicas.

Artículo 3

Altura máxima de la edificación

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por altura reguladora.

Artículo 4

Clasificación

El presente Plan Parcial hace suya la clasificación de usos del Plan General Municipal de Ordenación de Pollensa, tal y como se recoge en la Norma 35.

A los efectos de las presentes Ordenanzas se consideran los usos siguientes:



- A) Vivienda.
- B) Alojamiento Turístico-Hotelero.
- C) Comercial.
- D) Deportivo Privado.
- E) Cultural-Docente.

Artículo 5
Simultaneidad de usos

Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en la Ordenanza específica de la Zona.

Artículo 6
Vivienda

1) Clase de uso :

Residencial. Grupo I.

Uso pormenorizado Unifamiliar.

El Presente Plan, además de la(s) vivienda(s) que sean exigibles por aplicación de la normativa sectorial turística y con independencia de ello, sólo contempla como uso pormenorizado de la zona residencial prevista el señalado anteriormente, en cualquiera de las dos formas siguientes :

- Aislada (AS). Una vivienda por parcela.
- Apareada (AP). Dos viviendas, por agrupación de, al menos, dos parcelas.

2) Programa mínimo:

Toda vivienda, además de cumplir los mínimos establecidos en el Decreto 111/86 de 18 de Diciembre de la C.O.P.O.T., cumplirán con el siguiente programa mínimo:

Se compondrá como mínimo de cocina, comedor, salón, un dormitorio de dos camas, o dos dormitorios de una cama, y un baño con inodoro, bidet, lavabo y bañera.

3) Dimensiones mínimas:

- a) Dormitorios de una cama ...8 m2 S.U.
- Dormitorios de dos camas.....12 " "
- b) Comedor12 " "
- c) Salón18 " "
- d) Cocina.....6 " "
- e) Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta no será menor de.....30 " "
- f) Baño.....4 " "
- g) La anchura mínima de pasillos será de 0,90 metros, salvo en la parte correspondiente al vestíbulo de entrada, el cual tendrá como mínimo 1,50 metros.
- h) Si la vivienda tiene más de un dormitorio necesariamente deberá contar con una dependencia de un mínimo de 4 m2 destinada a lavabo y tendido de ropa que se instalará de tal forma que la ropa tendida no sea visible desde la vía pública.
- i) La superficie mínima útil de una vivienda será de 46 m2.

4) Cocinas:

Las cocinas han de ser independientes de retretes y no servirán de paso entre éstos y los dormitorios. Los dormitorios no abrirán directamente a aquéllas. Dispondrán al menos de una pila fregadero y tendrán una salida de humos o gases, independiente del hueco de la luz y ventilación. Se prohíbe la salida del sistema de extracción de vahos a fachada.

5) Viviendas de personal:





La(s) vivienda(s) de personal exigidas por la normativa sectorial turística se exceptúan del cumplimiento de los apartados anteriores, pudiendo, por tanto:

- a) Situarse en la Zona de Alojamiento Turístico-Hotelero, o en la Zona Residencial, indistintamente.
- b) En el primer caso, el programa mínimo podrá ajustarse a los requisitos de Habitabilidad e Higiene dictados por la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio. En el segundo caso, el programa mínimo y sus dimensiones deberá respetar los requisitos establecidos en los apartados 1), 2) y 3) anteriores.

Artículo 7

Alojamiento turístico-hotelero

1) Clase de uso :

Residencial colectivo hotelero. Grupo II. Uso pormenorizado Hotelero. Comprende este uso el de los locales destinados de modo profesional a alojamiento de personas mediante precio de acuerdo con la Ordenación sectorial turística para los establecimientos hoteleros.

2) Dimensiones y condiciones de los locales.

Todos los locales cumplirán las condiciones que establece la Normativa sectorial turística para los establecimientos hoteleros clasificados con la categoría de gran lujo, identificada por 5 estrellas *

- a) En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda para el personal, deberá disponer ésta de acceso independiente.
- b) La altura libre de las piezas habitables y espacios de relación, sea cual sea su destino, será igual o superior a 2,70 metros.
- c) La luz y ventilación de los locales del hotel podrá ser natural o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a piezas no habitables.
- d) Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles.
- e) Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos y vibraciones.

Con independencia de estas condiciones estos locales habrán de sujetarse a las reglamentaciones vigentes.

Artículo 8

Deportivo-privado

1) Clase de uso

Uso dotacional de dominio privado. Grupo V. Comprende este uso, no sólo el Campo de Golf u otros campos de juego que puedan instalarse, sino también el de los edificios y locales destinados a su explotación. Dispone, por tanto, de las instalaciones y edificaciones autorizadas en su declaración de instalación de interés social por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 8 de mayo de 1.985 y en la licencia de construcción de 20 de mayo de 1.985, así como su ampliación hasta agotar la edificabilidad permitida por el presente Plan Parcial.

2) Dimensiones y condiciones de los locales.

Los locales que se construyan en ampliación de los existentes cumplirán las siguientes condiciones de carácter general:

En ambos casos se estará a lo dicho para el uso de Alojamiento Turístico-Hotelero.

- c) Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos y vibraciones.

Con independencia de estas condiciones, estos locales habrán de ajustarse a las reglamentaciones vigentes.

Artículo 9

Comercial

1) Clase de uso :

Pertenece al grupo de usos de servicios o terciario. Grupo IV. Corresponderá este uso al local o locales en que así se permita por las ordenanzas particulares de zona.





2) Condiciones de las instalaciones.

Cumplirán las que fijan las disposiciones vigentes.

Artículo 10
Cultural-docente

1) Clase de uso

Dotacional. Grupo V. Corresponde a la edificación o locales que se destinan principalmente a actividades de enseñanza en la especialidad de guardería infantil. En su defecto, podrá destinarse a actividades culturales, en cualquiera de sus manifestaciones, tales como Sala de Exposiciones.

2) Condiciones de los locales.

Cumplirán las que fijan las disposiciones vigentes.

Sección 2
Condiciones generales estéticas

Artículo 11

El fomento y defensa del conjunto estético de la Urbanización exige la adopción de medidas que permitan la consecución de un conjunto armonioso, integrado en el paisaje y acorde con la tradición. Por tanto, se exigirá el empleo de los materiales, acabados y composición que establecen las presentes Ordenanzas.

Cualquier clase de actuación que le afecte deberá sujetarse a este criterio.

Artículo 12
Materiales

Los materiales y aparatos a emplear en todas las obras de urbanización y edificación que prevé el presente Plan Parcial estarán en armonía con la categoría de lujo asignada a la misma, y por lo tanto, serán los que corrientemente se designan como de primera calidad.

Los materiales a emplear en toda obra vista desde el exterior deberán ajustarse preferentemente a la relación siguiente:

-Piedra caliza de acuerdo no concertado en muros de cerramiento, revestimiento de fachadas, zócalos, desmontes y solados de terrazas.

Piedra caliza de acuerdo concertado en revestimiento de fachadas, formación de umbrales, peldaños y solados de terrazas.

Piedra arenisca de acuerdo concertado, de Santanyí o Porreras, o similar, en revestimiento de fachadas, pilastras de porches y pérgolas, en fióla de borde de vaso de piscinas peanas alféizares o vierteaguas, forros de jambas y dinteles, así como en solados de terrazas y balaustradas.

-Mortero de cemento mallorquín para pintar, o no, en aterracado de fachadas y voladizos.

Mortero bastardo de cemento Portland y cal aérea para pintar en aterracado de fachadas y voladizos.

Madera barnizada o lacada en color natural en carpintería exterior, jácenas, carreras y viguetas de porches y pérgolas.

Madera esmaltada o lacada color en carpintería exterior.

Acero cromado, exclusivamente en escalerillas, boquillas de impulsión, desagües y luminarias.

Acero pintado con resinas o esmaltado en color, en luminarias, báculos, estructuras ligeras, barandillas y enrejados.

Aluminio color natural en puertas de casetas que alojen equipos o aparatos de la redes de infraestructura de servicios o nichos de contadores, módulos de CGP y similares, así como en elementos tales como sombrillas o toldos.

Aluminio lacado color en carpintería de puertas y ventanas exteriores y en panelado de lamas, en cerramiento de lavaderos y zonas de servicio.





- Hierro forjado en barandillas y enrejados.
- Cobre en bajantes o canalones de cubierta vistos.

Fundición en tapas y cercos de registros de todo tipo de elementos de la red de infraestructura de servicios, así como imbornales y elementos similares que le son propios.

PVC en carpintería de puertas y ventanas exteriores, en cierre de hornacinas homologadas por la compañía GESA para el alojamiento de CGP o módulos de medida y similares, así como en skimmers del sistema de depuración de piscinas.

- Teja árabe en faldones de cubiertas inclinadas y en forro de bajantes vistas.
- Barro cocido en solado de terrazas y gárgolas y, en general cualquier producto de alfarería.
- Azulejos esmaltados, decorados a mano o no, únicamente en formación de peldaños y elementos decorativos aislados.
- Gres rústico en solado de terrazas, rodapiés y formación de peldaños.
- Baldosa de piñoncillo lavado "cepillado" en solado de terrazas y formación de peldaños.
- Pavimentos elásticos continuos.
- Hormigón blanco prefabricado en jardineras y balaustradas de terrazas, así como en viguetas y viguetillas de pérgolas, siendo estas últimas de sección rectangular, prohibiéndose, en consecuencia, las viguetas de sección en T o doble T.
- Hormigón prefabricado exclusivamente en la realización de las obras de urbanización y tratamiento de fachadas mediante acabados de calidad. Se prohíbe el empleo de elementos prefabricados de hormigón que hayan de quedar vistos, tales como remates de shunts sobre cubierta, celosías y similares, si no van cubiertos con materiales tradicionales.
- Hormigón "in situ" únicamente en bordillos de aceras, aleros, voladizos, solado de accesos interiores de parcelas y estructuras vistas.

Artículo 13

Acabados

Los acabados deberán estar en armonía con los materiales a emplear y deberán realizarse de acuerdo con las recomendaciones siguientes:

-Cerramientos de parcela.-Se emplearán muros de piedra seca, que podrán ser acompañados o sustituidos por setos, en todos los tipos de cerramiento de parcelas y complementados mediante cercado metálico o enrejado en los cerramientos de sector y de zonas, a excepción de la deportiva, que podrá emplearse para la delimitación de campos de juego. A excepción de este último caso y los correspondientes a terrazas, los muros seguirán la pendiente natural del terreno, prohibiéndose su construcción en dientes de sierra, salvo que cierren diferentes niveles de bancales. Se prohíben los cerramientos de parcela a base de obra de fábrica de ladrillo u hormigón vibrado si no van revestidos de piedra natural.

Construcciones de la red de infraestructura de servicios.-Los centros de transformación, casetas de equipo o aparatos se revestirán de piedra natural. Se empleará el mismo tratamiento en las casetas que alojen módulos de CGP, de medida y similares en servicio de parcelas con frente a vial público.

Las cubiertas de los edificios sólo se podrán acabar mediante terrazas apergoladas o no, terrazas ajardinadas y tejados. Los tejados tendrán una inclinación comprendida entre el 20 y el 30 % de pendiente y sólo podrán ser de teja árabe "mallorquina".

Las cubiertas de viviendas unifamiliares respetarán el mínimo del 80 % de cubrición mediante tejado.

Los elementos que deban sobresalir de los diferentes planos de cubierta, tales como chimeneas, shunts, etc., se rematarán preferentemente con cubierta de teja a dos aguas, o cualquier otra solución característica de la zona, permitiéndose el empleo de remates en chapa de acero esmaltado, únicamente, en color negro.

En caso de no realizarse una instalación comunitaria de antena colectiva por cable, las antenas de televisión-radio no parabólicas, se anclarán firmemente al tablero de cubierta, evitándose los "vientos" de cable de acero para tal fin. Las antenas de televisión parabólicas, en caso de instalarse en cubiertas, deberán preverse en la soluciones de las mismas, de manera que queden integradas en ellas, procurando, en la medida de lo posible, que queden a salvo de vistas. Los aleros de las cubiertas de teja podrán acabarse en hormigón visto; para lo cual éste no deberá presentar coqueas, abombamientos o manchas. Además, los cantos de éstos, deberán tratarse con molduras adecuadas. Igualmente, podrán acabarse en hormigón visto los aleros de cubierta aterrazada, si los hubiere, incluyendo el canto estructural o decorativo. La conducción de aguas pluviales que desalojen las cubiertas, de no realizarse con elementos tradicionales de alfarería, y hayan de quedar vistas, deberán ser de cobre o aluminio lacado en color, cogido con gafas del mismo material, al trasdós de la estructura de vuelo o fachada.

-Las fachadas se terminarán preferentemente en piedra natural y, en su defecto, el acabado será aterracado, para pintar o no. En caso de pintarse, los colores deberán ser los comprendidos entre la gama de blanco crudo a ocre. El aterracado podrá ser maestreado o a buena vista. No obstante, en la reforma del edificio de Club Social e, incluso, en el Hotel, se podrá aplicar un color rosa, a tono con el de la edificación existente.





-Las bajantes de pluviales que discurran por fachada deberán ser de cobre o aluminio lacado color; de no ser así, se cubrirán con tejas tomadas con mortero de cemento mallorquín o "picadís" al cerramiento de fachada.

-Los petos de terrazas abiertas, apergoladas o no, se realizarán mediante jardineras, muros de piedra, balaustrada de piedra de Santanyí u hormigón blanco, obra de fábrica de ladrillo u hormigón vibrado revestida de piedra o aterracada, pintada o no y barandillas. Cuando se trate de balcones o terrazas en voladizo, únicamente se emplearán barandillas de madera o metálicas u obras de fábrica de ladrillo revestidas de piedra o aterracadas.

-Los huecos de fachada cuyo acabado sea aterracado y su carpintería emplee persianas mallorquinas, se forrarán sus jambas y dinteles mediante piedra de Santanyí o Porreras. Asimismo, los vierteaguas de ventana serán siempre de piedra de Santanyí o Porreras.

Los porches se construirán de acuerdo con los siguientes tipos:

Mediante pilastras de piedra de Santanyí o Porreras, adinteladas mediante carreras de madera sobre la que se construye el tejado del mismo, y éste, en el caso de ser inclinado, se realizará empleando viguetas de madera, entregadas en fachada o no; en cualquier caso, el acabado interior del tejado será a base de rasillón, revoltón o bovedilla plana de alfarero, encerada, barnizada o lacada.

Mediante columnas estucadas o de hormigón blanco prefabricado, adinteladas por el propio forjado de la planta inmediata superior o rematadas en arco.

Las pérgolas se realizarán, bien mediante pilastras de piedra de Santanyí o Porreras, bien con columnas estucadas o de hormigón blanco prefabricado, adinteladas con carreras, jácenas o viguetas de madera u hormigón blanco prefabricado de sección rectangular.

Las persianas exteriores serán de madera de las denominadas mallorquinas y podrán acabarse, bien en color natural o bien esmaltadas en color blanco, verde o marrón.

De emplearse enrejado en huecos de fachada, éste deberá colocarse entre las carpinterías de persiana mallorquina y de ventana o puerta, según el caso. Salvo en porches, la colocación de enrejados en huecos irá acompañada de persianas mallorquinas en haces exteriores de fachada. Los enrejados se realizarán siguiendo una malla ortogonal, prohibiéndose el tipo de reja denominada "andaluza".

La carpintería exterior de madera que no se barnice o laque en color natural deberá ser esmaltada en colores blanco, verde o marrón. La carpintería de puertas y ventanas, así como panelados de lamas, exteriores de aluminio, únicamente podrá ser lacada en colores blanco, verde o negro y anodizado únicamente en negro.

La carpintería de puertas y ventanas exteriores de PVC sólo podrá ser acabada en color blanco.

Artículo 14 **Composición**

Las características y el diseño de los edificios o cuerpos de edificación, instalaciones cubiertas y toda construcción sobre rasante, deberá valorar principalmente el entorno natural sobre el que se asientan y a tal efecto se procurará la máxima adaptación de estas al terreno.

Los cantos de vuelos de aleros de cubierta y de los voladizos que no enrasen con obra de fábrica no podrán superar la altura correspondiente a 1/8 de la luz del vuelo.

-En la Zona Residencial, salvo en porches, predominarán los huecos de fachada cuya altura sea mayor o igual que su anchura.

Artículo 15 **Protección de árboles y arbustos**

-Se prohíbe la tala de encinas y olivos sea cual sea su porte o tamaño.

-Las encinas u olivos que se vean afectados por la implantación de la edificación, red de infraestructura de servicios o red viaria, del presente Plan Parcial, deberán ser trasplantadas(os) a otras áreas menos pobladas sin producir daños apreciables a su corteza.

-Se prohíbe arrancar de raíz los palmitos, mirtos y aladiernos existentes, si no es para favorecer la implantación de la edificación, obras de la red de infraestructura de servicios o red viaria. Y, en este caso deberán ser trasplantados a un lugar alternativo, en lo posible próximo al suyo original.





Capítulo II Ordenanzas particulares de cada zona

Artículo 16

Definición de zonas

Las zonas previstas en el presente Plan Parcial, que aparecen especificadas en el Plano de Zonificación son las siguientes:

- Equipamiento para Sistemas Generales. Infraestructura Básica. Abastecimiento de Agua.
- Residencial Unifamiliar.
- Alojamiento Turístico-Hotelero.
- Deportiva Privada.
- Sistema de Espacios Libres de Plan Parcial.
- Equipo para Centro Cultural y Docente de Plan Parcial.
- Especial para Infraestructuras de Servicios.
- Red viaria.

Artículo 17

Equipamiento para sistemas generales. infraestructura básica. abastecimiento de agua

Constituyen el espacio destinado por el Plan General de Pollensa para la instalación del depósito regulador de abastecimiento de agua potable al Término Municipal de Pollensa.

Las construcciones serán las propias de este tipo de instalación.

El uso de esta zona será única y exclusivamente el de equipamiento general para el Sistema General de Abastecimiento de Agua.

Los espacios así calificados en el Plan Parcial se obtendrán de acuerdo con el reparto de edificabilidades del presente Plan y así será recogido en el Proyecto de Compensación.

Artículo 18

Residencial unifamiliar

1) Definición

Comprende la zona así calificada en el Plano de Zonificación destinada a la construcción de viviendas unifamiliares aisladas o apareadas, conformes al artículo 31 de las presentes Ordenanzas.

2) Condiciones de volumen.

Alineaciones: Son las definidas en el Plano de Alineaciones y Rasantes.

- Retranqueos: Serán de 5,00 metros en alineaciones a red viaria de tráfico rodado y de 3,00 metros a restantes linderos, incluidos los que recaigan a los distintos elementos que componen el sistema de espacios libres de Plan parcial
- Parcela mínima: 800 metros cuadrados.
- Edificabilidad neta máxima: 0,232 m²/m².
- Superficie ocupada máxima: 25 % de la parcela neta.

Tipología de edificación: Vivienda unifamiliar aislada o apareada

Altura: La altura reguladora será de dos plantas y 6,50 metros de altura.

Altura libre de pisos: La altura libre mínima no será inferior a 2,50 metros en plantas baja y piso ni 2,20 metros en plantas sótano o semisótano.

Cerramientos de parcela: El cerramiento de espacios libres privados podrá contar de una base maciza de 1,20 metros, máximo de altura, el cual se podrá acompañar o sustituir por setos hasta la cota + 1,80 metros.

-Se permitirá la realización de banales. Debiendo ser, en la medida de lo posible, continuos; a fin de adecuar las construcciones tales como terrazas y piscinas. Estos deberán ser tratados en mampostería de piedra caliza.

3) Condiciones de uso.



Usos permitidos: Vivienda unifamiliar (una por parcela) e instalaciones propias anejas a la misma, tales como piscina, etc.

Usos obligados: Plazas de aparcamiento a razón de una por vivienda, ubicadas, bien en la edificación, bien en el espacio libre privado.

Usos prohibidos: Los restantes

Artículo 19

Alojamiento turístico-hoteler

1) Definición.

Comprende la zona así calificada en el Plano de Zonificación destinada a la construcción de Hotel de 5*, con capacidad para 100 plazas.

2) Condiciones de volumen.

Alineaciones: Son las definidas en el plano de alineaciones y rasantes.

-Un Estudio de Detalle de Ordenación de alineaciones, rasantes y volúmenes, previo o simultáneo a la solicitud de licencia, ordenará el volumen de la edificación, pudiendo resultar ésta adosada a cualquiera de sus linderos.

-Parcela máxima: 6.000 metros cuadrados.

-Superficie edificada total 3.200 m².

-Superficie ocupada máxima : 50 %.

-Tipología de edificación: Libre.

-Altura: La altura reguladora será de dos plantas y 6,50 metros en zona de habitaciones y 7,00 metros en resto.

-Altura libre de pisos: La altura libre mínima no será inferior a 2,70 metros en piezas habitables y a 2,20 metros en piezas no habitables.

-Cerramientos de parcela: El cerramiento de espacios libres privados podrá contar de una base maciza de 1,20 metros, máximo de altura, el cual se podrá acompañar o sustituir por setos hasta la cota + 1,80 metros.

3) Condiciones de uso.

Usos permitidos Establecimiento hotelero, de acuerdo con la Ordenación Sectorial Turística.

Usos obligados Plazas de aparcamiento a razón de una por cada 100 metros cuadrados de edificación o fracción superior a 50 metros cuadrados, ubicadas bien en la edificación, bien en el espacio libre privado.

Usos prohibidos Los que no sean propios para el uso asignado de acuerdo con la Ordenación Sectorial Turística de aplicación.

Artículo 20

Deportivo-privado

1) Definición.

Comprende la zona así calificada en el Plano de Zonificación destinada a Campo de

Golf y, en general, todo tipo de uso deportivo, Club Social del mismo comprendiendo el uso comercial, almacenes y edificios para la explotación del campo y sus instalaciones, vinculado o no al Hotel.

2) Condiciones de volumen :

Alineaciones : Son las definidas en el plano de alineaciones y rasantes

A los solos efectos de una hipotética segregación de la parcela edificada por el actual Club Social, se fija un retranqueo a linderos libres de edificación de 3 mts.

-En el caso de reformarse la actual edificación destinada a Club Social, para vincular sus usos a los de la Zona de Alojamiento Turístico-Hotelero, con el fin de ubicar en ella los espacios de relación y servicios propios de ésta; se requiere la elaboración de un Estudio de Detalle de alineaciones, rasantes y volúmenes, comprensivo del conjunto edificado de ambas Zonas, previo o simultáneo a la solicitud de licencia de obras.

-Se requiere, igualmente, Estudio de Detalle, previo o simultáneo a la solicitud de licencia, para la ordenación de volumen de la caseta del servicio de seguridad.





- Parcela mínima a efectos de edificación: 4.000 m2. Se exceptúa la caseta del servicio de seguridad.
- Superficie edificada total : 2.100 m2.
- Superficie ocupada máxima : 50 %.
- Tipología de edificación: Libre.
- Altura: La altura máxima será de dos plantas y 6,50 metros de altura.

Altura libre de pisos: La altura libre mínima no será inferior a 2,50 metros en piezas habitables y a 2,00 metros en piezas no habitables. En el caso de techos inclinados, la altura se medirá en un punto medio del plano inclinado.

Cerramientos de parcela: El cerramiento de espacios libres privados podrá contar de una base maciza de 1,20 metros, máximo de altura, el cual se podrá acompañar o sustituir por setos hasta la cota + 1,80 metros.

3) Condiciones de uso.

Usos permitidos en edificación : Servicios o Terciario y Dotacional grupo V.

Usos permitidos en espacios libres :

Campo de Golf.

Pistas de Tenis.

Todo tipo de instalación deportiva o recreativa al aire libre.

Las instalaciones técnicas necesarias para su correcto funcionamiento, tales como riego, drenajes, alumbrado, etc.

Usos prohibidos: Los de vivienda.

Artículo 21

Sistema de espacios libres de plan parcial

Comprende el Parque Público y las sendas peatonales de libre acceso destinadas al recreo y esparcimiento de la población, en los que predomina el estrato arbóreo.

Estos espacios tendrán carácter de uso y dominio público y sólo se admitirán aquellas obras de acondicionamiento de sendas peatonales, cerramientos, plantación de árboles y arbustos, construcciones e instalaciones vinculadas al ocio y a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas y de las telecomunicaciones.

Artículo 22

Equipo para centro docente de plan parcial

1) Definición.

Comprende la zona así calificada en el Plano de Zonificación destinada a equipamiento docente en la especialidad de guardería infantil.

2) Condiciones de volumen.

- Alineaciones: Son las definidas en el Plano de Alineaciones y Rasantes.
- Retranqueos: Serán de 3,00 metros.
- Parcela mínima: 1.000 metros cuadrados.
- Edificabilidad neta máxima: 0,50 m2/m2.
- Superficie ocupada máxima: 50 % de la parcela neta.
- Tipología de la edificación: Aislada
- Altura: La altura máxima será de dos plantas y 6,50 metros.
- Altura libre de pisos: La mínima no será inferior a 2,80 metros.
- Cerramiento de parcela: El cerramiento de espacios libres privados podrá contar de una base maciza de 1,20 metros máximo de altura, sobre la que se admitirán vallados metálicos hasta la cota + 1,80 metros sobre la rasante, con o sin incorporación de setos vegetales.

3) Condiciones de uso.

Usos permitidos: Docente y Socio-Cultural.



Usos prohibidos: Los restantes.

Artículo 23

Especial para infraestructuras de servicios

Comprende las Zonas así definidas en el plano de Zonificación, destinadas a estación de bombeo del sistema de riego del campo de golf, depósito regulador de abastecimiento de agua potable, centros de transformación y/o medida en alta tensión y estación depuradora enterrada.

Las condiciones de volumen y de uso serán las que se deriven intrínsecamente de los distintos tipos de instalaciones. En cualquier caso habrán de respetarse las reglamentaciones vigentes para este tipo de instalaciones.

Artículo 24

Red viaria

Constituye el conjunto de espacios así calificados en el Plano de Zonificación, organizados para facilitar acceso rodado a las distintas zonas previstas en aquél.

Sobre estos espacios no se permitirán ningún tipo de edificación. El único uso permitido será el de tráfico rodado y peatonal.

Los espacios calificados como red viaria en el Plano de Zonificación del Plan Parcial se cederán gratuitamente al Ayuntamiento.

Palma, 12 de junio de 2019

El secretario de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Jaume Munar Fullana

