



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN Nº: 126/14  
TIPO DE CONTRATO: Servicio  
OBJETO: "SERVICIO DE COLABORACIÓN PARA LA GESTIÓN TRIBUTARIA Y RECAUDADORA DE TRIBUTOS Y OTROS INGRESOS DE DERECHO PÚBLICO DEL AYUNTAMIENTO DE CALVIÀ".  
ÓRGANO DE CONTRATACIÓN: La Junta de Gobierno Local por delegación del pleno en fecha 17.06.11.

**ACTO INTERNO PARA DAR CUENTA DE LOS INFORMES TÉCNICOS EMITIDOS A PETICIÓN DE LA MESA DE CONTRATACIÓN**

MESA DE CONTRATACION

Asistentes:

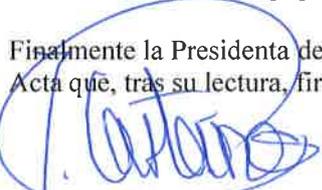
Presidenta: Dña. Cristina Tugores Carbonell, Tte. de Alcalde de Servicios Generales y Servicios Económicos.	Calvià, 18 de mayo de 2015
Vocal de la Intervención: D. Mateo Rigo Vallori, Interventor Accidental	Siendo las 9:42 horas, se reúnen en la Casa Consistorial, C/ Julià Bujosa Sans, Batle,1, los miembros de la Mesa de Contratación de la licitación de referencia, al margen relacionados.
Vocal: D. Juan Castañer Alemany, Secretario Accidental	
Vocal: Dña. Montserrat Oliveras Ballarín, Jefa del Servicio de Aprovisionamiento y Contratación	
Secretaria: Dña. Ramona Monedero Martínez	

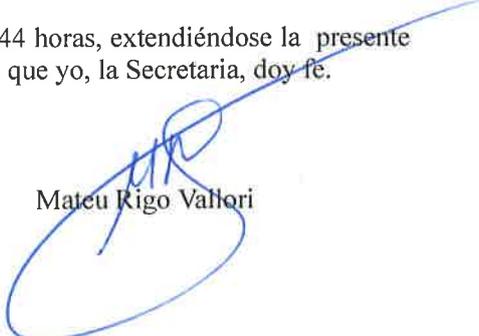
La reunión tiene por objeto proceder en acto interno a dar cuenta de los informes técnicos emitidos a petición de la Mesa de Contratación según Acuerdo adoptado en fecha 26 de marzo de 2015, de acuerdo con lo siguiente:

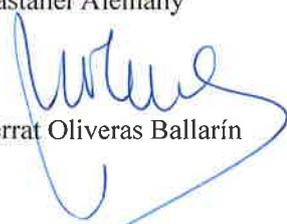
1. Informe jurídico relativo a los extremos que se recogen en el acta de reuniones de la Mesa de fecha 26.03.15, emitido por el letrado de los Servicios Jurídicos en fecha 14 de mayo de 2015.
2. Informe de compatibilidad de usos emitido por el Arquitecto Municipal, de fecha 12 de mayo de 2015

Por parte de la la Mesa de Contratación se da traslado de copia de dichos informes a D. Mateo Rigo Vallori, miembro del equipo encargado del análisis de las ofertas técnicas presente en el acto.

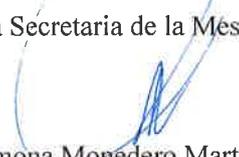
Finalmente la Presidenta declara terminado el acto, siendo las 9:44 horas, extendiéndose la presente Acta que, tras su lectura, firman los miembros de la Mesa, de lo que yo, la Secretaria, doy fe.

  
Juan Castañer Alemany

  
Mateu Rigo Vallori

  
Montserrat Oliveras Ballarín

  
La Secretaria de la Mesa

  
Ramona Monedero Martínez

  
VºBº La Presidenta

Cristina Tugores Carbonell



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**  
SERVICIO DE URBANISMO

## **INFORME DE COMPATIBILIDAD DE USOS**

### **SOLICITANTE/S: *SERVICIO DE RECAUDACIÓN***

Se ha solicitado al Servicio de Urbanismo un estudio previo de las posibles ubicaciones de las nuevas oficinas del servicio de recaudación del Ayuntamiento.

El uso de las oficinas puede ser o bien USO SERVICIOS (4.2) o bien USO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL (5.4).

El USO SERVICIOS se define en el **artículo 3.07.2** de las normas urbanísticas, volumen I, del plan general como:

"Corresponde a las actividades destinadas a la realización de tareas administrativas, técnicas, creativas o financieras, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios. Se incluyen en este uso, a título de ejemplo, las oficinas, gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios, despachos y consultas profesionales, compañías de seguros, servicios de arrendamientos, etc. y otras actividades correspondientes a las secciones J "Intermediación financiera" y K "Actividades inmobiliarias y de alquiler: Servicios empresariales" de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas CNAE-93. Asimismo, se consideran incluidas dentro de este uso las actividades incluidas en el capítulo 93 "Actividades diversas de servicios personales" correspondientes a la sección O "Otras actividades sociales y de servicios prestados a la comunidad: servicios personales" de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas CNAE-93".

El USO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL se define en el **artículo 3.08.2** de las normas urbanísticas, volumen I, del plan general como:

"Comprende actividades de uso público de representación, burocráticas o técnicas de la Administración estatal, autonómica o local. Incluye, a título de ejemplo, las sedes del Ayuntamiento, delegaciones de la Administración autonómica o estatal, etc".

La diferencia entre ambos usos lo establece el uso privado o público de las oficinas. Si es un uso público será un USO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL. Si es un uso privado será un USO SERVICIOS. No se ha informado al Servicio de Urbanismo sobre el carácter público o privado de las oficinas. Es decir, si la actividad a desarrollar lo realizará una entidad pública o una entidad de carácter privado.

Se comprobará cada ubicación, pues, considerando ambos usos.

En cuanto al uso SERVICIOS hay que señalar que el **artículo 6.02.3** de las normas urbanísticas, volumen I, del plan general establece que: "En tal sentido, los usos terciarios (comerciales -4.1-, servicios -4.2- y establecimientos públicos -4.3-) se permitirán en edificios de viviendas colectivas, o de cualquier otro uso existentes con anterioridad a la aprobación del Plan, aun cuando los mismos estén situados en zonas T, RU-T, RU, RU-N, RA-N o RA". Esto significa que aunque el uso SERVICIOS esté prohibido por la calificación urbanística, se podrá implantar siempre que se ubique en un edificio construido al amparo de una normativa anterior: plan general de ordenación urbana de 1991 o más antigua.

En este informe no se tiene en cuenta si el edificio está en situación de inadecuación o fuera de ordenación, de acuerdo con el **artículo 68** de la **Ley 2/2014** (LOUS).



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**  
SERVICIO DE URBANISMO

**I. Oficinas GTT:**

a.- Calvià Vila:

Ubicación: Ca'n Vich n.º 14. Ref. catastral: 7697804 DD5779N.  
Calificación: RA-N (residencia familiar adosada en núcleos tradicionales).  
Uso servicios: permitido. Tamaño máximo: 500 m<sup>2</sup>c. Ubicación: 1, 2, 3, 4.  
Uso administrativo-institucional: permitido. Tamaño máximo: 1000 m<sup>2</sup>c.  
Ubicación: 1, 2, 3, 4.

Siendo:

Ubicación 1: En cualquier planta del edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a planta sótano o semisótano, así como las incluidas en la ubicación 2.

Ubicación 2: En planta baja con acceso directo desde la vía pública. Puede estar asociada a planta sótano, semisótano y/o planta primera siempre que la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea al menos del 50 % de la superficie del local.

Ubicación 3: Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.

Ubicación 4: Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.

b.- Palmanova:

Ubicación: Av. Pere Vaquer n.º 24, bajos. Ref. catastral: 0338002 DD6703N.  
Calificación: RU-T (residencia unifamiliar aislada en áreas turísticas saturadas).  
Uso servicios: permitido. Tamaño máximo: 150 m<sup>2</sup>c. Ubicación: 1, 2, 3.  
Uso administrativo-institucional: permitido. Tamaño máximo: 1000 m<sup>2</sup>c.  
Ubicación: 1, 2, 3.

c.- Portals nous:

Ubicación: Ctra. Andratx n.º 4, local C. Ref. catastral: 3668009 DD6736N.  
Calificación: RU-3 (residencia unifamiliar aislada, subzona 3ª).  
Uso servicios: permitido. Tamaño máximo: 500 m<sup>2</sup>c. Ubicación: 1, 2.  
Uso administrativo-institucional: permitido. Tamaño máximo: 1000 m<sup>2</sup>c.  
Ubicación: 4.

d.- El Toro:

Ubicación: Gran Vía n.º 22. Ref. catastral: 5108010 DD5750N.  
Calificación: RP-2 (residencia plurifamiliar en grado 2).  
Uso servicios: permitido. Tamaño máximo: 500 m<sup>2</sup>c. Ubicación: 1, 2.  
Uso administrativo-institucional: permitido. Tamaño máximo: 5000 m<sup>2</sup>c.  
Ubicación: 1, 2, 3, 4.

e.- Nova Santa Ponça:

Ubicación: Gran Vía Puig de Massanella 2. Ref. catastral: 5642002 DD5754S.  
Calificación: C (comercio).  
Uso servicios: permitido. Tamaño máximo: 2000 m<sup>2</sup>c. Ubicación: 1, 2, 3, 4.  
Uso administrativo-institucional: permitido. Tamaño máximo: 1000 m<sup>2</sup>c.  
Ubicación: 1, 2, 3, 4.

**II. Oficinas SCI:**



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**  
SERVICIO DE URBANISMO

a.- Calvià Vila:

Ubicación: C/Mayor n.º 53-A. Ref. catastral: 7800020 DD5870S.  
Calificación: RA-N (residencia familiar adosada en núcleos tradicionales).  
Uso servicios: permitido. Tamaño máximo: 500 m<sup>2</sup>c. Ubicación: 1, 2, 3, 4.  
Uso administrativo-institucional: permitido. Tamaño máximo: 1000 m<sup>2</sup>c.  
Ubicación: 1, 2, 3, 4.

Siendo:

Ubicación 1: En cualquier planta del edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a planta sótano o semisótano, así como las incluidas en la ubicación 2.

Ubicación 2: En planta baja con acceso directo desde la vía pública. Puede estar asociada a planta sótano, semisótano y/o planta primera siempre que la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea al menos del 50 % de la superficie del local.

Ubicación 3: Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.

Ubicación 4: Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.

b.- Palmanova:

Ubicación: Av. Playa n.º 7. Ref. catastral: 0554801 DD6705S.  
Calificación: RU-T (residencia unifamiliar aislada en áreas turísticas saturadas).  
Uso servicios: permitido. Tamaño máximo: 150 m<sup>2</sup>c. Ubicación: 1, 2, 3.  
Uso administrativo-institucional: permitido. Tamaño máximo: 1000 m<sup>2</sup>c.  
Ubicación: 1, 2, 3.

c.- Son Bugadelles:

Ubicación: Mar Mediterráneo n.º 14. Ref. catastral: 7457820 DD5775N.  
Calificación: I-S (industria y servicios).  
Uso servicios: permitido. Tamaño máximo: No hay. Ubicación: 1, 2, 3, 4.  
Uso administrativo-institucional: permitido. Tamaño máximo: No hay.  
Ubicación: 1, 2, 3, 4.

### **III. Oficinas balear de datos y procesos, SAU:**

a.- Calvià Vila:

Ubicación: Ca'n Vich n.º 14. Ref. catastral: 7697804 DD5779N.  
Calificación: RA-N (residencia familiar adosada en núcleos tradicionales).  
Uso servicios: permitido. Tamaño máximo: 500 m<sup>2</sup>c. Ubicación: 1, 2, 3, 4.  
Uso administrativo-institucional: permitido. Tamaño máximo: 1000 m<sup>2</sup>c.  
Ubicación: 1, 2, 3, 4.

Siendo:

Ubicación 1: En cualquier planta del edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a planta sótano o semisótano, así como las incluidas en la ubicación 2.

Ubicación 2: En planta baja con acceso directo desde la vía pública. Puede estar asociada a planta sótano, semisótano y/o planta primera siempre que la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea al menos del 50 % de la superficie del local.

Ubicación 3: Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**  
SERVICIO DE URBANISMO

Ubicación 4: Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.

#### **IV. Oficinas CGI:**

a.- Calvià Vila:

Ubicación: C/Mayor n.º 28 o Nissagues 2. Ref. catastral: 7699504 DD5779N.

Calificación: RA-N (residencia familiar adosada en núcleos tradicionales).

Uso servicios: permitido. Tamaño máximo: 500 m<sup>2</sup>c. Ubicación: 1, 2, 3, 4.

Uso administrativo-institucional: permitido. Tamaño máximo: 1000 m<sup>2</sup>c.

Ubicación: 1, 2, 3, 4.

Siendo:

Ubicación 1: En cualquier planta del edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a planta sótano o semisótano, así como las incluidas en la ubicación 2.

Ubicación 2: En planta baja con acceso directo desde la vía pública. Puede estar asociada a planta sótano, semisótano y/o planta primera siempre que la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea al menos del 50 % de la superficie del local.

Ubicación 3: Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.

Ubicación 4: Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.

b.- Magaluf:

Ubicación: Complejo La Vila sito en avenida S'Olivera n.º 46. Ref. catastral: 0140013 DD6704S.

Calificación: C (comercio).

Uso servicios: permitido. Tamaño máximo: 2000 m<sup>2</sup>c. Ubicación: 1, 2, 3, 4.

Uso administrativo-institucional: permitido. Tamaño máximo: 1000 m<sup>2</sup>c.

Ubicación: 1, 2, 3, 4.

#### **V. Oficinas Asesores Locales consultoría:**

a.- Calvià Vila:

Ubicación: C/Cami del Serral n.º 28. Ref. catastral: 7697404 DD5779N.

Calificación: RU-N1 (residencia unifamiliar suburbana en núcleos tradicionales en grado 1).

Uso servicios: permitido. Tamaño máximo: 500 m<sup>2</sup>c. Ubicación: 2.

Uso administrativo-institucional: permitido. Tamaño máximo: 500 m<sup>2</sup>c.

Ubicación: 4.

Siendo:

Ubicación 1: En cualquier planta del edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a planta sótano o semisótano, así como las incluidas en la ubicación 2.

Ubicación 2: En planta baja con acceso directo desde la vía pública. Puede estar asociada a planta sótano, semisótano y/o planta primera siempre que la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea al menos del 50 % de la superficie del local.



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**  
SERVICIO DE URBANISMO

Ubicación 3: Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.

Ubicación 4: Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.

- b.- Nova Santa Ponça:  
Ubicación: Vía Puig des Castellet 1-3. Complejo Boulevard. Ref. catastral: 6245004 DD5764N.  
Calificación: RP-2 (residencia plurifamiliar en grado 2).  
Uso servicios: permitido. Tamaño máximo: 500 m<sup>2</sup>c. Ubicación: 1, 2.  
Uso administrativo-institucional: permitido. Tamaño máximo: 5000 m<sup>2</sup>c.  
Ubicación: 1, 2, 3, 4.

## **VI. Anexos:**

- a.- Anexo 1. Artículo 6.02 de las nn. uu. del PGOU sobre las obras a realizar en los edificios construidos al amparo de normativa anterior.
- b.- Anexo 2. Artículo 10.27 de las nn. uu. del PGOU sobre las condiciones particulares de la zona de RESIDENCIA FAMILIAR ADOSADA EN NÚCLEOS TRADICIONALES (RA-N).
- c.- Anexo 3. Artículo 10.22 de las nn. uu. del PGOU sobre las condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona de RESIDENCIA UNIFAMILIAR AISLADA EN ÁREAS TURÍSTICAS SATURADAS (RU-T).
- d.- Anexo 4. Artículo 10.25 de las nn. uu. del PGOU sobre las condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona de RESIDENCIA UNIFAMILIAR AISLADA (RU).
- e.- Anexo 5. Artículo 10.23 de las nn. uu. del PGOU sobre las condiciones particulares de la zona de RESIDENCIA PLURIFAMILIAR (RP).
- f.- Anexo 6. Artículo 10.29 de las nn. uu. del PGOU sobre las condiciones particulares de la zona de COMERCIO (C).
- g.- Anexo 7. Artículo 10.30 de las nn. uu. del PGOU sobre las condiciones particulares de la zona de INDUSTRIA Y SERVICIOS (IS).

En Calvià, a 12 de mayo de 2015  
EL ARQUITECTO MUNICIPAL



Edificaciones e Instalaciones inadecuadas en SR y afectadas por sistema viario. Edificaciones anexas al Fortín militar.

P25.- PALMA NOVA. Plano CASU 28

Referencia Catastral: 0853002

Edificaciones e Instalaciones existente con anterioridad a la concesión de la licencia al conjunto residencial Yayas.

**Art. 6.02.**

**Obras a realizar en los edificios construidos al amparo de normativa anterior**

1. En los edificios existentes, construidos al amparo de la anterior normativa y siempre que no se hallen en situación de fuera de ordenación, podrán realizarse las obras reguladas a continuación para cada una de las situaciones que se definen:

**Situación 1ª:** Edificios cuya superficie edificada exceda de lo permitido por las ordenanzas de cada zona. En estos edificios se permitirán los siguientes tipos de obras:

a) Obras de consolidación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas, de habitabilidad, higiene o funcionalidad. En todo caso, serán autorizables las obras a las que se refiere el artículo 1 de la Ley 8/1998, de 1 de junio, de edificios e instalaciones fuera de ordenación modificada por la Ley 10/2012 de 27 de julio o norma que lo sustituya.

b) Reformas y cambios de uso incluso totales, siempre que el nuevo uso previsto esté incluido en la relación de los permitidos en la zona. Las reformas a las que se refiere este apartado se podrán permitir siempre que se mantengan los usos existentes debidamente autorizados en su momento, con posible redistribución de éstos, y se adapten a los límites de molestia, de no convivencia, de insalubridad y de peligro que establece para cada zona la normativa reguladora vigente y la legislación sectorial de aplicación en todos sus aspectos, sin que por eso se puedan solicitar nuevas dotaciones que serían exigibles para las obras nuevas. Los cambios de uso tienen que cumplir todas las dotaciones necesarias exigibles para la obra nueva, en tanto que se trata de una nueva implantación, a excepción de las dotaciones de aparcamiento de vehículos, siempre que el promotor justifique la imposibilidad técnica del cumplimiento. Las dotaciones a las cuales se refiere este apartado son las del Capítulo 6 del Título IV.

c) En casos debidamente justificados en necesidades de adaptación del edificio a leyes o normas de superior rango aprobadas con posterioridad a la construcción del edificio (nuevas normas de evacuación para casos de incendio, o el Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas (D. 20/2003, de 28 de febrero, etc.), se podrán autorizar obras encaminadas a dotarlos de escaleras de incendios, de espacios destinados a instalaciones (aire acondicionado, ascensores, cuartos de basuras, etc.) o/y otras similares que, de manera justificada, no impliquen más ampliación que la estrictamente necesaria a tales fines. En dichos supuestos, a pesar de que el edificio preexistente incumpla alguno de los parámetros señalados en el Plan, podrán realizarse las obras aun cuando las mismas no se ajusten a los parámetros impuestos para cada zona (separaciones, altura, etc.). La ampliación no podrá suponer, en ningún caso, incremento de la superficie habitable (cocinas, dormitorios, salas, cuartos de baño, etc.).

d) Obras de adecuación del edificio a alguna de las situaciones de los apartados siguientes.

**Situación 2ª:** Edificios cuya superficie edificada no exceda de lo permitido por las ordenanzas de cada zona, aunque incumplan alguna o varias de las restantes limitaciones de la ordenanza general en cada una de las zonas.

En estos edificios se permitirán las obras referidas en el apartado correspondiente a la regulación de la situación 1ª, así como las de ampliación hasta el máximo de la superficie edificable permitida por la ordenanza general en cada zona. La ampliación deberá ajustarse a los demás parámetros de la zona.

No obstante, en los núcleos tradicionales y en las zonas de vivienda unifamiliar, si la ampliación a realizar se sitúa sobre cuerpos de edificación cerrados existentes, la misma podrá ser realizada conservando las condiciones de separación a linderos del cuerpo de edificación sobre el que se sitúa.

Se permitirán asimismo las obras necesarias para adecuar el edificio a la situación siguiente.

**Situación 3ª:** Edificios que no incumplan ninguna limitación impuesta por las normas para cada zona para edificios de nueva planta. En estos edificios, todas las obras se ajustarán a los límites impuestos por la ordenanza de zona.

2. Todas las obras de ampliación deberán realizarse, de acuerdo con las situaciones anteriores, adecuándose a la tipología del resto del edificio y a la correcta integración del mismo en su entorno, sin perjuicio de las condiciones especiales de protección aplicables a los edificios catalogados.
3. Cualquiera de las construcciones y los usos que las mismas soportan, que ya se hallen construidos al amparo de normativa anterior, no son consideradas fuera de ordenación aun cuando su tipología de uso, tamaño y forma sea contradictoria con la que el Plan establece para la zona en que se localicen con independencia de cual sea la misma, y podrán seguir soportando las actividades para las que inicialmente fueron autorizados. En tal sentido, los usos terciarios (comerciales -4.1-, servicios -4.2- y establecimientos públicos -4.3-) se permitirán en edificios de viviendas colectivas, o de cualquier otro uso existentes con anterioridad a la aprobación del Plan, aun cuando los mismos estén situados en zonas T, RU-T, RU, RU-N, RA-N o RA.  
  
Las construcciones existentes destinadas a alojamientos turísticos, con independencia de las determinaciones que el Plan prevé en función de la calificación dada a la zona en que las mismas se localizan, no podrán alterar su uso actual para destinarlos a uso residencial plurifamiliar, ni a otro uso diferente al del edificio preexistente, salvo que sea para destinarlo a uso hotelero. El Plan autoriza no obstante la rehabilitación y en su caso ampliación de un establecimiento turístico existente, para su transformación en otro de igual uso y categoría superior.
4. En las edificaciones existentes, en cuyas plantas bajas existen porches cubiertos en los espacios libres privados de retanqueo a las vías públicas, no podrán cerrarse dichos espacios con ningún tipo de material fijo o móvil.

**Art. 10.27. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona de RESIDENCIA FAMILIAR ADOSADA EN NUCLEOS TRADICIONALES (RA-N)**

**1. Descripción**

Se denominan **Zonas RA-N** aquellas situadas en las partes centrales de los núcleos urbanos tradicionales de Calvià y Es Capdellà destinadas a uso de vivienda familiar adosada o agrupada, formando alineaciones no siempre continuas de edificación.

Estas zonas se caracterizan por un parcelario de grano pequeño o medio, correspondiendo a zonas de uso residencial de baja-media intensidad, conformando calle con un definido carácter urbano.

**2. Usos característicos:**

Vivienda unifamiliar (1.1) aislada  
Vivienda plurifamiliar (2.1)

El número máximo de viviendas por parcela vendrá determinado por el Índice de intensidad indicado en el apartado 4.

En la edificación resultante deberá destinarse al uso característico un mínimo del cincuenta por ciento (50 %) de la intensidad de uso o aprovechamiento urbanístico de la parcela. Los aprovechamientos que dentro del porcentaje señalado no se utilicen para el uso característico, no serán utilizables para otros usos.

Los restantes usos permitidos en la regulación de usos de esta zona contenidos en el apartado 10 de este artículo, deberán considerarse como secundarios o complementarios, no pudiendo darse sin la previa existencia del uso característico, al que se hallarán vinculados física y funcionalmente.

En esta zona, el uso secundario o complementario Establecimientos públicos (4.4), estará restringido y no podrán autorizarse actividades correspondientes a la modalidad Grupo V: discotecas, salas de baile, salas de fiestas y otros análogos, conforme la definición establecida en la Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones y la Ordenanza municipal reguladora de los horarios de cierre de establecimientos y espectáculos públicos y actividades.

Los restantes usos no expresamente prohibidos en dicha regulación se considerarán permitidos en tanto sean existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Plan.

**3. Tipo de edificación:** Según alineación de vial o espacio libre público

## 4. Condiciones de parcelación y edificación

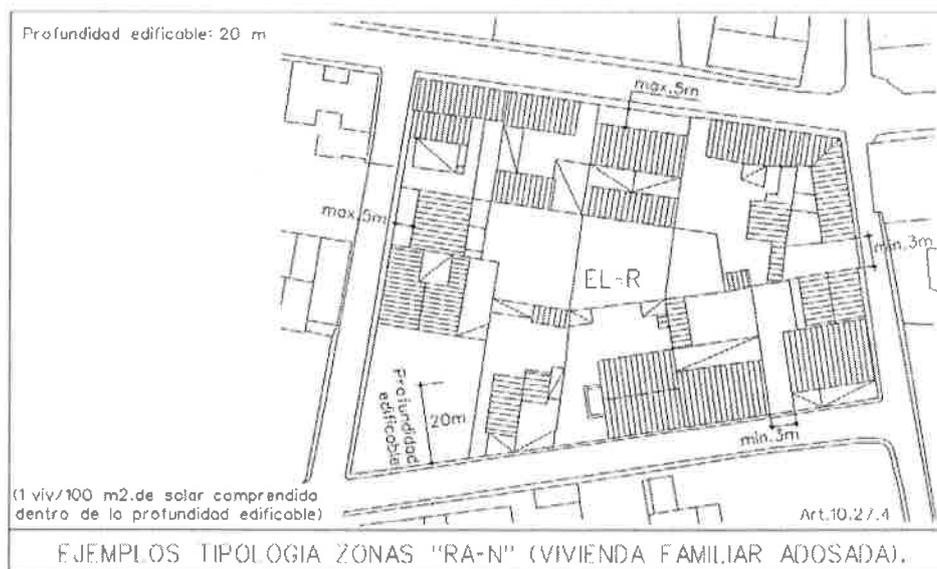
## ZONA RAN

<b>Condiciones de parcelación:</b>	La existente(art.4.13.3)
En nuevas segregaciones	
Superficie mínima:	400 m <sup>2</sup>
Fachada mínima:	10 m

<b>Condiciones de edificación:</b>	
Altura máxima núm. Plantas:	2 Plantas
Altura máxima en metros (H):	6,5 m
Altura total (h):	8 m
Profundidad máxima edificable:	20 m
Edificabilidad máxima sobre la franja de parcela situada dentro de la zona edificable:	2,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Longitud mínima de fachada por edificio de promoción unitaria:	9 m

NÚM. Plazas de aparcamiento privado:	1 Plaza/vivienda
Índice de intensidad de uso residencial:	1 vivienda cada 100 m <sup>2</sup> de solar comprendido dentro de la franja edificable.

La zona edificable corresponde al espacio afectado por la calificación RA-N en los planos, siendo el espacio dentro del cual pueden disponerse las construcciones ajustando su profundidad al máximo arriba señalado.



## 5. Condiciones específicas de la Planta Baja

Excepcionalmente y con el objeto de permitir la adaptación de la edificación de esta zona a la topografía de los núcleos tradicionales, la posición de la cota del pavimento acabado de la planta baja estará limitada por la más desfavorable de las siguientes referencias:

- a) Un (1) metro sobre la rasante de la acera en el punto más desfavorable; y
- b) 4,00 m (cuatro metros) sobre la cota del terreno no modificado, natural o existente, en el punto más desfavorable.

## 6. Ocupación del interior de la manzana

Para usos complementarios, fuera del límite de la zona edificable y con el límite máximo de la edificabilidad de la parcela, podrán construirse uno o varios cuerpos de edificación que habrán de cumplir los siguientes parámetros:

- 1) no estarán obligados a retranquearse o separarse de los linderos;
- 2) la altura total de la edificación adosada a medianeras no podrá ser superior a tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m) medidos sobre la cota del terreno existente de la propia parcela y de la parcela colindante.

## 7. Otras Condiciones específicas

No es obligatorio ocupar con la edificación toda la anchura del solar, pero el edificio principal debe adosarse al menos a una de los linderos medianeros.

No es obligatorio enrasar la edificación con la alineación oficial. En caso de no enrasarse, la separación máxima respecto de la alineación oficial será 5,00 (cinco metros), o en su caso la correspondiente al ancho de la banda calificada como espacio libre privado (EL-R1) en los planos correspondientes.

En el supuesto de no adosar la edificación a los linderos de medianería, la separación mínima a los mismos será de tres metros (3,00 m), dentro de la franja comprendida en la profundidad edificable.

No se permiten cuerpos cerrados volados sobre el dominio público. Solo se permiten aleros, balcones y marquesinas con vuelo menor de sesenta centímetros (60 cm.). Los balcones y marquesinas deberán cumplir la doble condición de tener una altura libre sobre la acera mayor de tres metros (300 cm.) y dejar en todo caso una distancia en proyección horizontal hasta el bordillo de la acera no menor de sesenta centímetros (60 cm.).

Se habrá de ajardinar el espacio libre de parcela privada no reservada para usos específicos.

La dotación mínima de aparcamiento privado no será inferior a una plaza (1) por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) construidos o fracción. En casos de viviendas sociales o acogidas a algún tipo de protección oficial, la reserva será de una (1) plaza por vivienda. Cuando el aparcamiento se resuelva en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo.

#### **8. Condiciones generales**

Serán de aplicación las condiciones generales de edificación, parcelación y uso establecidas en estas Normas, en particular, en los Títulos IV, V y VI.

#### **9. Hoteles de ciudad**

Se consideran los ámbitos de las zonas RA-N de los núcleos urbanos de Calvià y Es Capdellà como aptas para la ubicación de hoteles de ciudad tal y como se contemplan al artículo 18.6 del POOT. En este supuesto, el uso Turístico (hotel) adquirirá la condición de uso característico, mientras que el de Vivienda pasará a ser el complementario. La condición de amortización de Plazas que se aplica a las zonas T y RU-T no será de aplicación en las zonas cualificadas como RA-N de Calvià y Es Capdellà que tendrán la consideración de Casco antiguo, para el caso de establecimientos de los alojamientos turísticos regulados en el artículo 18.6 del POOT, salvo que disposiciones de rango autonómico o estatal establezcan otras determinaciones.

## 10. Condiciones de uso

## ZONAS DE RESIDENCIA FAMILIAR ADOSADA EN NUCLEOS RA-N

USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMAÑO	UBICACIÓN
1.1 Vivienda unifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
2.1 Vivienda plurifamiliar	3	1,2,3	1,2,3,4
2.2 Residencia comunitaria	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3,4
3.1 Industrias	-	-	-
3.2 Almacenes	1,2,3	1,2	2,3,4
4.1 Comercial	1,2,3	1,2	2
4.2 Servicios	2,3	1,2	1,2,3,4
4.3 Turístico	2,3	1,2,3	1,2,3,4
4.4 (a) Establecimientos públicos	2,3	1	2
5.1 Socio Cultural	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.2 Docente	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
4.3 Asistencial	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.4 Administrativo-Institucional	1	1,2,3	1,2,3,4
5.5 Deportivo	1,2,3	1,2	Todas
5.6 Seguridad	1	1,2,3	2,3,4
5.7 Sanitario	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.8 Religioso	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.9 Funerario	-	-	-
5.10 Recreativo	1,2,3	1,2,3	3,4
6.1 Red viaria	-	-	-
6.2 Instalaciones urbanas	1,2,3	1	2,3,4
6.3 Transporte	-	-	-
6.4 Telecomunicaciones	1,2,3	1	2,3,4
6.5 Aparcamiento vehículos	1,2,3	Todos	1,2,3,4,5
7.1 Espacios libres públicos	1	Todos	5
7.2 Espacios libres privados	2,3	Todos	5

(a) Excepto Grupo V: discotecas, salas de baile, salas de fiestas y otros análogos conforme Ordenanza mcpal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones y Ordenanza mcpal reguladora de los horarios de cierre de establecimientos y espectáculos públicos y actividades.

G:	GRUPO	T:	TAMAÑO
1.	Público	1.	Hasta 150 m <sup>2</sup>
2.	Colectivo	2.	Más de 150 y hasta 500 m <sup>2</sup>
3.	Privado	3.	Más de 500 y hasta 1.000 m <sup>2</sup>
		4.	Más de 1.000 y hasta 2.000 m <sup>2</sup>
		5.	Más de 2.000 y hasta 5.000 m <sup>2</sup>
		6.	Más de 5.000 m <sup>2</sup>

**S: UBICACIÓN**

- En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a planta sótano o semisótano, así como las incluidas en la ubicación 2.
- En planta baja con acceso directo desde la vía pública. Puede estar asociada a planta sótano, semisótano y/o planta primera siempre que la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea al menos del 50% de la superficie del local
- Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.
- Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.
- En espacio libre de parcela.

**11. Condiciones de estética y composición en los núcleos urbanos tradicionales****a) Composición de fachadas**

1. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas sus plantas, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta que deje sin resolver la fachada de los bajos comerciales.
2. La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos bien dimensionados, a la manera formal de la construcción tipológica de muros de carga.
3. Los huecos de fachada se separarán de las medianeras un mínimo de sesenta centímetros (60 cm.).

**b) Materiales de fachada**

1. Se permiten todos los materiales tradicionalmente utilizados en los núcleos de Calvià y Capdellà con las limitaciones que se establecen en estas Normas.
2. Se prohíben expresamente la fábrica de ladrillo visto, las fachadas de vidrio, el bloque de hormigón visto, la fachada total o parcialmente alicatada. Se recomienda el uso de mampostería concertada de factura tradicional, o de revocos de pigmentos naturales tradicionales.
3. Los colores en general deberán ser análogos a los tradicionales, dentro de la gama de colores permitida por estas Normas.
4. La textura del paramento revocado será preferentemente lisa o esgrafiada, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa y similares.
5. Las jambas, molduras, cornisas y zócalos podrán pintarse en colores distintos a fin de resaltar los huecos y elementos de la composición.
6. Las jambas y recercos moldurados en hueco podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a tres (3) centímetros.
7. Se admiten zócalos de cantería o tratados con revoco, o pintado, aplacados con piezas prefabricadas de hormigón o cantería, quedando prohibidos los aplacados de azulejo o similares.  
El realce máximo del zócalo será de seis (6) centímetros respecto del plano de fachada.
8. La cerrajería de los huecos será de hierro forjado con elementos macizos para pintar o de madera, permitiéndose materiales metálicos que ofrezcan un aspecto similar.
9. Las carpinterías exteriores serán preferentemente de madera. Se prohíben los acabados metalizados.
10. Se recomiendan las persianas de libro en madera o metal pintados (*mallorquinas*). En caso de utilizarse persianas enrollables, el tambor nunca quedará visto, ni el capialzado sobresaldrá del plano de fachada.

**c) Cubiertas**

1. Las cubiertas serán inclinadas, de teja árabe de alfarería en su color natural, salvo en un porcentaje máximo de superficie del 25% en que podrán resolverse mediante cubierta plana, y cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será del 25 % (veinticinco por ciento).
  - b) Sólo se permitirá la utilización de materiales distintos a la teja árabe, para la cubrición de claraboyas de iluminación cenital.
  - c) Se prohíben los acabados en piezas de fibrocemento, plásticos o similares, así como las láminas asfálticas revestidas con metalizados.
2. Las aguas pluviales de cubiertas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes a los aljibes particulares para su aprovechamiento. Las bajantes preferentemente serán ocultas y en caso de ser vistas deberán alojarse en cajas practicadas en el paramento de fachada, no pudiendo invadir el dominio público a una cota inferior a tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m) sobre la rasante de la acera.
3. Los canalones y bajantes cuando sean vistos serán de zinc, de chapa metálica pintada o de cerámica, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

**d) Aleros y balcones**

1. No se admiten aleros ni voladizos sin moldura. El canto máximo de los aleros y losas voladas de los balcones será de quince (15 cm.) centímetros.
2. La anchura máxima del balcón será la correspondiente al hueco incrementado en cada lado un máximo de cuarenta centímetros (40 cm.), salvo en el caso en que el balcón sea corrido, lo cual deberá estar justificado en base a la composición de la fachada. La distancia del balcón a la medianera será, como mínimo, de sesenta centímetros (60 cm.).
3. Si se disponen marquesinas o protecciones sobre los huecos, no serán corridas, sino de anchura referida al hueco que protejan.



**Art. 10.22. Condiciones particulares de parcelación y edificación de la zona de RESIDENCIA UNIFAMILIAR AISLADA EN ÁREAS TURÍSTICAS SATURADAS (RU-T)**

**1. Descripción**

Se denominan **Zonas RU-T** aquellas zonas que provienen de desarrollos de planes en los que inicialmente el uso dominante era el uso de vivienda unifamiliar y que ocupan extensas áreas urbanas de las zonas turísticas saturadas. Son zonas donde a causa del posterior desarrollo experimentado propiciado por planes posteriores, conviven tipos edificatorios diferentes destinados a establecimientos hoteleros, bloques de apartamentos turísticos, bloques de vivienda plurifamiliar, oferta turística complementaria y viviendas unifamiliares, uso este último que debe constituirse en el dominante de la zona a medida que la misma se vaya transformando, por ser la más adecuada a la infraestructura viaria, de aparcamientos y servicios existentes, construidos en función del uso a que inicialmente fueron destinadas.

En estas zonas debe mantenerse el uso residencial de baja intensidad, bien sea por conservar la caracterización urbana de áreas ya consolidadas, bien para que contrarresten a la excesiva concentración de usos turísticos. En aplicación del artículo 8 del POOT, al ser una zona residencial, se prohíbe la creación de nuevos establecimientos turísticos, pero podrán no obstante mantenerse, rehabilitarse y reestructurarse establecimientos existentes con las condiciones que más adelante se indican.

Las **Zonas RU-T** del Plan General de Calvià están comprendidas dentro del ámbito de las cinco **zonas turísticas** delimitadas por el artículo 6.1 del POOT en el municipio de Calvià.

**2. Uso característico: Vivienda unifamiliar (1.1)**

En supuestos de construcción de nueva planta se destinará al uso característico y sus complementarios un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de la intensidad de uso o aprovechamiento urbanístico de la parcela, permitiéndose los usos secundarios relacionados en el apartado 14 del presente artículo con las condiciones en él señaladas, cuando los mismos se vinculen funcional y físicamente al característico o principal. Los aprovechamientos que dentro del porcentaje señalado no se utilicen para el uso característico, no serán utilizables para otros usos.

En edificaciones o locales existentes a la aprobación del Plan, podrán localizarse los restantes usos permitidos en la regulación de usos de esta zona contenidos en el apartado 14 del presente artículo, si cumplen las condiciones de tamaño y situación generales, así como las particulares de la zona y siempre que se destine al uso característico y sus complementarios al menos el 50 % de la intensidad de uso o aprovechamiento urbanístico de la parcela y que los mismos se vinculen funcional y físicamente al característico o principal si el mismo es de vivienda unifamiliar.

En esta zona, el uso secundario o complementario Establecimientos públicos (4.4), estará restringido y no podrán autorizarse actividades correspondientes a la modalidad Grupo V: discotecas, salas de baile,

salas de fiestas y otros análogos, conforme la definición establecida en la Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones y la Ordenanza municipal reguladora de los horarios de cierre de establecimientos y espectáculos públicos y actividades.

Los restantes usos no expresamente prohibidos en dicha regulación se considerarán permitidos en tanto sean existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Plan.

3. **Tipo de edificación:** Según regulación de parcela

4. **Condiciones de parcelación y edificación**

#### ZONA RU-T

##### Condiciones de parcelación:

Superficie mínima:	La existente (art.4.13.3)
En nuevas segregaciones	2.000 m <sup>2</sup>
Fachada mínima:	La existente (art.4.13.3)
nuevas segregaciones	30 m

##### Condiciones de edificación:

Altura máxima nº plantas:	2 plantas
Altura máxima en metros (H):	6,5 m
Altura total (h):	8 m
Edificabilidad máxima:	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima:	35 %
Separaciones mínimas a linderos:	H/2 > 3 m
Volumen máximo sobre rasante por edificio	2.100 m <sup>3</sup>
Nº mínimo de plazas de aparcamiento privado:	2 plazas/solar
Índice máximo intensidad de uso residencial:	1 vivienda/solar

5. **Otras condiciones específicas**

Se habrá de ajardinar el espacio libre de parcela privada no reservada para usos específicos.

La dotación mínima de aparcamiento privado, además de lo señalado en el apartado anterior, no será inferior a una plaza (1) por cada cien metros cuadrados (100m<sup>2</sup>) construidos o fracción destinados a uso de vivienda.

En caso de que la parcela se destine a otros usos, además de al característico de vivienda, deberá cumplirse con lo establecido en el apartado 3 del artículo 4.21 de las presentes normas, siendo acumulables las reservas de aparcamientos según los usos a que se destine la parcela.

Cuando el aparcamiento se resuelva en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo.

**6. Condiciones generales**

- a) Serán de aplicación las condiciones generales de edificación, parcelación y uso establecidas en estas Normas, en particular, en los Títulos IV, V y VI b.
- b) Los edificios desagregados que resulten de la aplicación del círculo máximo a circunscribir a cada uno de ellos, podrán conectarse en planta baja con pasillos-corredores de cerramientos transparentes de tres y medio (3,50) metros de altura y cuya anchura sea inferior a tres (3) metros.
- c) No se permiten los cambios de uso de edificios destinados actualmente a alojamiento turístico para destinarlos a uso de residencial plurifamiliar ni a otro uso turístico diferente al del edificio preexistente, salvo que sea para destinarlo a uso hotelero. El Plan autoriza no obstante la rehabilitación de un establecimiento turístico existente para su transformación en otro de igual uso y categoría superior.

**7. Delimitación de unidades de actuación**

- a) Cuando hayan de realizarse las transferencias de aprovechamientos turísticos y/o urbanísticos previstas en los apartados siguientes, deberán delimitarse previamente las correspondientes unidades de actuación, que podrán ser discontinuas, según lo previsto en el apartado 12 del presente artículo, en caso de operaciones de intercambio con parcelas vacantes de la calificación T.
- b) El diseño concreto de la ordenación resultante, tanto turístico como urbanístico, deberá ser objeto de la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle.

**8. Transferencia de aprovechamiento turístico para reconvertir establecimientos turísticos existentes.**

Los establecimientos de alojamiento turístico existente, autorizados con anterioridad a la aprobación inicial del Plan, que pretenda adecuar sus instalaciones al objeto de mejorar su oferta o de modificar la clasificación o categoría turística del establecimiento de acuerdo con las tipologías y clases de establecimientos establecida por la normativa sectorial turística, obteniendo para ello la correspondiente autorización de la Conselleria de Turismo, podrán ser reconvertidos, reformados o rehabilitados (sin derribo del actual), conservando en consecuencia las plazas que posee, siempre que el edificio resultante cumpla las condiciones siguientes:

\* La categoría mínima de los establecimientos resultantes será de cuatro estrellas en el caso de hoteles y hoteles apartamento y de tres llaves en el de apartamentos turísticos.

\* La ampliación máxima a realizar será la que corresponda a la parcela agregada y se deberá ubicar en la misma

**9. Destino de las parcelas de los edificios demolidos**

Las parcelas que, como consecuencia de los procesos de transferencia de aprovechamiento turístico, hayan albergado algún edificio turístico demolido podrán ser destinadas a usos de espacios libres, a equipamientos al aire libre, tanto privados como públicos, a instalaciones complementarias de un hotel existente (piscinas, zonas deportivas, saunas y similares) o a cualquiera de los usos permitidos en el apartado 14 del presente artículo, de acuerdo con las siguientes condiciones:

**Condiciones de parcelación:**

Superficie mínima: La existente (art.4.13.3)  
 Fachada mínima: La existente (art.4.13.3)

**Condiciones de edificación:**

Altura máxima nº plantas: 2 plantas  
 Altura máxima en metros (H): 6,5 m  
 Altura total (h): 8 m  
 Edificabilidad máxima: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 Ocupación máxima: 30 %  
 Volumen máximo sobre rasante por edificio: 2.100 m<sup>3</sup>  
 Separaciones mínimas a linderos: H/2 > 3 m  
 Nº mínimo de plazas de aparcamiento privado: Según apartado 5 de condiciones específicas.

**10. Vinculación de aprovechamiento turístico o urbanístico discontinuo**

Dentro de los ámbitos señalados en los planos como Zona T y Zona RU-T (con parcelas que sustentan edificios de uso turístico) y a los efectos previstos en el presente artículo, podrán realizarse agregaciones de parcelas, e incluso vincularse varias que no presenten continuidad, mediante la correspondiente delimitación de unidades de actuación.

Esta vinculación conllevará la imposibilidad jurídica de segregarlas de nuevo mientras subsista el uso turístico para el que fueron vinculadas, y esta condición deberá inscribirse, para cada una de las parcelas, en el Registro de la Propiedad con carácter previo a la concesión de la licencia municipal de ocupación.

Creada esta agregación, se conserva la edificabilidad de la parcela agregada

**11. Edificios catalogados destinados a uso turístico**

- a) De acuerdo con lo regulado en el artículo 18.6 del POOT, en supuestos de reformas de establecimientos turísticos emplazados en parcelas de edificios catalogados, los mismos no estarán obligados a respetar los parámetros relativos al índice de intensidad máxima de uso turístico, las separaciones a linderos, las separaciones entre edificios de la misma parcela y la ocupación máxima, a fin de facilitar su mantenimiento o reconversión hotelera. Asimismo, podrán demolerse elementos arquitectónicos y añadidos degradantes, cuya superficie

construida podrá ser reutilizada en reformas con una estética más acorde con el edificio existente, aun cuando dicho aprovechamiento supere el máximo permitido por las presentes normas. A estos efectos el Ayuntamiento deberá emitir un informe preceptivo favorable.

- b) De acuerdo con lo previsto en el artículo 21.3 del POOT, los inmuebles catalogados cuya actividad turística haya sido clausurada como consecuencia de un proceso de transferencia de aprovechamiento turístico regulado en el presente artículo, no serán demolidos, permitiéndose en los mismos el cambio de uso dentro del conjunto de usos permitidos en el apartado 14 del presente artículo,

## **12. Procedimiento de autorización del uso turístico**

La reforma-rehabilitación de establecimientos de alojamiento turístico requerirá obtener la oportuna autorización turística de la Consejería de Turismo del Govern Balear con carácter previo a la concesión de licencia municipal de obras

## 13. Condiciones de uso

ZONAS DE RESIDENCIA UNIFAMILIAR AISLADA EN AREAS  
TURÍSTICAS SATURADAS RU-T  
USOS PORMENORIZADOS GRUPO TAMAÑO UBICACIÓN

1.1	Vivienda unifamiliar	3	1,2	4
2.1	Vivienda plurifamiliar	-	-	-
2.2	Residencia comunitaria	-	-	-
3.1	Industrias	-	-	-
3.2	Almacenes	-	-	-
4.1	Comercial	3	1	1,2,3
4.2	Servicios	2,3	1,2	1,2,3
4.3	Turístico	-	-	-
4.4 (a)	Establecimientos públicos	3	1,2	1,2,3
5.1	Socio Cultural	1,2,3	1	1,2,3
5.2	Docente	1,2,3	1,2,3	1,2,3
5.3	Asistencial	1,2,3	1,2	1,2,3
5.4	Administrativo-Institucional	1	1,2,3	1,2,3
5.5	Deportivo	1,2,3	1,2,3	Todas
5.6	Seguridad	1	1,2,3	1,2,3
5.7	Sanitario	1	1,2,3	1,2,3
5.8	Religioso	2,3	1,2	2,3,4
5.9	Funerario	-	-	-
5.10	Recreativo	-	-	-
6.1	Red viaria	-	-	-
6.2	Instalaciones urbanas	1,2,3	1	2,3,4
6.3	Transporte	-	-	-
6.4	Telecomunicaciones	1,2,3	1	2,3,4
6.5	Aparcamiento vehículos	1,2,3	1,2,3	Todas
7.1	Espacios libres públicos	1	Todos	5
7.2	Espacios libres privados	2,3	Todos	5

(a) Excepto Grupo V: discotecas, salas de baile, salas de fiestas y otros análogos conforme Ordenanza mcpal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones y Ordenanza mcpal reguladora de los horarios de cierre de establecimientos y espectáculos públicos y actividades.

<b>G:</b>	<b>GRUPO</b>	<b>T:</b>	<b>TAMAÑO</b>
1.	Público	1.	Hasta 150 m <sup>2</sup>
2.	Colectivo	2.	Más de 150 y hasta 500 m <sup>2</sup>
3.	Privado	3.	Más de 500 y hasta 1.000 m <sup>2</sup>
		4.	Más de 1.000 y hasta 2.000 m <sup>2</sup>
		5.	Más de 2.000 y hasta 5.000 m <sup>2</sup>
		6.	Más de 5.000 m <sup>2</sup>

**S: UBICACIÓN**

1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a planta sótano o semisótano, así como las incluidas en la ubicación 2.
2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública. Puede estar asociada a planta sótano, semisótano y/o planta primera siempre que la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea al menos del 50% de la superficie del local
3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.
4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.
5. En espacio libre de parcela.

**Art. 10.25. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona de RESIDENCIA UNIFAMILIAR AISLADA (RU)****1. Descripción**

Se denominan **Zonas RU** aquellas de uso característico de vivienda unifamiliar aislada, tanto las que conforman grandes áreas del suelo urbano como las que ocupan los intersticios de las zonas de alojamiento turístico.

Las zonas de vivienda unifamiliar aislada RU se caracterizan por la tipología arquitectónica correspondiente a edificaciones dispuestas sobre una parcela y separadas de todos sus linderos. Estas unidades de vivienda tienen acceso exclusivo y propio directamente desde un espacio libre o vial de uso y dominio públicos.

**2. Subzonas**

Se definen seis subzonas diferentes, según las condiciones de parcelación y edificación, correspondiendo a distintas áreas o barrios del suelo urbano: RU-1, RU-2, RU-3, RU-4, RU-5, RU-6 y RU-7.

**3. Uso característico: Vivienda unifamiliar (1.1)**

En la edificación resultante deberá destinarse al uso característico un mínimo del noventa y cinco por ciento (95 %) de la intensidad de uso o aprovechamiento urbanístico de la parcela. Los aprovechamientos que dentro del porcentaje señalado no se utilicen para el uso característico, no serán utilizables para otros usos.

Los restantes usos permitidos en la regulación de usos de esta zona contenidos en el apartado final de este artículo, deberán considerarse como secundarios o complementarios, no pudiendo darse sin la previa existencia del uso característico, al que se hallarán vinculados física y funcionalmente.

En esta zona, el uso secundario o complementario Establecimientos públicos (4.4), estará restringido y no podrán autorizarse actividades correspondientes a la modalidad Grupo V: discotecas, salas de baile, salas de fiestas y otros análogos, conforme la definición establecida en la Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones y la Ordenanza municipal reguladora de los horarios de cierre de establecimientos y espectáculos públicos y actividades.

Los restantes usos no expresamente prohibidos en dicha regulación se considerarán *permitidos* en tanto sean existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Plan.

No podrá disponerse más que un solo cuerpo edificatorio por parcela, salvo el destinado a garaje en colindancia con la calle. Se considerarán cuerpos independientes del permitido y por tanto estarán prohibidos, aquellos situados a más de tres metros del principal y/o que disponga de más de tres piezas incluido el baño o aseo y/o que dispongan de una superficie superior a 35 m<sup>2</sup> construidos. La condición de independencia de los cuerpos permanecerá aun cuando los mismos se hallen enlazados

por cuerpos cerrados o no. Las diferentes plantas de la vivienda se comunicarán con una sola escalera interior y no habrá accesos exteriores o interiores que propicien independizar plantas o partes de las mismas y que permitan que funcionalmente puedan ser independientes.

4. Tipo de edificación: Según regulación de parcela

5. Condiciones de parcelación y edificación

SUBZONA	RU-1	RU-2	RU-3
<b>Condiciones de parcelación:</b>	La existente (art.4.13.3)		
En nuevas segregaciones			
Superficie mínima:	600 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>
Fachada mínima:	15 m	20 m	25 m
<b>Condiciones de edificación:</b>			
Altura máxima nº plantas:	2 plantas	2 plantas	2 plantas
Altura máxima en metros (H):	6,50 m	6,50 m	6,50 m
Altura total (h):	8 m	8 m	8 m
Edificabilidad máxima:	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima:	35 %	30 %	30 %
Separaciones mínimas a linderos:	H/2 > 3 m	H/2 > 3 m	H/2 > 3 m (a)
Separaciones mínimas a fachada:	H/2 > 3 m (b)	H/2 > 3 m	H/2 > 3 m (b)
Volumen máximo sobre rasante por edificio	2.100 m <sup>3</sup>	2.100 m <sup>3</sup>	2.100 m <sup>3</sup>
Nº mínimo de plazas de aparcamiento privado:	1 plaza/solar	2 plazas/solar	2 plazas/solar
Índice máximo intensidad de uso residencial:	1 viv./solar	1 viv./solar	1 viv./solar

(a) En las siguientes urbanizaciones o polígonos, las separaciones mínimas a linderos serán:

SUBZONA	RU-1	RU-2	RU-3
COSTA DEN BLANES			4 m

(b) En las siguientes urbanizaciones o polígonos, las separaciones mínimas a fachada serán:

SUBZONA	RU-1	RU-2	RU-3
MIRADOR DE BENDINAT			5 m
COSTA DEN BLANES			4 m
EL TORO	4 m		

SUBZONA	RU-4	RU-5
<b>Condiciones de parcelación:</b>	La existente (art.4.13.3)	
En nuevas segregaciones		
Superficie mínima:	1.500 m <sup>2</sup>	2.250 m <sup>2</sup>
Fachada mínima:	25 m	25 m
<b>Condiciones de edificación:</b>		
Altura máxima nº plantas:	2 plantas	2 plantas
Altura máxima en metros (H):	6,50 m	6,50 m
Altura total (h):	8 m	8 m
Edificabilidad máxima:	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima:	30 %	30 %
Separaciones mínimas		
a linderos:	H/2 > 3 m (c)	4 m (c)
a fachada:	H/2 > 3 m (d)	5 m (d)
Volumen máximo sobre rasante por edificio:	2.100 m <sup>3</sup>	2.100 m <sup>3</sup>
Nº mínimo de plazas de aparcamiento privado:	2 plazas/solar	2 plazas/solar
Índice máximo intensidad de uso residencial:	1 viv./solar	1viv./solar

**(c) En las siguientes urbanizaciones o polígonos, las separaciones mínimas a linderos serán:**

SUBZONA	RU-4	RU-5
SANTA PONÇA NOU CALA FORNÉLLS	5 m	H/2 > 3 m

**(d) En las siguientes urbanizaciones o polígonos, las separaciones mínimas a fachada serán:**

SUBZONA	RU-4	RU-5
SANTA PONÇA NOU CALA FORNÉLLS	5 m	H/2 > 3 m

## SUBZONA

RU-6

**Condiciones de parcelación:** La existente (art.4.13.3)

En nuevas segregaciones

Superficie mínima: 4.000 m<sup>2</sup>

Fachada mínima: 30 m

**Condiciones de edificación:**

Altura máxima nº plantas: 2 plantas

Altura máxima en metros (H): 6,50 m

Altura total (h): 8 m

Edificabilidad máxima: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupación máxima: 15 %

Separaciones mínimas

a linderos:  $H/2 > 3$  m

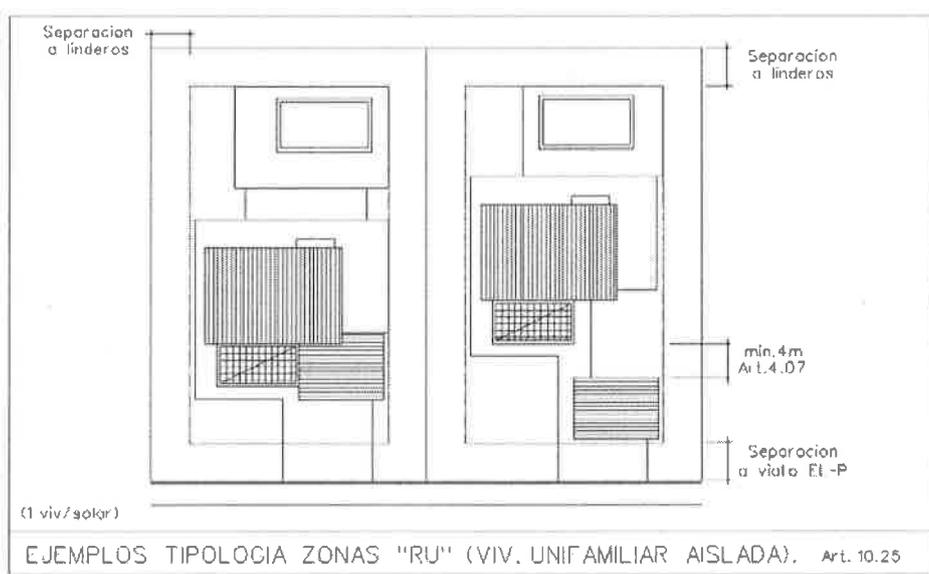
Separaciones mínimas

a fachada:  $H/2 > 3$  m

Volumen máximo sobre

rasante por edificio: 2.100 m<sup>3</sup>

Nº mínimo de plazas de aparcamiento privado: 2 plazas/solar

**6. Otras Condiciones específicas**

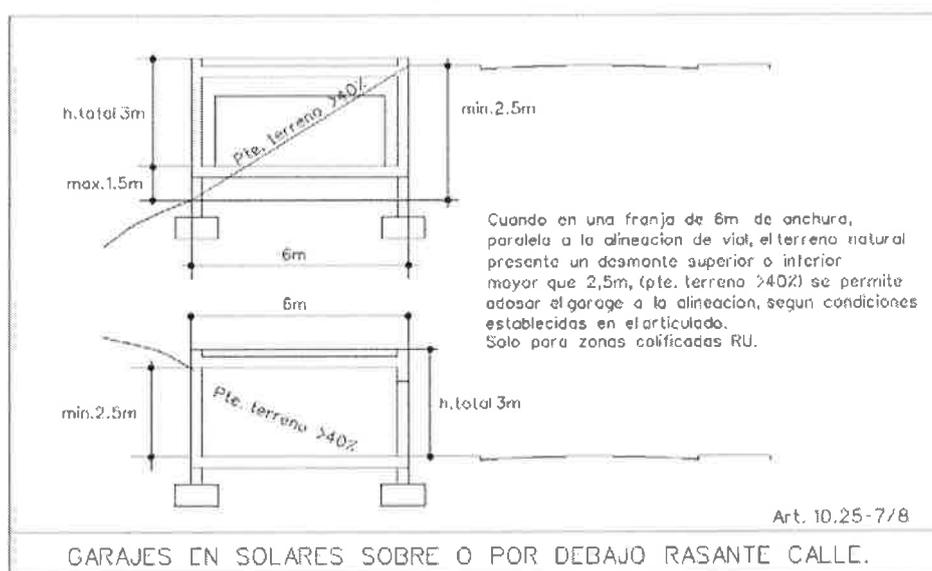
Se habrá de ajardinar el espacio libre de parcela privada no reservada para usos específicos.

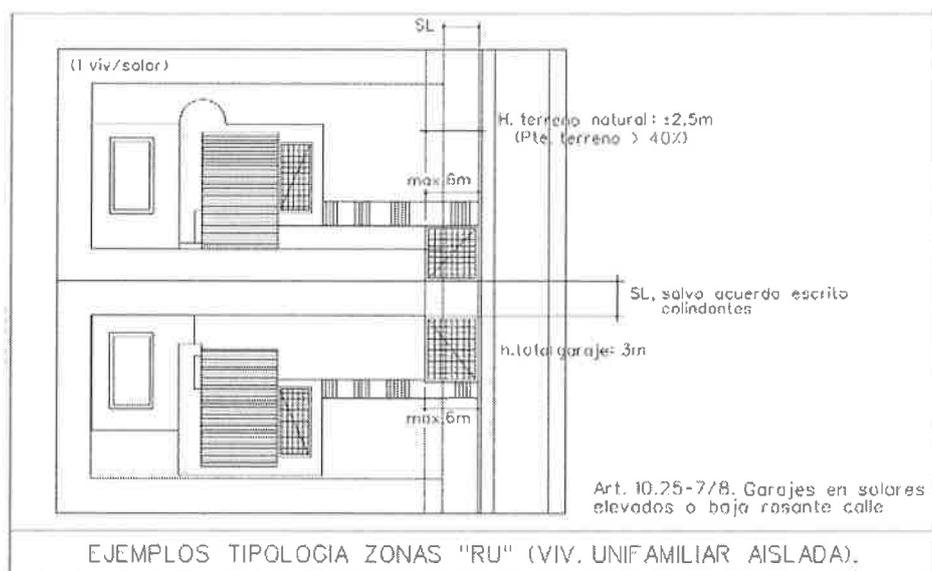
La dotación mínima de aparcamiento privado no será inferior a una plaza (1) por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) construidos o fracción de uso residencial, exceptuando la edificabilidad vinculada a porches y aparcamientos. Cuando el aparcamiento se resuelva en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo.

## 7. Garajes en solares elevados sobre la rasante de la calle

En las zonas de residencia unifamiliar aislada, cuando el solar a edificar presente en el frente correspondiente a la alineación de vial o espacio libre público o privado, y en una franja de 6,00 m (seis metros) de anchura a contar desde aquella, un desmante por encima de la rasante de la acera superior a 2,50 m (dos metros y cincuenta centímetros), se permitirá que un cuerpo de edificación, destinado exclusivamente a uso complementario de garaje o aparcamiento, no respete el retranqueo a la alineación de vial o espacio libre público o privado. La dimensión máxima de la planta de este cuerpo no excederá de un cuadrado de 6,00 m (seis metros) de lado, una planta de altura y 3,00 m (tres metros) de altura total.

No obstante lo anterior, si por exigencia de la norma fueran necesarias más de dos plazas, el fondo máximo será de 6 m., en tanto que el ancho (paralelo a la alineación) se acomodará a razón de un máximo de 2,5 m. por plaza. En todo caso deberá respetar las restantes separaciones a linderos, salvo acuerdo escrito del propietario colindante. Dentro de la referida franja y a más de tres (3) metros de los colindantes se permitirá la realización de una rampa sin limitación de pendiente, ni de altura de muros para su formación, al objeto de acceder a dicho cuerpo de edificación.





#### 8. Garajes en solares situados bajo la rasante de la calle

En las zonas de residencia unifamiliar aislada, cuando el solar a edificar, en el frente correspondiente a la alineación de vial o espacio libre públicos o privado, y en una franja de 6,00 m (seis metros) de anchura a contar desde aquella, se halle por debajo de la rasante de la acera con una depresión o terraplenado superior a 2,50 m (dos metros y cincuenta centímetros), se permitirá que un cuerpo de edificación destinado exclusivamente a uso complementario de garaje o aparcamiento no respete el retranqueo a la alineación de vial o espacio libre público o privado. La dimensión máxima de la planta de este cuerpo no excederá de un cuadrado de 6,00 m (seis metros) de lado, una planta de altura y 2,50 m (dos metros y medio) de altura total.

No obstante lo anterior, si por exigencia de la norma fueran necesarias más de dos plazas, el fondo máximo será de 6 m., en tanto que el ancho (paralelo a la alineación) se acomodará a razón de un máximo de 2,5 m. por plaza. En todo caso deberá respetar las restantes separaciones a linderos, salvo acuerdo escrito del propietario colindante. Dentro de la referida franja y a más de tres (3) metros de los colindantes se permitirá la realización de una rampa sin limitación de pendiente, ni de altura de muros para su formación, al objeto de acceder a dicho cuerpo de edificación.

#### 9. Condiciones generales

Serán de aplicación las condiciones generales de edificación, parcelación y uso establecidas en estas Normas, en particular, en los Títulos IV, V y VI.

## 10. Condiciones de uso

ZONAS DE RESIDENCIA UNIFAMILIAR AISLADA RU		USOS PORMENORIZADOS		GRUPO	TAMAÑO	UBICACIÓN
1.1	Vivienda unifamiliar	3	Todos			1,2,3,4
2.1	Vivienda plurifamiliar	-	-			-
2.2	Residencia comunitaria	-	-			-
3.1	Industrias	-	-			-
3.2	Almacenes	-	-			-
4.1	Comercial	-	-			-
4.2	Servicios	2,3	1			1,2
4.3	Turístico	-	-			-
4.4 (a)	Establecimientos públicos	art. 6.02.3	art. 6.02.3			art. 6.02.3
5.1	Socio Cultural	1,2,3	1			1,2, 4
5.2	Docente	1,2,3	1,2,3			1,2, 4
5.3	Asistencial	1,2,3	1,2			1,2, 4
5.4	Administrativo-Institucional	1	1,2,3			4
5.5	Deportivo	1,2,3	1,2,3			Todas
5.6	Seguridad	1	1,2,3			4
5.7	Sanitario	1	1,2,3			4
5.8	Religioso	2,3	1,2			2,3,4
5.9	Funerario	-	-			-
5.10	Recreativo	-	-			-
6.1	Red viaria	-	-			-
6.2	Instalaciones urbanas	1,2,3	1			2,3,4
6.3	Transporte	-	-			-
6.4	Telecomunicaciones	1,2,3	1			2,3,4
6.5	Aparcamiento vehículos	1,2,3	1,2,3			Todas
7.1	Espacios libres públicos	1	Todos			5
7.2	Espacios libres privados	2,3	Todos			5

(a) Excepto Grupo V: discotecas, salas de baile, salas de fiestas y otros análogos conforme Ordenanza mcpal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones y Ordenanza mcpal reguladora de los horarios de cierre de establecimientos y espectáculos públicos y actividades.

<b>G:</b>	<b>GRUPO</b>	<b>T:</b>	<b>TAMAÑO</b>
1.	Público	1.	Hasta 150 m <sup>2</sup>
2.	Colectivo	2.	Más de 150 y hasta 500 m <sup>2</sup>
3.	Privado	3.	Más de 500 y hasta 1.000 m <sup>2</sup>
		4.	Más de 1.000 y hasta 2.000 m <sup>2</sup>
		5.	Más de 2.000 y hasta 5.000 m <sup>2</sup>
		6.	Más de 5.000 m <sup>2</sup>

**S: UBICACIÓN**

- En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a planta sótano o semisótano, así como las incluidas en la ubicación 2.
- En planta baja con acceso directo desde la vía pública. Puede estar asociada a planta sótano, semisótano y/o planta primera siempre que la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea al menos del 50% de la superficie del local
- Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.
- Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.
- En espacio libre de parcela



## Art. 10.23.

**Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona de RESIDENCIA PLURIFAMILIAR (RP)****1. Descripción**

Se denominan **Zonas RP** aquéllas de uso de vivienda plurifamiliar en edificación aislada, tanto las que conforman algunas áreas homogéneas del suelo urbano como las que ocupan los intersticios de las zonas de alojamiento turístico. Conforman áreas de edificación abierta de media altura.

Jurídicamente, caracteriza esta zona la propiedad mancomunada e indivisa de la parcela común donde se asientan las distintas viviendas.

Las zonas de vivienda plurifamiliar aislada RP se caracterizan por la tipología arquitectónica correspondiente a edificaciones en bloques exentos o aislados, separadas de todos los linderos de la parcela sobre la que se asientan. Las viviendas no tienen acceso exclusivo y propio directamente desde un espacio libre o vial de uso y dominio públicos, sino que lo comparten entre ellas, así como la propiedad de la parcela, en régimen de propiedad horizontal. Los edificios destinados a viviendas plurifamiliares acogen viviendas superpuestas en distintos niveles -dos o más por nivel- separados horizontalmente y conectados por un elemento común de comunicación vertical, o bien adosadas verticalmente sobre una parcela mancomunada, a través de la cual se accede a cada una de las unidades de alojamiento.

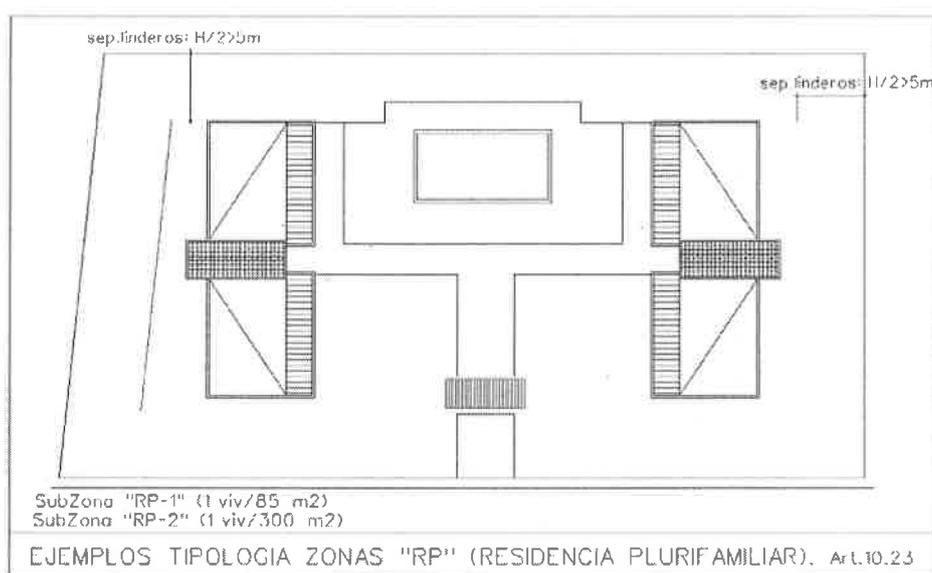
En estas zonas debe mantenerse el uso residencial de media o baja intensidad para conservar la caracterización de unas áreas ya consolidadas que deben reunir las condiciones urbanas adecuadas para residencia de la población permanente.

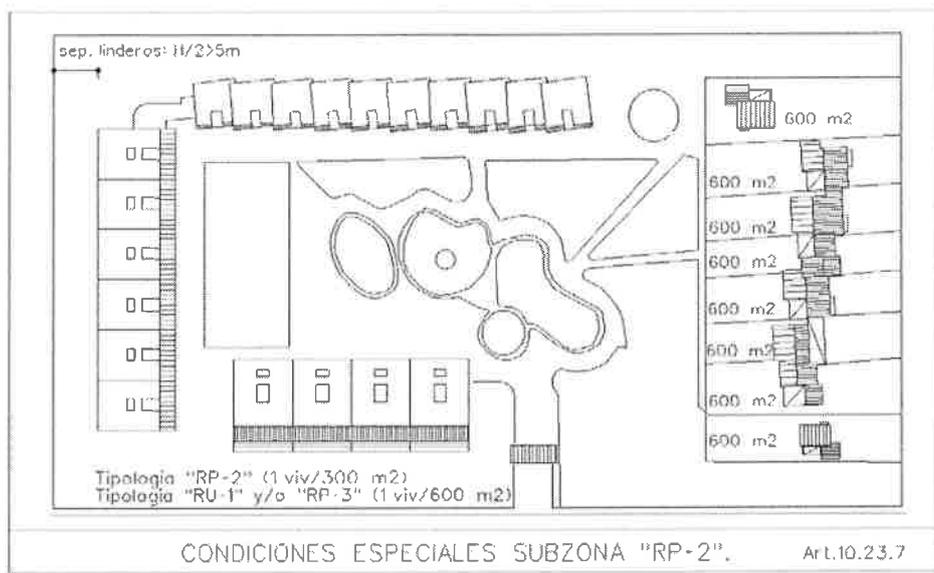
Como caso particular de esta zona y al objeto de acomodar la oferta de productos inmobiliarios residenciales variados a la demanda existente en cada momento, se define un grado de la misma (RP-2) caracterizado por parcelas muy grandes donde pueden convivir dos o más edificios con tipologías arquitectónicas diferentes: el bloque aislado de vivienda colectiva característico de esta zona (RP-2); la vivienda individual aislada (correspondiente a la zona de ordenanza RU-1); y los "poblados" de edificación adosada regulados por la ordenanza RP-3. La RP-2 constituye una ordenanza especial que permite optar por alguna o todas las tres ordenanzas citadas, pero con la condición de ajustarse a las condiciones formales de cada una de ellas, salvedad hecha del mantenimiento de la propiedad mancomunada e indivisa de la parcela común donde se asientan las viviendas.

**2. Subzonas**

Se definen tres subzonas diferentes, según las condiciones de parcelación y edificación, la segunda y la tercera de las cuales cumple las exigencias del POOT para las áreas residenciales plurifamiliares situadas en las zonas turísticas delimitadas en aquél:

- RP-1 Residencia plurifamiliar en grado 1, constituido por *bloques* aislados de vivienda plurifamiliar en altura en parcelas pequeñas.
- RP-2 Residencia plurifamiliar en grado 2, constituido por mezcla de *bloques* aislados de vivienda plurifamiliar en altura, edificios de viviendas unifamiliares aisladas y agrupadas o en hilera, en parcelas de gran tamaño.
- RP-3 Residencia plurifamiliar en grado 3, vulgarmente conocido como "*poblado*", constituido por edificios de baja altura de vivienda unifamiliar agrupada en régimen de propiedad horizontal en parcelas de gran tamaño. La subzona RP-3 está pensada para la oferta de un tipo de vivienda familiar concentrado en una parte de la parcela ("*poblado*"), A las viviendas se accede directamente desde calle pública o a través de vial privado de ancho no inferior a 6,00 m (seis metros), salvo en caso de terrenos con pendientes superiores al 10 % y cuando se pretenda dar servicio a un número igual o inferior a 6 viviendas, en cuyo caso el ancho podrá ser de 5 m.





**3. Uso característico:** Vivienda plurifamiliar (2.1)

En la edificación resultante deberá destinarse al uso de vivienda un mínimo de la intensidad de uso o aprovechamiento urbanístico de la parcela que será del setenta por ciento (70 %) en la subzona RP-1 y del setenta y cinco por ciento (75 %) en las otras. Los aprovechamientos que dentro del porcentaje señalado no se utilicen para el uso característico, no serán utilizables para otros usos.

Los restantes usos permitidos en la regulación de usos de esta zona contenidos en el apartado final de este artículo, deberán considerarse como secundarios o complementarios, no pudiendo darse sin la previa existencia del uso característico.

En esta zona, el uso secundario o complementario Establecimientos públicos (4.4), estará restringido y no podrán autorizarse actividades correspondientes a la modalidad Grupo V: discotecas, salas de baile, salas de fiestas y otros análogos, conforme la definición establecida en la Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones y la Ordenanza municipal reguladora de los horarios de cierre de establecimientos y espectáculos públicos y actividades.

Los restantes usos no expresamente prohibidos en dicha regulación se considerarán *permitidos* en tanto sean existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Plan.

**4. Tipos de edificación:** Según regulación de parcela

**5. Condiciones de parcelación y edificación**

SUBZONA	RP-1	RP-2	RP-3
<b>Condiciones de parcelación:</b>	La existente (art.4.13.3)		
En nuevas segregaciones			
Superficie mínima:	800 m <sup>2</sup>	3.600 m <sup>2</sup>	6.000 m <sup>2</sup>
Fachada mínima:	20 m	30 m	50 m
<b>Condiciones de edificación:</b>			
Altura máxima nº plantas:	4 plantas	4 plantas	2 plantas
Altura máxima en metros (H):	13 m	13 m	6,5 m
Altura total (h):	15 m	15 m	8 m
Edificabilidad máxima:	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (a)
Ocupación máxima:	35 %	30 %	30 %
Separaciones mínimas a linderos:	H/2 > 5 m	H/2 > 5 m	5 m
Diámetro del máximo círculo circunscrito a la planta del edificio:	—	40 m	60 m
Volumen máximo sobre rasante por edificio	8.000 m <sup>3</sup>	8.000 m <sup>3</sup>	8.000 m <sup>3</sup>
Nº mínimo de plazas de aparcamiento privado:	1 plaza/viv.	1plaza/viv.	1plaza/viv.
Índice máximo de intensidad de uso residencial:	1 viv./85 m <sup>2</sup>	1 viv./300 m <sup>2</sup>	1viv./600 m <sup>2</sup>

(a) Excepto en la urbanización "Golf de Santa Ponça", donde la edificabilidad máxima para la subzona RP-3 será de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**6. Otras condiciones específicas**

Se habrá de ajardinar el espacio libre de parcela privada no reservada para usos específicos.

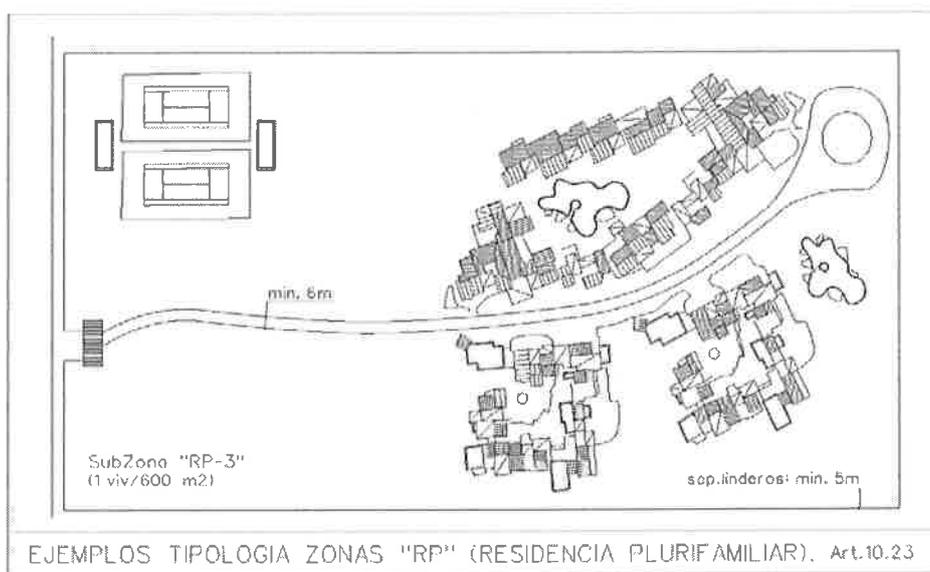
La dotación mínima de aparcamiento privado no será inferior a una plaza (1) por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) construidos o fracción. Cuando el aparcamiento se resuelva en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo.

No se permiten más de dos accesos por parcela desde el dominio público. Se permitirán accesos de la forma antedicha por cada una de las calles a que de frente la parcela, en el supuesto de que a la misma se acceda desde dos o más calles.

**7. Condiciones especiales para la subzona RP-2**

En parcelas con capacidad para actuaciones de más de treinta (30) unidades de alojamiento, dentro del complejo de edificios a construir se autorizará que los usos secundarios y complementarios permitidos en la zona de acuerdo con el apartado 11 de este artículo, puedan disponerse en edificios diferentes a los de vivienda, siempre que los cuerpos edificatorios que los sustenten no superen las dos (2) plantas ni el

aprovechamiento conjunto de la parcela, acomodando el resto de parámetros a lo establecido en el apartado 5.



#### 8. Condiciones especiales para la subzona RP-3

En la subzona RP-3, será obligatorio concentrar las edificaciones y demás instalaciones complementarias (piscinas, espacios deportivos y vías de acceso comunes) en una o varias zonas de la parcela.

Al menos una parte de la parcela, no inferior al 25 % de su superficie, tendrá la consideración de *espacio libre privado de uso comunitario*, ajardinado y arbolado, sin que en el mismo, pueda localizarse construcción alguna.

El referido espacio deberá localizarse al margen de las edificaciones, ser unitario y sin estrangulaciones que impidan el libre desplazamiento por toda ella de un círculo de diámetro igual o superior a 30 m (treinta metros).

En casos de terrenos con pendiente de más de 30 grados, en los que la adaptación de los edificios al mismo comportarían movimientos de tierra con importantes impactos visuales, podrá optarse por la construcción de acuerdo con la normativa RU-1, pudiendo accederse a las viviendas resultantes por vías privadas comunitarias de características similares a las descritas en el apartado 2 del presente artículo.

#### 9. Condiciones generales

Serán de aplicación las condiciones generales de edificación, parcelación y uso establecidas en estas Normas, en particular, en los Títulos IV, V y VI.

**10. Condiciones de equipamiento complementario**

En las parcelas calificadas como RP-2 y RP-3, deberán establecerse con carácter mínimo las reservas siguientes:

Para conjuntos de 12 o más unidades de alojamiento, cualquiera que sea la zona en que se proyecte, será obligatoria la instalación de piscina (s) comunitaria (s), con lámina de agua de superficie proporcional al número de unidades a razón de un mínimo de 5m<sup>2</sup> por unidad de alojamiento, salvo que se construyan para cada alojamiento de manera individual con una superficie mínima de 15m<sup>2</sup>.

Para conjuntos de 12 o más unidades de alojamiento, será obligatoria la dotación de instalaciones deportivas comunitarias o en régimen de condominio, en proporción no inferior a 10 m<sup>2</sup> de suelo por unidad de alojamiento. La superficie destinada a este tipo de equipamiento, no contabilizará a efectos de ocupación, en la parte que constituya la mínima obligatoria de acuerdo con el estándar señalado, contabilizando por tanto como parte del espacio libre de parcela.

**11. Condiciones de uso**

**ZONAS DE RESIDENCIA PLURIFAMILIAR EN BLOQUE RP-1 y RP-2  
USOS PORMENORIZADOS GRUPO TAMAÑO UBICACIÓN**

1.1	Vivienda unifamiliar	3	Todos	1,2,3,4 **
2.1	Vivienda plurifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
2.2	Residencia comunitaria	-	-	-
3.1	Industrias	-	-	-
3.2	Almacenes	1,2,3	1,2	2
4.1	Comercial	1,2,3	1,2,3	2,3,4
4.2	Servicios	2,3	1,2	1,2
4.3	Turístico	-	-	-
4.4 (a)	Establecimientos públicos	1,2,3	1,2	2
5.1	Socio Cultural	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3,4
5.2	Docente	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3,4
5.3	Asistencial	1,2,3	1,2	1,2,3,4
5.4	Administrativo-Institucional	1	1,2,3,4,5	1,2,3,4
5.5	Deportivo	1,2,3	Todos	Todas
5.6	Seguridad	1	1,2	2,3,4
5.7	Sanitario	1,2,3	1,2	2,3,4
5.8	Religioso	2,3	1,2	2,3,4
5.9	Funerario	-	-	-
5.10	Recreativo	1,2,3	1,2	4
6.1	Red viaria	-	-	-
6.2	Instalaciones urbanas	1,2,3	1	2,3,4
6.3	Transporte	-	-	-
6.4	Telecomunicaciones	1,2,3	1	2,3,4
6.5	Aparcamiento vehículos	1,2,3	Todos	Todas
7.1	Espacios libres públicos	1	Todos	5
7.2	Espacios libres privados	2,3	Todos	5

(a) Excepto Grupo V: discotecas, salas de baile, salas de fiestas y otros análogos conforme Ordenanza mcpal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones y Ordenanza mcpal reguladora de los horarios de cierre de establecimientos y espectáculos públicos y actividades.

<b>G:</b>	<b>GRUPO</b>	<b>T:</b>	<b>TAMAÑO</b>
1.	Público	1.	Hasta 150 m <sup>2</sup>
2.	Colectivo	2.	Más de 150 y hasta 500 m <sup>2</sup>
3.	Privado	3.	Más de 500 y hasta 1.000 m <sup>2</sup>
		4.	Más de 1.000 y hasta 2.000 m <sup>2</sup>
		5.	Más de 2.000 y hasta 5.000 m <sup>2</sup>
		6.	Más de 5.000 m <sup>2</sup>

**S: UBICACIÓN**

1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a planta sótano o semisótano, así como las incluidas en la ubicación 2.
  2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública. Puede estar asociada a planta sótano, semisótano y/o planta primera siempre que la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea al menos del 50% de la superficie del local.
  3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.
  4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.
  5. En espacio libre de parcela.
- \*\* Solamente en RP2

**ZONAS DE RESIDENCIA PLURIFAMILIAR EN BLOQUE RP-3****USOS PORMENORIZADOS****GRUPO TAMAÑO UBICACIÓN**

1.1	Vivienda unifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
2.1	Vivienda plurifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
2.2	Residencia comunitaria	-	-	-
3.1	Industrias	-	-	-
3.2	Almacenes	-	-	-
4.1	Comercial	3	1	2,4
4.2	Servicios	2,3	1	1,2
4.3	Turístico	-	-	-
4.4	Establecimientos públicos	-	-	-
5.1	Socio Cultural	1,2,3	1	4
5.2	Docente	1,2,3	1,2,3	4
5.3	Asistencial	1,2,3	1,2	4
5.4	Administrativo-Institucional	1	1,2,3	4
5.5	Deportivo	1,2,3	1,2,3	Todas
5.6	Seguridad	1	1,2	4
5.7	Sanitario	1	1,2	4
5.8	Religioso	2,3	1,2	4
5.9	Funerario	-	-	-
5.10	Recreativo	-	-	-
6.1	Red viaria	-	-	-
6.2	Instalaciones urbanas	1,2,3	1	2,3,4
6.3	Transporte	-	-	-
6.4	Telecomunicaciones	1,2,3	1	2,3,4
6.5	Aparcamiento vehículos	1,2,3	1,2,3	Todas
7.1	Espacios libres públicos	1	Todos	5
7.2	Espacios libres privados	2,3	Todos	5

<b>G:</b>	<b>GRUPO</b>	<b>T:</b>	<b>TAMAÑO</b>
1.	<i>Público</i>	1.	<i>Hasta 150 m<sup>2</sup></i>
2.	<i>Colectivo</i>	2.	<i>Más de 150 y hasta 500 m<sup>2</sup></i>
3.	<i>Privado</i>	3.	<i>Más de 500 y hasta 1.000 m<sup>2</sup></i>
		4.	<i>Más de 1.000 y hasta 2.000 m<sup>2</sup></i>
		5.	<i>Más de 2.000 y hasta 5.000 m<sup>2</sup></i>
		6.	<i>Más de 5.000 m<sup>2</sup></i>

**S: UBICACIÓN**

- 1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a planta sótano o semisótano, así como las incluidas en la ubicación 2.*
- 2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública. Puede estar asociada a planta sótano, semisótano y/o planta primera siempre que la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea al menos del 50% de la superficie del local.*
- 3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.*
- 4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.*
- 5. En espacio libre de parcela.*

**Art. 10.29. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona de COMERCIO (C)****1. Descripción**

Se denominan **Zonas C** aquellas de uso comercial que conforman algunas áreas homogéneas o ámbitos puntuales del suelo urbano, insertadas en los intersticios de las zonas de alojamiento turístico y residencial. Conforman áreas de edificación abierta de baja altura.

Las zonas de comercio C se caracterizan por una tipología arquitectónica de edificaciones aisladas, separadas de todos los linderos de la parcela sobre la que se asientan.

En estas zonas debe mantenerse el uso comercial para conservar la dotación de estos servicios en unas áreas ya consolidadas.

**2. Uso característico: Comercial (4.1)**

En la edificación resultante deberá destinarse al uso característico un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de la intensidad de uso o aprovechamiento urbanístico de la parcela. Los aprovechamientos que dentro del porcentaje señalado no se utilicen para el uso característico, no serán utilizables para otros usos.

El uso comercial vendrá regulado por la *Ley 11/2001, de 15 de junio, de Ordenación de la Actividad Comercial de las Islas Baleares*.

Los restantes usos permitidos en la regulación de usos de esta zona contenidos en el apartado final de este artículo, deberán considerarse como secundarios o complementarios, no pudiendo presentarse sin la previa existencia del uso característico.

Queda prohibido, de acuerdo con el artículo 10.07 de estas Normas, el uso comercial en su modalidad de venta al por menor de carburantes (gasolineras) en suelo urbano y urbanizable. Este tipo de actividad comercial deberá localizarse en las inmediaciones de la red viaria y fuera de las clases de suelo citadas.

En esta zona, el uso secundario o complementario Establecimientos públicos (4.4), estará restringido y no podrán autorizarse actividades correspondientes a la modalidad Grupo V: discotecas, salas de baile, salas de fiestas y otros análogos, conforme la definición establecida en la Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones y la Ordenanza municipal reguladora de los horarios de cierre de establecimientos y espectáculos públicos y actividades.

Los restantes usos no expresamente prohibidos en dicha regulación se considerarán *permitidos* en tanto sean existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Plan.

**3. Tipo de edificación: Según regulación de parcela**

**4. Condiciones de parcelación y edificación****ZONA C****Condiciones de parcelación:** La existente (art.4.13.3)

En nuevas segregaciones

Superficie mínima: 1.200 m<sup>2</sup>

Fachada mínima: 25 m

**Condiciones de edificación:**

Altura máxima nº plantas: 2 plantas

Altura máxima en metros (H): 8 m

Altura total (h): 10 m

Edificabilidad máxima: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupación máxima: 50 %

Separaciones mínimas a linderos: 5 m

Diámetro del máximo círculo  
circunscrito a la planta del edificio: 60 mNº mínimo de plazas de aparcamiento privado: 1 plaza/50m<sup>2</sup> solar**5. Otras condiciones específicas**

Se habrá de ajardinar el espacio libre de parcela privada no reservada para usos específicos.

Cuando el aparcamiento se resuelva en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo.

**6. Condiciones generales**

Serán de aplicación las condiciones generales de edificación, parcelación y uso establecidas en estas Normas, en particular, en los Títulos IV, V y VI.

## 7. Condiciones de uso

ZONA DE COMERCIO C USOS PORMENORIZADOS		GRUPO	TAMAÑO	UBICACIÓN
1.1	Vivienda unifamiliar	-	-	-
2.1	Vivienda plurifamiliar	-	-	-
2.2	Residencia comunitaria	-	-	-
3.1	Industrias	-	-	-
3.2	Almacenes	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
4.1	Comercial	1,2,3	1,2,3,4,5	1,2,3,4
4.2	Servicios	2,3	1,2,3,4	1,2,3,4
4.3	Turístico	-	-	-
4.4 (a)	Establecimientos públicos	1,2,3	1,2,3	2,3,4
5.1	Socio Cultural	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.2	Docente	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.3	Asistencial	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.4	Administrativo-Institucional	1	1,2,3	1,2,3,4
5.5	Deportivo	1,2,3	Todos	Todas
5.6	Seguridad	1	1	1,2,3,4
5.7	Sanitario	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.8	Religioso	1,2,3	1,2	1,2,3,4
5.9	Funerario	-	-	-
5.10	Recreativo	1,2,3	1,2,3,4	2,3,4
6.1	Red viaria	-	-	-
6.2	Instalaciones urbanas	1,2,3	1	2,3,4
6.3	Transporte	-	-	-
6.4	Telecomunicaciones	1,2,3	1	2,3,4
6.5	Aparcamiento vehículos	1,2,3	Todos	Todas
7.1	Espacios libres públicos	1	Todos	5
7.2	Espacios libres privados	2,3	Todos	5

(a) Excepto Grupo V: discotecas, salas de baile, salas de fiestas y otros análogos conforme Ordenanza mcpal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones y Ordenanza mcpal reguladora de los horarios de cierre de establecimientos y espectáculos públicos y actividades.

<b>G:</b>	<b>GRUPO</b>	<b>T:</b>	<b>TAMAÑO</b>
1.	Público	1.	Hasta 150 m <sup>2</sup>
2.	Colectivo	2.	Más de 150 y hasta 500 m <sup>2</sup>
3.	Privado	3.	Más de 500 y hasta 1.000 m <sup>2</sup>
		4.	Más de 1.000 y hasta 2.000 m <sup>2</sup>
		5.	Más de 2.000 y hasta 5.000 m <sup>2</sup>
		6.	Más de 5.000 m <sup>2</sup>

**S: UBICACIÓN**

1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a planta sótano o semisótano, así como las incluidas en la ubicación 2.
2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública. Puede estar asociada a planta sótano, semisótano y/o planta primera siempre que la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea al menos del 50% de la superficie del local
3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.
4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.
5. En espacio libre de parcela.



**Art. 10.30. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona de INDUSTRIA Y SERVICIOS (IS)**

**1. Descripción**

Se denominan **Zonas IS** aquellas destinadas a usos generales productivos excepto el turístico. Comprenden las áreas caracterizadas por los usos de industria, almacenes, comercio y servicios privados (oficinas, banca, etc.).

En estas zonas no está permitido el uso residencial, salvo casos excepcionales de vivienda para el guarda o conserje. La edificación es aislada o adosada, en parcelas medias o grandes, siendo la zona más representativa de esta ordenanza el polígono industrial de Son Bugadelles.

<b>2. Usos característicos:</b>	Industrial	(3.1)
	Almacenes	(3.2)
	Comercial	(4.1)
	Servicios	(4.2)
	Aparcamientos	(6.5)

En la edificación resultante deberá destinarse a cualquiera de los usos característicos un mínimo del cincuenta por ciento (50 %) de la intensidad de uso o aprovechamiento urbanístico de la parcela. Los aprovechamientos que dentro del porcentaje señalado no se utilicen para el uso característico, no serán utilizables para otros usos.

El uso comercial vendrá regulado por la *Ley 11/2001, de 15 de junio, sobre la Ordenación de la Actividad Comercial en las Islas Baleares*.

Los restantes usos permitidos en la regulación de usos de esta zona contenidos en el apartado final de este artículo, deberán considerarse como secundarios o complementarios.

Los restantes usos no expresamente prohibidos en dicha regulación se considerarán *permitidos* en tanto sean existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Plan.

<b>3. Tipo de edificación:</b>	Según regulación de parcela.
--------------------------------	------------------------------

## 4. Condiciones de parcelación y edificación

ZONA

IS

Condiciones de parcelación: La existente (art.4.13.3)

En nuevas segregaciones

Superficie mínima: 1000 m<sup>2</sup>

Fachada mínima: 30 m

## Condiciones de edificación:

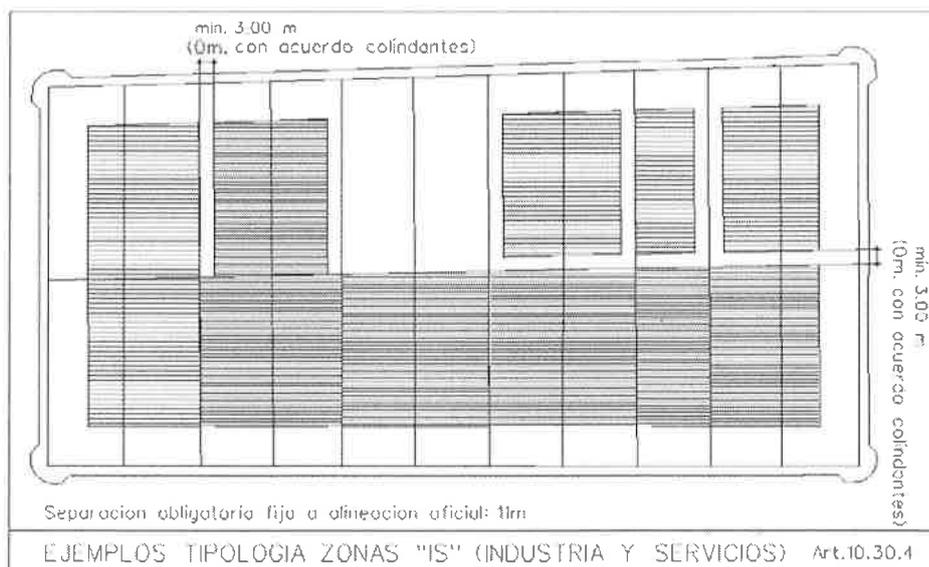
Altura máxima núm. Plantas: 2 Plantas

Altura máxima en metros (H): 10 m

Altura total (h): 12 m

Edificabilidad máxima: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupación máxima: 80 %

Separación obligatoria  
a la alineación oficial : 11 m.Separación mínima a  
Límites y fondo: 3m., o nula de acuerdo con  
los límites.  
3m. a los EL-P del Polígono  
de Son Bugadelles

## 5. Otras Condiciones específicas

La Edificación no tiene obligación de retranquearse de los linderos medianeros y fondo, siempre que exista acuerdo escrito de los propietarios de las parcelas colindantes afectadas.

A efecto de medir la altura de edificación, la posición de la Planta baja se referenciará respecto de la rasante de la acera tomada en el punto medio del frente de fachada.

La dotación mínima de aparcamiento privado no será inferior a una Plaza (1) por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) construidos o fracción; si bien en el supuesto de que la construcción se destine a uso comercial, esta reserva será de una (1) Plaza por cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) construidos o fracción.

Cuando el aparcamiento se resuelva en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo. El espacio de retroceso respecto a la alineación oficial deberá mantenerse en perfecto estado de limpieza y adorno públicos, no pudiendo ser ocupado como depósito de materiales de ningún tipo, pero si como aparcamiento de vehículos al aire libre, en este caso no computará a efectos de superficie ocupada, con independencia de la superficie que se destine a tal fin.

Las obras en edificios existentes, el objetivo de los cuales sea adosarse a las medianeras colindantes de acuerdo con el previsto en la presente ordenanza, no podrán ser autorizadas sin que la totalidad del edificio cumpla la condición de separarse 11 m de la alineación oficial.

#### **6. Condiciones generales**

Serán de aplicación las condiciones generales de edificación, parcelación y uso establecidas en estas Normas, en particular, en los Títulos IV, V y VI.

## 7. Condiciones de uso

*ZONA DE INDUSTRIA Y SERVICIOS IS*  
**USOS PORMENORIZADOS                      GRUPO    TAMAÑO    UBICACIÓN**

1.1	Vivienda unifamiliar	-	-	-
2.1	Vivienda plurifamiliar	-	-	-
2.2	Residencia comunitaria	-	-	-
3.1	Industrias	1,2,3	Todos	1,2,3,4
3.2	Almacenes	1,2,3	Todos	1,2,3,4
4.1	Comercial	1,2,3	1,2,3,4,5	2,3,4
4.2	Servicios	2,3	Todos	1,2,3,4
4.3	Turístico	-	-	-
4.4	Establecimientos públicos	1,2,3	1,2,3	2,3,4
5.1	Socio Cultural	1,2,3	Todos	1,2,3,4
5.2	Docente	1,2,3	Todos	1,2,3,4
5.3	Asistencial	1,2,3	Todos	1,2,3,4
5.4	Administrativo-Institucional	1	Todos	1,2,3,4
5.5	Deportivo	1,2,3	Todos	1,2,3,4
5.6	Seguridad	1	Todos	2,3,4
5.7	Sanitario	1,2,3	Todos	1,2,3,4
5.8	Religioso	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.9	Funerario	-	-	-
5.10	Recreativo	1,2,3	Todos	2,3,4
6.1	Red viaria	-	-	-
6.2	Instalaciones urbanas	1,2,3	Todos	Todas
6.3	Transporte	1,2,3	Todos	Todas
6.4	Telecomunicaciones	1,2,3	Todos	Todas
6.5	Aparcamiento vehículos	1,2,3	Todos	Todas
7.1	Espacios libres públicos	1	Todos	5
7.2	Espacios libres privados	2,3	Todos	5

<b>G:</b>	<b>GRUPO</b>	<b>T:</b>	<b>TAMAÑO</b>
1.	<i>Público</i>	1.	<i>Hasta 150 m<sup>2</sup></i>
2.	<i>Colectivo</i>	2.	<i>Más de 150 y hasta 500 m<sup>2</sup></i>
3.	<i>Privado</i>	3.	<i>Más de 500 y hasta 1.000 m<sup>2</sup></i>
		4.	<i>Más de 1.000 y hasta 2.000 m<sup>2</sup></i>
		5.	<i>Más de 2.000 y hasta 5.000 m<sup>2</sup></i>
		6.	<i>Más de 5.000 m<sup>2</sup></i>

**S: UBICACIÓN**

1. *En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a planta sótano o semisótano, así como las incluidas en la ubicación 2.*
2. *En Planta baja con acceso directo desde la vía pública. Puede estar asociada a Planta sótano, semisótano y/ o Planta primera siempre que la superficie edificada que se sitúe en Planta baja sea al menos del 50% de la superficie del local.*
3. *Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.*
4. *Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otras de usos ajenos.*
5. *En espacio libre de parcela.*



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

**SERVEIS JURÍDICS**

INFORMES JURÍDICOS/CONTRATACIÓN

**ASUNTO:** Informe, a solicitud de la Mesa de Contratación, del Contrato para el Servicio de colaboración para la gestión tributaria y recaudadora de tributos y otros ingresos de derecho público del Ajuntament de Calvià.

Por la Secretaria de la Mesa de Contratación del Contrato para el Servicio de colaboración para la gestión tributaria y recaudadora de tributos y otros ingresos de derecho público del Ajuntament de Calvià, se ha solicitado de los Servicios Jurídicos que emitan informe relativo a los extremos que se recogen en el acta de reuniones de la mesa de fecha 26 de marzo de 2015.

La solicitud ha sido cursada a este Servicio a través de la Secretaría Municipal en fecha 9 de abril de 2.015.

A la solicitud de informe se ha acompañado copia del acta de la sesión de la Mesa de Contratación así como diversos Anexos correspondientes a diferentes partes de las ofertas presentadas por diferentes licitadores.

Se ha solicitado del Servicio de Contratación los Pliegos de Prescripciones Técnicas y los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares.

Cumplimentando lo solicitado se emite el siguiente:

**INFORME**

**PRIMERO.-** Con carácter previo a dar respuesta a las diferentes cuestiones que se plantean en la solicitud de informe, será necesario, con carácter general, señalar que el fundamento jurídico que justifica la exclusión de una empresa licitadora cuya oferta incumple los pliegos de cláusulas administrativas particulares y el de prescripciones técnicas lo encontramos en la normativa de contratación pública, concluyendo que los PPT y los PCAP son ley del contrato y, por lo tanto, delimitan, jurídicamente y técnicamente, las ofertas de las empresas licitadoras y de la empresa que resulte contratista y que tenga que ejecutar el contrato.

Así, el artículo 115.3 del TRLCSP establece la obligatoriedad que los contratos se ajusten a los pliegos de cláusulas administrativas particulares, cuyas cláusulas se consideran parte integrante, y el artículo 145 del TRLCSP, después de prever que las proposiciones de los interesados se deben ajustar a lo que prevé este pliego, dispone que su presentación supone la aceptación incondicionada por las empresas del contenido de la totalidad de las cláusulas o condiciones, sin ninguna excepción o reserva. Por su parte, el artículo 116 del TRLCSP establece que las prescripciones técnicas particulares deben regir la realización de la prestación y que definen sus cualidades de conformidad con los requisitos que para cada contrato establece la ley. Por lo tanto, las proposiciones se deben ajustar al contenido de este pliego en la medida en que establece las características y condiciones de la prestación

C/ de Julià Bujosa Sans, batle, 1  
07184 Calvià (Illes Balears)  
Tel. 971 139 100  
www.calvia.com



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

objeto del contrato. En más, tal como ya se ha indicado, el artículo 160 del TRLCSP dispone que el órgano a quién corresponde la valoración de las proposiciones puede solicitar todos los informes técnicos que considere precisos para verificar que las ofertas cumplen con estas especificaciones técnicas. En todo caso, hay que recordar que la necesidad de que las proposiciones de las empresas licitadoras se adecuen a los requisitos técnicos exigidos con carácter de mínimos obligatorios en el pliego de prescripciones técnicas obedece a la propia finalidad de la contratación pública que se quiere llevar a cabo y a las necesidades que con ella se pretenden satisfacer. En consecuencia, las ofertas de las empresas que no los cumplan no pueden ser objeto de valoración y, por lo tanto, deben ser excluidas de la licitación.

**SEGUNDO.-** De la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, se desprende que el respeto del principio de igualdad de trato implica, no sólo la fijación de condiciones no discriminatorias para acceder a una actividad económica, sino también que las autoridades públicas adopten las medidas necesarias para garantizar el ejercicio de dicha actividad. Principio de igualdad de trato, que es la piedra angular sobre la que descansan las Directivas relativas a los procedimientos de adjudicación de contratos públicos, y alrededor de la cual han de interpretarse los pliegos y las consecuencias que hayan de extraerse respecto a si las ofertas presentadas se ajustan a lo requerido y fijado en aquéllos. En el bien entendido que en el caso de que exista un único licitador que pueda cumplir con los requisitos técnicos establecidos, existirá limitación del principio de concurrencia, y por tanto, vulneración de lo dispuesto en los artículos 116 y 117 del TRLCSP.

No es ésta la cuestión objeto de análisis pero desde la anterior óptica ha de valorarse la procedencia o no respecto de la exclusión de uno o varios licitadores a la que se apunta en la solicitud de informe.

Numerosas resoluciones de los Tribunales de Contratación Administrativa coinciden en señalar que la participación en licitaciones públicas comporta la asunción de una serie de cargas formales que, además de ir orientadas a que la adjudicación se realice a la oferta económicamente más ventajosa, pretenden garantizar que tal adjudicación se realice en condiciones de absoluta igualdad entre todos los licitadores.

**TERCERO.-** Como quiera que en el informe se refiere a la existencia o no de posibilidades de subsanación de las deficiencias que se apuntan, ha de señalarse que, con carácter general, esa posibilidad de subsanación debe descartarse. En apoyo de esta afirmación puede citarse la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea en su Sentencia de 29 de marzo de 2012, dictada para resolver el asunto C-599/10, de conformidad con la cual *“una vez presentada su oferta, en principio esta última no puede ya ser modificada, ni a propuesta del poder adjudicador ni del candidato. En efecto, el principio de igualdad de trato de los candidatos y la obligación de transparencia que resulta del mismo se oponen, en el marco de este procedimiento, a toda negociación entre el poder adjudicador y uno u otro de los candidatos. En efecto, en el caso de un candidato cuya oferta se estime imprecisa o no*



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

*ajustada a las especificaciones técnicas del pliego de condiciones, permitir que el poder adjudicador le pida aclaraciones al respecto entrañaría el riesgo, si finalmente se aceptara la oferta del citado candidato, de que se considerase que el poder adjudicador había negociado confidencialmente con él su oferta, en perjuicio de los demás candidatos y en violación del principio de igualdad de trato. Además, no se deduce del artículo 2 ni de ninguna otra disposición de la Directiva 2004/18, ni del principio de igualdad de trato, ni tampoco de la obligación de transparencia que, en una situación de esa índole, el poder adjudicador esté obligado a ponerse en contacto con los candidatos afectados. Por otra parte, éstos no pueden quejarse de que el poder adjudicador no esté sometido a obligación alguna a este respecto, ya que la falta de claridad de su oferta no es sino el resultado del incumplimiento de su deber de diligencia en la redacción de la misma, al que están sujetos de igual manera que los demás candidatos” .*

Diferentes resoluciones del Tribunal Administrativo de Contratación Pública de la Comunidad de Madrid (16 y 94 de 2013) con cita en esta jurisprudencia, tienen señalado que *"presentada la oferta no cabe posibilidad de su modificación, no existiendo obligación alguna por parte del órgano de contratación de solicitar subsanación de la misma y debiendo soportar el licitador las consecuencias del incumplimiento de su deber de diligencia en la redacción de la oferta"*.

Dicho lo anterior y si se estima que las ofertas pudieren no cumplir con los requisitos exigidos en los pliegos, parece que, queda, como única salida, la exclusión de los candidatos. Ahora bien, esa posibilidad que se otorga a la mesa o al órgano de contratación, como manifestación del ejercicio de toda potestad discrecional, debe ser desarrollada ponderando en todo caso las circunstancias concurrentes al objeto de alcanzar la necesaria y debida proporcionalidad entre los hechos y sus consecuencias. Es por ello que el análisis debe efectuarse desde la perspectiva de si acaece un efectivo y cabal incumplimiento por las ofertas respecto de lo exigido en los pliegos.

**CUARTO.-** Para ello procede analizar la exigencia contenida en los pliegos de prescripciones técnicas en el concreto punto al que se eleva la controversia. Así, el apartado 4.2 del PPT, en su segundo párrafo señala que "los licitadores incluirán en sus ofertas un plano de situación y distribución de la/s oficina/s propuestas; acompañado al menos de un contrato o acuerdo de alquiler o compraventa del local o locales destinados a este fin".

La parte que se subraya es la que parece plantear las dudas a la Mesa respecto de si los licitadores han cumplimentado su oferta técnica respecto de esta exigencia por cuanto se desprende que no en todos los casos se han aportado exactamente los documentos requeridos.

Ello no obstante, en opinión de quien suscribe, los pliegos en este apartado relativo a la cumplimentación de la oferta técnica lo que persigue es la aportación de un documento del que pueda desprenderse que la entidad licitadora podrá disponer de los locales que se incluyan en la oferta y no una exigencia de posesión mediata o inmediata derivada de los concretos negocios jurídicos referidos de compraventa o alquiler. Y ello, por cuanto otros



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

múltiples contratos o negocios jurídicos de los que se derivara la disponibilidad de los locales serían técnicamente posibles, y porque, además, la exigencia de que los licitadores tengan que disponer ya, en el momento de la presentación de la oferta, de los locales ofertados en régimen de alquiler o compraventa podría suponer una limitación de la concurrencia, de forma que siendo ello así, tal exigencia podría plantear serias dudas respecto de la legalidad de los pliegos.

Es en razón de lo anterior, y el propio uso que se hace en los pliegos del término “acuerdo” lo que ha de posibilitar un criterio favorable a entender que las ofertas presentadas por los diferentes licitadores cumplen con las exigencias de los pliegos, sin que sea dable en este momento el plantear la exclusión de los mismos en este momento procedimental por la falta de aportación de lo que literalmente se señala respecto a “contrato de alquiler o compraventa”.

Tal interpretación se avala por cuanto los propios pliegos de cláusulas administrativas particulares en su apartado F5 en relación con el artículo 64.2 del RDLeg 3/2011 incluyen el compromiso de dedicar o adscribir a la ejecución del contrato los medios materiales suficientes para ello -y que en este caso deberán comprender los inmuebles incluidos en la oferta técnica- con atribución del carácter de obligación esencial a los efectos previstos en el artículo 223 f del propio Texto Refundido, esto es, a efectos de que operase como causa de resolución contractual.

Además, en opinión de quien suscribe, dicha exigencia -acreditación de la disponibilidad de los locales incluidos en la oferta técnica, y que no necesariamente pasaría tan solo por los negocios jurídicos expresados en los pliegos-, debería ser cumplimentada incluso antes de que la ausencia de la misma pudiera operar como causa resolutoria, y por ende, antes de la perfección del contrato.

Nos referimos a que la efectiva acreditación de la disponibilidad de los locales sea exigible, antes de la efectiva adjudicación, respecto del licitador que hubiere presentado la oferta económicamente más ventajosa, quedando amparada dicha exigencia en lo prevenido en la cláusula 20 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que regulan la documentación a presentar por el licitador seleccionado para la adjudicación. Conforme la citada cláusula, el licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa deberá presentar, en el plazo de diez días hábiles desde el día siguiente a aquel en que fuese requerido para ello, que cumple las condiciones de capacidad, representación y solvencia o clasificación que se exigen en este Pliego. Y en concordancia con ello, la letra c) párrafo cuarto, de acuerdo con lo previsto en la cláusula 5.2 y la letra F.5 del Cuadro de características del contrato del presente Pliego, obliga al licitador seleccionado a aportar el compromiso de dedicar o adscribir a la ejecución del contrato los medios materiales indicados, así como -y esto es lo importante- a presentar los documentos que acrediten la efectiva disposición de los medios que se hubiese comprometido a adscribir a la ejecución del contrato.



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

Conforme cuanto se ha expuesto, es opinión del suscrito que no obstante las dudas planteadas a la Mesa de Contratación en relación a lo que se expone en el Punto Primero de la solicitud del presente informe, no resultaría ajustado a derecho en este momento del procedimiento -de valoración de la oferta técnica presentada por los licitadores- excluir a aquellos que en el sobre de la oferta no han incluido exactamente lo señalado en el Pliego de Prescripciones Técnicas respecto a la inclusión en el sobre de "un contrato o acuerdo de alquiler o compraventa del local o locales destinados a ese fin".

**QUINTO.-** Respecto a lo solicitado en el Punto Segundo de la consulta efectuada por la Mesa de Contratación en relación a que se emita informe jurídico en el que se indique la viabilidad de los usos urbanísticos de las ofertas así como la posibilidad de la concesión de la licencia de actividades a dichos locales, se adjunta al presente informe de compatibilidad de usos emitido por el Servicio de Urbanismo.

Este es el informe que emito, según mi leal saber y entender, sin perjuicio de que sea sometido a cualquier otra consideración en derecho mejor fundada, y no obstante el cual, la Mesa de Contratación resolverá lo que estime más conveniente a los intereses municipales.

Calvià, a 14 de mayo de 2015.

El Letrado de los Servicios Jurídicos

Fdo.- Bmé. Fullana Barceló

