



# Normativa volum I

REVISIÓ DEL PLA GENERAL  
D'ORDENACIÓ URBANA DE CALVIÀ

## PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Texte refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Calvià  
aprovat definitivament l'11 de juliol de 2000  
(BOIB núm. 88 EXT de 18 de juliol de 2000).

**DOCUMENT ACTUALITZAT QUE INCORPORA LES DARRERES MODIFICACIONS PUNTUALS  
DE PLANEJAMENT APROVADES FINS A GENER DE 2006**



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**



# NORMAS URBANÍSTICAS

## INDICE

### VOLUMEN I

#### **PRIMERA PARTE: REGIMEN GENERAL Y LICENCIAS**

TITULO I. NATURALEZA, VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL	4
TITULO II. SOBRE LAS LICENCIAS	8

#### **SEGUNDA PARTE: DISPOSICIONES GENERALES PARA TODAS LAS CLASES DE SUELO**

TITULO III. REGULACION DE LOS USOS	18
CAPITULO 1. CLASIFICACION GENERAL DE LOS USOS	18
CAPITULO 2. GRADOS Y COMPATIBILIDAD DE USOS	31
TITULO IV. CRITERIOS BASICOS Y CONDICIONES DE APLICACION GENERAL	34
CAPITULO 1. SOBRE LA APLICACION DE LAS NORMAS	34
CAPITULO 2. SOBRE LA FORMA Y POSICION DE LOS EDIFICIOS	36
CAPITULO 3. SOBRE LAS PARCELAS	48
CAPITULO 4. SOBRE LA HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD	58
CAPITULO 5. SOBRE LA CALIDAD Y SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS	66
CAPITULO 6. SOBRE LA DOTACION DE SERVICIOS	67
CAPITULO 7. SOBRE EL ORNATO	78
TITULO V. RESPETO MEDIOAMBIENTAL Y ADECUACION AL ENTORNO	80
TITULO VI. REGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES	85
TITULO VII. REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES	94

#### **TERCERA PARTE: REGULACIONES ESPECIFICAS DE CADA CLASE DE SUELO**

TITULO VIII. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	98
CAPITULO 1. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	98
CAPITULO 2. SOBRE LOS PLANES PARCIALES	100
TITULO IX. DISPOSICIONES ESPECIFICAS SOBRE EL SUELO RUSTICO	106
CAPITULO 1. DISPOSICIONES COMUNES A TODO EL SUELO RUSTICO	106

<b>CAPITULO 2.</b>	<b>REGULACION ESPECIFICA DE LAS AREAS DE SUELO RUSTICO:</b>	<b>116</b>
	<b>SR-1</b> <i>Áreas de interés natural</i>	<b>116</b>
	<b>SR-2</b> <i>Áreas de interés forestal</i>	<b>118</b>
	<b>SR-3</b> <i>Áreas de interés paisajístico</i>	<b>121</b>
	<b>SR-4</b> <i>Áreas de interés agrario tradicional</i>	<b>125</b>
	<b>SR-5</b> <i>Áreas de ruedo agrario</i>	<b>129</b>
	<b>SR-6</b> <i>Suelo rústico común</i>	<b>133</b>
<b>TITULO X. DISPOSICIONES ESPECIFICAS SOBRE EL SUELO URBANO</b>		<b>137</b>
<b>CAPITULO 1.</b>	<b>REGIMEN Y GESTION DEL SUELO URBANO</b>	<b>137</b>
<b>CAPITULO 2.</b>	<b>SOBRE LOS APARCAMIENTOS DE USO COLECTIVO</b>	<b>141</b>
<b>CAPITULO 3.</b>	<b>SOBRE LA URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PUBLICO</b>	<b>149</b>
<b>CAPITULO 4.</b>	<b>ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO:</b>	<b>154</b>
	<b>T</b> <i>Zona turística</i>	<b>154</b>
	<b>RU-T</b> <i>Residencia unifamiliar aislada en áreas turísticas saturadas</i>	<b>164</b>
	<b>RP</b> <i>Residencia plurifamiliar</i>	<b>171</b>
	<b>RP-C</b> <i>Residencia plurifamiliar comercial</i>	<b>179</b>
	<b>RU</b> <i>Residencia unifamiliar aislada</i>	<b>184</b>
	<b>RU-N</b> <i>Residencia unifamiliar suburbana en núcleos tradicionales</i>	<b>191</b>
	<b>RA-N</b> <i>Residencia familiar adosada en núcleos tradicionales</i>	<b>197</b>
	<b>RA</b> <i>Residencia unifamiliar adosada</i>	<b>205</b>
	<b>C</b> <i>Zona de comercio</i>	<b>209</b>
	<b>IS</b> <i>Zona de industria y servicios</i>	<b>212</b>
	<b>EQ</b> <i>Zona de equipamientos</i>	<b>216</b>
	<b>EL</b> <i>Zona de espacios libres</i>	<b>220</b>
	<b>F</b> <i>Zona de infraestructuras</i>	<b>224</b>
<b>TITULO XI. DISPOSICIONES TRANSITORIAS</b>		<b>227</b>
<b>TABLA DE CONTENIDO (VOLUMEN I)</b>		<b>228</b>
CUADRO - RESUMEN DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO		
CUADRO - RESUMEN REGULACION ESPECIFICA AREAS DE SUELO RUSTICO		

## VOLUMEN II

<b>CUARTA PARTE: DEFINICIONES, INDICES Y ANEXOS</b>
---

### DEFINICIONES

#### ANEXO I. FICHAS DE UNIDADES Y POLIGONOS DE ACTUACION EN SUELO URBANO

#### ANEXO II. FICHAS DE CARACTERISTICAS DE PLANEAMIENTO PARCIAL

#### ANEXO III. CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

#### INDICE ANALITICO

# NORMAS URBANÍSTICAS

---

## VOLUMEN I



## TITULO I. NATURALEZA, VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL

---

### **Art. 1.01. Naturaleza, ámbito y antecedentes del Plan General**

1. El Plan General Municipal de Calvià es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, el Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.
2. La documentación que integra el Plan General es resultado de la revisión, tanto del anterior de 1971, como de su posterior adaptación de 1982 y de sus modificaciones y desarrollos mediante las oportunas figuras de planeamiento, así como de la revisión de 1991.
3. El Plan General y la documentación que lo integra sustituyen plenamente, en lo que se refiere al término municipal de Calvià, a las figuras citadas en el apartado precedente y a la documentación correspondiente, salvo en los supuestos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas, o que resultaren procedentes al amparo de la Ley del Suelo.
4. El Plan General ha sido redactado de conformidad con la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre *Régimen del Suelo y Valoraciones* (en adelante, también LS/98 o Ley del Suelo) y, en lo no expresamente derogado por la ley anterior, con el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el *Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana* (en adelante, también LS/92), con el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el *Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana* (en adelante, también LS/76), y con la restante normativa estatal o autonómica de aplicación.

### **Art. 1.02. Vigencia del Plan General.**

El Plan General entra en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

**Art. 1.03. Efectos del Plan General.**

La entrada en vigor del Plan General le confiere los siguientes efectos:

- a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma que se regule según las presentes normas.
- b) Ejecutoriedad, lo que implica, por una parte, la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el Plan están previstos, la declaración de la utilidad pública de los mismos y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbre y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.
- c) Obligatoriedad, lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de la Administración Pública como para los particulares.

**Art. 1.04. Revisión del Plan General.**

1. A los doce (12) años de vigencia de la presente Revisión del Plan General, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su **revisión**, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se produjera alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Si se aprueba un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que comprenda el término municipal de Calvià y que disponga o haga necesaria la revisión.
- b) Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieran una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a Sistemas Generales, sea por la propia evolución del turismo y/o la población, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.
- c) Cuando la ejecución del Plan ponga de manifiesto la posibilidad y conveniencia de ampliar sus objetivos mediante ulteriores desarrollos del mismo modelo de ordenación no previstos inicialmente y que requieran la reconsideración global de las previsiones económico-financieras.
- d) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones sustanciales de la estructura general del territorio del



- municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.
- e) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.
2. El Programa de Actuación del Plan General será revisado transcurridos cuatro (4) años desde su entrada en vigor.

**Art. 1.05. Modificaciones del Plan General**

1. Toda modificación del Plan General se sujetará al mismo procedimiento previsto para la formación de éste.
2. Toda modificación se redactará con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y alcance de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.
3. No se considerará modificación del Plan la alteración que pueda efectuarse dentro de los márgenes que la Ley y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo para su concreción y pormenorización, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

**Art. 1.06. Desarrollo del Plan General**

1. La ordenación proyectada por el Plan General se desarrollará, en su caso, por los correspondientes Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, de acuerdo con lo previsto en el artículo 6.3 de la LS/76 y 4 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
2. Serán referentes obligado para los instrumentos de ordenación que desarrollen el Plan General las disposiciones establecidas para todas las clases de suelo, así como la extrapolación, en su caso, de las calificaciones y las condiciones particulares de su regulación que definen estas Normas para el suelo urbano. El carácter de referente obligado será independiente de la clasificación del suelo y se sujetará necesariamente a los valores límites, máximos o mínimos, fijados para los parámetros reguladores del aprovechamiento urbanístico, tanto para los que directamente regulan éste como para los que lo determinan de modo indirecto.

**Art. 1.07. Vinculación y efectos del Programa de Actuación**

1. Las actuaciones asignadas por el Programa de Actuación a cada cuatrienio deberán comenzar su andadura o tramitación administrativa ante el Ayuntamiento durante los primeros dos años del correspondiente periodo cuatrienal natural contado a partir de la fecha de entrada en vigor de la Revisión del Plan General. A tal efecto, contará la fecha de entrada en el registro municipal del documento técnico correspondiente.
2. Los plazos anteriores se computarán en días o años naturales y con independencia de la revisión del Programa, en tanto ésta no se produzca.
3. El Ayuntamiento podrá establecer, en cada caso, los plazos máximos razonables para la elaboración, por parte de la iniciativa privada, de la documentación correspondiente a los sucesivos pasos a seguir en el trámite administrativo.
4. La duración excesiva, achacable a los agentes responsables de impulsar cada proceso, con relación a la duración habitual o normal del procedimiento de que se trate, facultará a la Administración para ejecutar el mismo por vía subsidiaria.

**Art. 1.08. Revisión del Programa de Actuación**

El contenido y las determinaciones del Programa de Actuación serán revisados por el Ayuntamiento de Calvià a los cuatro (4) y a los ocho (ocho) años de su entrada en vigor y, como consecuencia de dicha revisión, podrá, según los casos:

- a) Excluir del suelo urbanizable parte del mismo para su incorporación al suelo urbano, si en ejecución del Plan estos terrenos llegaren a disponer de las condiciones previstas en el artículo 8.a) de la Ley del Suelo y siempre que dichos terrenos estén incluidos dentro de un polígono cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento.
- b) Excluir del suelo urbanizable parte del mismo para su incorporación al suelo rústico cuando no se hubiera llevado a cabo su ejecución dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejen tal medida a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el Plan.

## TÍTULO II. **SOBRE LAS LICENCIAS**

---

### **Art. 2.01. Explicitación del cumplimiento de la normativa**

Todas las solicitudes de licencia o las Memorias de los Proyectos respectivos explicitarán el cumplimiento de las condiciones o normativa exigibles y, en particular, las relativas al respeto y adecuación medioambiental que establecen las presentes Normas.

### **Art. 2.02. Actos sometidos a licencia**

1. Estarán sometidos a licencia municipal todos los actos de edificación y uso y, en general, los actos especificados en el artículo 2 de la Ley 10/90, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.
2. En todo caso están sometidas a previa licencia municipal todas las actividades relacionadas con la ejecución de obras de perforación de pozos; las parcelaciones, agregaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en Suelo Rústico; instalación de redes de servicio o su modificación; instalación, apertura, modificación o transformación de establecimientos comerciales, industriales y almacenes y la modificación, sustitución o cambio de lugar de máquinas y motores y la instalación de grúas-torre y demás aparatos industriales.
3. La sujeción previa a licencia rige sin excepción para todas las actividades relacionadas en los apartados anteriores que se realicen en el término municipal de Calvià, con independencia de su pertenencia al dominio público, incluso la zona marítimo terrestre y portuaria y sin perjuicio que el acto exija autorización o concesión por parte del titular del dominio público.
4. Los actos relacionados en los apartados anteriores que se promuevan por órganos de las Administraciones Públicas, Comunidad Autónoma o Entidades de derecho público que administren bienes estatales o autonómicos sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal, sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen especial para los supuestos de urgencia o excepcional interés público establecidos en la legislación urbanística vigente.

**Art. 2.03. Petición de alineaciones y rasantes. Actos preparatorios**

Antes de solicitar licencia de obras, podrá presentarse en el Ayuntamiento una petición oficial para el establecimiento de la alineación de la calle o calles a que da frente el solar a edificar, a la que se acompañará un plano de situación de la parcela a escala mínima 1/1.000 correspondiente a la base cartográfica municipal, referido a calles y edificios de fácil identificación, así como un plano topográfico del solar, debidamente acotado, a escala mínima 1/200, firmado por el propietario que se hace responsable ante la ley de los datos en él consignados, así como dos fotografías a color del solar que se pretende edificar y su entorno, con expresión en el plano de los lugares desde donde han sido tomadas. El Ayuntamiento, si lo considera oportuno, efectuará la correspondiente "tira de cuerdas" para proceder a la contestación de la solicitud.

La no coincidencia de los datos relativos a la forma, tamaño y demás características de la parcela, correspondientes al plano topográfico a escala 1/200, con los mismos del plano escala 1/1.000 del topográfico municipal, supondrá la prevalencia del primero por ser de escala mas detallada, siempre que el mismo haya sido elaborado por topógrafo colegiado que se responsabilice del levantamiento, y que las discrepancias citadas en cuanto a la forma y límites de la parcela cuenten con el consentimiento, debidamente documentado y aceptado, de los colindantes afectados por la alteración de la forma de la parcela. Los técnicos municipales contrastarán la exactitud de la información contenida en el levantamiento a escala detallada, previamente a la concesión de la correspondiente licencia.

**Art. 2.04. Documentos del Proyecto**

La petición de licencias deberá ser acompañada de los documentos siguientes:

1. Obras mayores
  - a) Proyecto Básico o Proyecto Básico y de Ejecución: En ambos casos, se incluirá un plano de situación sobre el *Plano de calificación* del Plan General; la identificación catastral del solar, referida a los datos del Catastro municipal; un plano de situación de la parcela a escala mínima 1/200 correspondiente a la base cartográfica y catastral municipal en el que se sitúe la planta del edificio proyectado; un plano de emplazamiento de las obras en el solar, a escala 1/200, en el que se acotarán las distancias de la obra a los ejes o alineación oficial de las vías públicas a las que dé frente, así como la sección de las mismas acotando calzadas y aceras, las distancias a la línea de deslinde de la zona marítimo-terrestre, en su caso, y las distancias desde el contorno

de la edificación a los ejes de las paredes medianeras y a los paramentos exteriores de las paredes de fachada o cerramiento.

Se señalará también en este plano el límite de la profundidad edificable si la hubiere; el arbolado existente y los que deban ser repuestos; sus características generales; las cotas del terreno; las características de las vías lindantes con el mismo con sus dimensiones expresadas en centímetros; la situación de aljibes, cisternas, fosas sépticas, estaciones depuradoras, red de alcantarillado, líneas de alimentación de agua y energía, alumbrado exterior y aparcamiento en superficie.

Deberán presentarse como mínimo dos fotografías actuales y en color en las que se pueda apreciar las características del solar y su entorno, situando también los puntos desde los que hayan sido tomadas. En solares cuyas parcelas colindantes estén construidas, deberán apreciarse en las fotografías las fachadas de los edificios vecinos. Las fotografías irán firmadas por el promotor.

- b) Además de los documentos anteriores, se presentara una nota informativa simple o una certificación del Registro de la Propiedad, que acredite la propiedad y las características de la parcela o solar a edificar.
- c) En el supuesto de que se hubiera otorgado licencia a partir del Proyecto Básico, no podrán iniciarse las obras si previamente no ha sido presentado y aceptado por el Ayuntamiento, el correspondiente Proyecto de Ejecución de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.3 de la Ley 10/90.
- d) Asimismo, se presentará el correspondiente Estudio Básico de Seguridad y Salud, según RD. 1627/1997 sobre Disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción.
- e) Ficha informativa.
- f) La autorización turística del órgano competente con su correspondiente proyecto sellado por el mismo, para los supuestos de edificaciones de uso turístico de nueva planta, ampliación y reforma, de acuerdo con lo establecido en la Ley general turística de las Illes Balears.

## 2. Obras menores

La solicitud de obra menor se acompañará de croquis a escala de las obras a realizar, plano de situación y presupuesto detallado, firmado por el Maestro Albañil, Empresa Constructora o Técnico competente.

En su caso deberán presentarse asimismo, el Estudio Básico de Seguridad y Salud, según RD. 1627/1997 sobre Disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción y como mínimo dos fotografías actuales y en color en las que se pueda apreciar las características de la construcción que se proyecta.

**Art. 2.05. Ficha informativa**

1. Junto con el Proyecto Técnico presentado para la solicitud de la licencia de obras se presentará una ficha de información estadística que contendrá como mínimo los siguientes datos:
  - a) Fecha de la solicitud.
  - b) Promotor: nombre y N.I.F.
  - c) Parcela:
    - Identificación catastral completa (número de parcela y de manzana)
    - Emplazamiento (identificación postal, calle o plaza, número...).
    - Barrio donde está ubicada dentro de los definidos en el Plan General.
    - Superficie.
  - d) Normativa:
    - Clasificación del Suelo.
    - Zonificación según el Plan General, Plan Especial, Plan Parcial o Estudio de Detalle.
  - e) Tipo de obra: Reforma, Ampliación, Nueva Planta, Demolición, etc.
  - f) Datos de la obra:
    - Superficie construida total a que afecta la obra.
    - Superficie construida de cada uso según la clasificación de usos pormenorizados del Plan General.
    - Superficie ajardinada y porcentaje resultante de la misma.
    - Número de viviendas.
    - Número de viviendas de protección oficial.
    - Número de locales comerciales.
    - Número de aparcamientos en el edificio.
    - Número de aparcamientos en el exterior del edificio.
    - Número de ascensores.
    - Número de árboles inicial y final.
    - Tipos de energía empleados.
    - Número de plazas turísticas.
    - Tipo y categoría de establecimiento turístico.
2. El Ayuntamiento podrá diseñar el formato de la ficha que contenga dichos datos.

**Art. 2.06. Procedimiento para obtención de licencias.**

Las licencias de obra se solicitarán mediante escrito dirigido al Alcalde, firmado por el solicitante o representante legal, adjuntando la documentación preceptiva. El propietario o promotor de la obra tendrá la obligación de comunicar por escrito al Ayuntamiento, previamente a la retirada de la licencia, la designación, en su caso, de los técnicos de grado superior y medio competentes que tengan que intervenir en las obras, así como el nombre de la Empresa Constructora, todo ello con sus correspondientes datos de identificación fiscal.

**Art. 2.07. Reintegro**

Las peticiones y documentos que se presenten deberán ser reintegrados según lo dispuesto en las respectivas ordenanzas fiscales de este Ayuntamiento. La falta de reintegro o de cualquier otro requisito no podrá justificar la no admisión del escrito o documento, debiéndose requerir a quien lo suscriba para que en el plazo de diez días hábiles subsane la deficiencia o el reintegro, con el apercibimiento de que si no lo hace se archivará sin más trámites la petición.

**Art. 2.08. Resolución de las peticiones. Plazos**

1. Presentada, la solicitud deberá ser sometida a información de los Servicios Técnicos y Jurídicos de la Corporación, así como de aquellos Organismos cuyas competencias puedan verse afectadas por la misma, siguiéndose los trámites previstos en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y disposiciones complementarias y en la ley 10/90 de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.
2. Se otorgarán o denegarán en el plazo de UN (1) mes a contar desde la fecha en que la solicitud hubiese ingresado en el Registro General de la Corporación las licencias relativas a:
  - Obras e instalaciones industriales menores
  - Apertura de actividades excluidas del R.A.M.I.N.P.
  - Las obras menores
3. Las restantes licencias no catalogadas como obras menores se otorgarán o denegarán en el plazo de DOS (2) meses a contar desde la fecha en que la solicitud hubiese ingresado en el Registro General de la Corporación.

**Art. 2.09. Silencio administrativo**

1. Cuando hayan transcurrido los plazos legalmente establecidos para resolver la licencia con las prórrogas que, en su caso, se

hayan concedido, sin que la Autoridad Municipal haya adoptado resolución expresa, operará el silencio administrativo de la siguiente forma:

- a) Si la licencia solicitada se refiere a actividades en vía pública o en bienes de dominio público o patrimoniales se entenderá denegada.
  - b) Si la licencia se refiere a cualquier otro tipo de actuación, se estará a lo previsto en la legislación vigente.
2. Cuando para determinada actuación sujeta a licencia se exigieran autorizaciones o informes de otro organismo de la Administración, el plazo para que opere el silencio se entenderá ampliado en el plazo legal que el referido organismo tenga para emitir su autorización, si ésta ha de ser previa a la licencia.
  3. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de la legislación, del planeamiento urbanístico o de las Ordenanzas Municipales de uso del suelo y edificación.
  4. Aún transcurridos los plazos establecidos para resolver, la Autoridad Municipal está obligada a dictar resolución expresa, en los términos de la Ley 30/92, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

#### **Art. 2.10. Obras urgentes**

Cuando hubieran de realizarse obras de urgencia fundadas en la necesidad de evitar daños a personas o cosas, y por ello no puedan sujetarse al procedimiento normal de obtención previa de licencia, podrá obtenerse la autorización necesaria mediante comparecencia del peticionario alegando los motivos de la urgencia y las obras que debe realizar. La petición será informada con carácter urgente por los Servicios Técnicos y concedida por el Alcalde en los términos y condiciones que se estimen procedentes, dando cuenta en éste último caso, inmediatamente a la Comisión Municipal de Gobierno. La autorización provisional, no eximirá de la presentación, en el plazo que se determine, de la solicitud de documentación reglamentaria. Si aquélla no indicara expresamente el plazo, éste será de ocho días hábiles.

#### **Art. 2.11. Ejemplar para el solicitante**

Concedida la licencia de obras se devolverá al solicitante un ejemplar de la Memoria y de cada plano presentado con el sello del Ayuntamiento, y una fehaciente del acuerdo municipal que otorgue la licencia y, en su caso, de las condiciones impuestas, que expedirá el Secretario Municipal o funcionario en quien éste delegue. Este ejemplar permanecerá en la obra hasta su



finalización. Otro ejemplar quedará unido al expediente. En la misma forma se procederá si se deniega la licencia solicitada.

#### **Art. 2.12. Cartel en la obra**

Los documentos que acrediten la concesión de licencia estarán siempre en el sitio donde las obras se llevan a cabo, y serán exhibidos a la Autoridad municipal o a sus agentes delegados, a petición de los mismos.

Igualmente en las obras mayores será obligado colocar en la obra, en sitio visible y legible desde la vía pública, un cartel de 60 x 80 centímetros en el que conste, en letras negras sobre fondo blanco la siguiente inscripción:

1. Ayuntamiento de Calvià
2. Nombre y apellido o razón social del promotor titular de la licencia
3. Número de licencia y fecha de concesión
4. Plazo de ejecución
5. Ordenanza que se aplica
6. Número de plantas, distinguiendo entre plantas baja, plantas piso y sótano.
7. Nombre y apellidos del técnico superior y del técnico de grado medio, directores de la obra.
8. Denominación de la empresa constructora.

#### **Art. 2.13. Modificaciones en el curso de las obras**

Si durante, el curso de las obras, se quisiera introducir alguna modificación en las mismas que afecte, bien sea a parámetros urbanísticos fundamentales como superficie edificable, altura, ocupación o uso, o bien a elementos estructurales del edificio, el peticionario deberá solicitar del Ayuntamiento, la correspondiente autorización de la misma forma y con el mismo procedimiento establecido para las solicitudes de licencia, y no se podrán realizar las modificaciones sin antes haber obtenido del Ayuntamiento la correspondiente autorización, debiéndose ajustar a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 10/90 de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

#### **Art. 2.14. Reparación de daños**

La obtención de una licencia municipal de obras o instalaciones lleva implícita la obligación de abonar cuantos gastos por daños u otros se ocasionen como consecuencia de las mismas, en la vía pública, en sus aceras, pavimentos, paseos, farolas, instalaciones de alumbrado, gas, suministro de agua, redes de alcantarillado y cualesquiera otros bienes públicos y patrimonio que fueran deteriorados.

**Art. 2.15. Caducidad y prórroga de la licencia**

1. Las licencias caducarán por las causas siguientes:
  - a) Por no haber sido iniciadas las obras en el plazo de seis meses a contar de su notificación, o en el plazo máximo establecido para ello en la propia licencia.
  - b) Por no haber presentado el certificado de indivisibilidad, o en su caso, certificación del Registro de la Propiedad de haberse solicitado su inscripción, en igual plazo de seis meses, a contar desde la notificación de la misma.
  - c) Por no haber sido terminada la obra en el plazo establecido para su ejecución en la propia licencia.
2. El procedimiento para la declaración de caducidad requerirá:
  - a) Acuerdo del órgano que otorgó la licencia en el que se especifique el inicio de dicho expediente, con especificación de las causas del mismo,
  - b) audiencia del interesado por plazo de diez días, para oído a éste, dictar resolución en la que se resuelva la procedencia o no de la caducidad.
3. Con anterioridad a la caducidad de la licencia señalada en los apartados anteriores, podrán solicitarse por los particulares una prórroga de los plazos de inicio o de finalización, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.5 de la Ley 10/1.990, de 23 de octubre, de Disciplina urbanística de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

**Art. 2.16. Final de obra y licencia de ocupación**

1. Al término de cualquier obra de construcción el titular de la licencia deberá ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento mediante escrito, solicitando la comprobación final y el certificado municipal de primera ocupación, acompañando los certificados siguientes:
  - a) certificado de final de obra expedido por el Arquitecto o técnico Director de la obra; y
  - b) certificado emitido por el técnico responsable o el instalador oficial que haya ejecutado la doble red de suministro de aguas indicando:
    - \* que la instalación cumple las necesarias condiciones técnicas e higiénicas y garantizando que sea imposible contaminar la red general de suministro de agua potable; y
    - \* que la instalación de aguas pluviales no está conectada a la red general de saneamiento.

2. Examinada por los técnicos municipales la obra mediante la correspondiente inspección, emitirán informe indicando si se adecua a la licencia concedida. El mismo órgano que concedió la licencia concederá, sí procede, la licencia de primera ocupación que será preceptiva para utilizar, ocupar, arrendar el inmueble, así como para obtener los suministros de agua potable, energía eléctrica y para la conexión a la red de alcantarillado.
3. En el supuesto de que la obra ejecutada no se adecuara a la licencia concedida, se iniciarán los trámites previstos en la Ley10/90 de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares para las infracciones urbanísticas y sus sanciones.

**Art. 2.17. Obras menores**

1. Solamente se conceptuarán como obras menores aquellas de técnica sencilla y de escasa entidad constructora y económica que no supongan alteración del volumen de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, los cimientos, la estructura o las condiciones de habitabilidad o de seguridad de todas las clases de edificios e instalaciones.
2. En ningún caso se entenderán como obras menores las parcelaciones urbanísticas y las del Suelo Rústico y las intervenciones en ámbitos y elementos declarados como bienes de interés cultural, catalogados o protegidos, los grandes movimientos de tierra y la tala masiva de árboles. Los cerramientos de parcelas, a realizar con muros de fábrica que no constituyan muro estructural de contención, tendrán la consideración de obra menor a los efectos de esta normativa.

**Art. 2.18. Obligaciones de los productores de residuos de construcción-demolición.**

En cumplimiento del Plan director Sectorial para la Gestión de los Residuos de Construcción-Demolición, (BOIB 141 de 23 de noviembre de 2002), los productores de residuos de construcción-demolición están obligados a:

1. Presentar un contrato formalizado con los gestores autorizados por el servicio público insularizado para gestionar los residuos generados, en el momento de solicitar las licencias de obras de construcción y/o demolición, antes del inicio, adjunto a la correspondiente solicitud o en el momento de la retirada de la licencia municipal de obras, según se trate de obra menor o mayor, respectivamente.

2. Incorporar al proyecto de ejecución que se presente con la solicitud de la licencia de derribo, construcción, excavación u otra que genere residuos de construcción-demolición, los siguientes contenidos:
  - a) Una evaluación del volumen y las características de los residuos que se originan.
  - b) La evaluación, si precisa, de los residuos (tierras y desmontes no contaminantes) que no necesiten ningún tipo de tratamiento y que se puedan destinar directamente a la restauración de pedreras.
  - c) Las medidas previstas de separación en origen o reciclaje "in situ" durante la fase de ejecución de la obra.
  - d) Una valoración económica del coste de una gestión adecuada de los residuos generados.
  
3. Depositar una fianza al Ayuntamiento, en el caso de obra menor, o al Consell de Mallorca, en el caso de obra mayor, en el momento de obtener la licencia municipal, el importe de la misma será de un 125% de los costes estimados correspondientes a una adecuada gestión de los residuos generados en la obra por medio del certificado del autor del proyecto y/o la valoración efectuada por la Administración.

La aplicación de las obligaciones que vienen recogidas en este artículo, se regirá en todo momento conforme lo dispuesto en el PDS para la Gestión de los Residuos de Construcción-Demolición, (BOIB 141 de 23 de noviembre de 2002).

## TITULO III. REGULACION DE LOS USOS

---

### CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS

#### Art. 3.01. Estructura general de los usos y definiciones

1. A los efectos de la regulación que se establece en el presente título, se considerará como **uso urbanístico del suelo** cualquiera de las actividades contenidas en la relación que a continuación se detallará.
2. Para la fijación de los usos a los suelos, edificaciones o instalaciones, y para su adecuada regulación se establece la siguiente clasificación y se definen los siguientes conceptos funcionales:
  - a) Según su asignación urbanística:
    - Usos generales
    - Usos globales
    - Usos pormenorizados
  - b) Según su utilización, los usos se clasifican en dos grupos:
    - Usos públicos
    - Usos privados
  - c) Según su grado de compatibilidad:
    - Usos permitidos
    - Usos prohibidos
  - d) Según su posibilidad de aprovechamiento económico:
    - Usos lucrativos
    - Usos no lucrativos
  - e) Según la forma en que se desarrolla el uso:
    - Uso sustentado en construcción o instalación.
    - Uso al aire no sustentado en construcción o instalación.
3. Definiciones
  - a) Uso **General** es el que conforma cada uno de los grandes tipos de usos que se manejan en el planeamiento, correspondiendo al nivel de definición más genérico. Los usos generales considerados en el Plan son el rural, residencial, productivo y dotacional.

- b) Uso **Global**, es el correspondiente al escalón intermedio de desagregación en la clasificación metodológica que utiliza el planeamiento y que el Plan General establece para definir la estructura general y orgánica del territorio y el destino genérico de cada zona en el suelo urbanizable.
- c) Uso **Pormenorizado**, es el contemplado de forma más detallada por el Plan para la regulación del régimen de compatibilidad de las actividades permitidas en cada área o zona de ordenanza.
- d) El uso **público** viene definido como el conjunto de actividades que se desarrollan sobre bienes y servicios de dominio público por una entidad pública (municipal, provincial, autonómica, etc.). También tendrán la consideración de públicos los usos y servicios desarrollados por entidades públicas sobre bienes de propiedad particular (mediante arriendo u otro título de ocupación).
- e) El uso **privado** viene definido como el conjunto de actividades que particulares o entidades de carácter privado desarrollan sobre bienes y servicios privados.
- f) El **uso colectivo** viene definido como el conjunto de actividades que se desarrolla sobre bienes y servicios que pueden ser de titularidad privada, por lo que para acceder a los mismos se precisa de la pertenencia a una asociación, sociedad, club u organización similar o bien el abono de una contraprestación o cuota económica o similar.
- g) El uso **permitido** viene definido como el conjunto de actividades que el Plan autoriza en una determinada zona, parcela o edificación. Los usos urbanísticos del suelo se definen en función de la actividad o actividades que se desarrollan en un determinado ámbito, sea este construido o no, pudiendo darse de forma individual o simultaneándose varias actividades en una misma zona, parcela o edificación. Entre todas las actividades que eventualmente se desarrollen simultáneamente en un determinado ámbito, podrá existir, o no, vinculación física (hallarse en la misma zona, parcela o construcción) y/o funcional (pertenecer al mismo titular). Todo ello deberá ser tenido en cuenta a la hora de establecer las intensidades de los usos que a continuación se definen. Entre los usos permitidos debe a su vez distinguirse los siguientes:

*Uso **característico**, dominante o principal:* Viene definido como aquél que, de entre los usos permitidos en una determinada zona, parcela o edificación, se desarrolla o es susceptible de desarrollarse con una mayor intensidad

y extensión superficial que el resto de usos permitidos. Para que un uso pueda tener tal consideración, deberá agotar un mínimo del aprovechamiento correspondiente a su respectivo ámbito, de acuerdo con lo que se establece en las ordenanzas particulares de edificación de cada zona de suelo urbano.

*Uso **secundario** o compatible:* Viene definido como aquel que, de entre los usos permitidos en una determinada zona, parcela o edificación se desarrolla con una menor intensidad y extensión respecto al uso característico, principal o dominante, coexistiendo con otros usos permitidos.

*Uso **complementario** o servidor:* Viene definido como aquel uso auxiliar que se halla vinculado y al servicio de los dominantes y secundarios, sin cuya existencia no pueden estos desarrollarse correctamente. No obstante, en otros casos puede llegar a constituir un uso principal cuando se sitúa de forma aislada y sin vinculación funcional con otros usos.

*Uso **condicionado:*** Es el uso permitido que está sujeto a condiciones o autorizaciones previas sobre la base del cumplimiento de determinados requisitos.

- h) El uso **prohibido o incompatible** viene definido como aquel o aquellos conjuntos de actividades que, por sus características (intensidad de uso, tamaño, nivel de emisiones, etc.), puede provocar molestias, insalubridad, peligrosidad, etc., a otros usos existentes o previstos en una determinada zona, parcela o edificación, respecto de los que tendrá la consideración de incompatible. Los usos no incluidos como permitidos en una determinada zona, parcela o edificación se considerarán prohibidos.
- i) Uso **Lucrativo** es aquél cuya existencia da lugar a rendimientos económicos susceptibles de tráfico jurídico privado
- j) Uso **No Lucrativo**, es aquel cuyo contenido o destino impide la existencia de rendimientos susceptibles de tráfico jurídico privado, como es el caso de los usos dotacionales públicos.
- k) Uso sustentado en edificación es aquél que para el desarrollo de las actividades que conlleva, precisa la existencia de una edificación que lo soporte.
- l) Uso no sustentado en edificación, o al aire libre, es aquél que no precisa la existencia de una edificación que lo soporte.

**Art. 3.02. Clasificación de los usos globales y pormenorizado.**

A los efectos de lo dispuesto en estas Normas y de las contenidas en los planes que desarrollen el Plan General, los usos se clasifican según se indica en el siguiente cuadro:

<u>Usos Generales</u>	<u>Usos Globales</u>	<u>Usos Pormenorizados</u>
<b>Rural</b>	0. Primario	0.1. Agrario 0.2. Extractivo 0.3. Medioambiental
<b>Residencial</b>	1. Residencial unifamiliar	1.1. Vivienda unifamiliar
	2. Residencial plurifamiliar	2.1. Vivienda plurifamiliar 2.2. Residencia comunitaria
<b>Productivo</b>	3. Secundario	3.1. Industrias 3.2. Almacenes
	4. Terciario	4.1. Comercial 4.2. Servicios 4.3. Turístico 4.4. Establecimientos públicos
<b>Dotacional</b>	5. Equipamiento comunitario	5.1. Sociocultural 5.2. Docente 5.3. Asistencial 5.4. Administrativo-institucional 5.5. Deportivo 5.6. Seguridad 5.7. Sanitario 5.8. Religioso 5.9. Funerario 5.10. Recreativo
	6. Comunicac. e infraestructuras	6.1. Red viaria 6.2. Instalaciones urbanas 6.3. Transporte 6.4. Telecomunicaciones 6.5. Aparcamientos
	7. Espacios libres	7.1. Espacios libres públicos 7.2. Espacios libres privados

**Art. 3.03. Uso Global (0) Primario**

1. Constituyen el uso global primario las actividades relacionadas con la explotación agrícola, forestal, pecuaria y extractiva que no exijan transformación de productos, correspondiendo a lo que en términos económicos se designa como sector primario.
2. Se subdivide en los siguientes usos pormenorizados:



- 0.1. **USO AGRARIO**  
 Comprende todas aquellas actividades relacionadas con la preparación de la tierra, siembra, cuidado, recolección y almacenamiento provisional de productos vegetales cultivados, o la explotación de masas arbóreas y arbustivas naturales, así como las actividades relacionadas con la cría y aprovechamiento de especies animales. No se considera incluido dentro de este uso la elaboración de productos derivados ni las actividades encaminadas a la transformación de sus productos. La plantación de especies ornamentales se considera asimismo contenida en el uso agrario. Dentro de este uso se consideran incluidas las actividades de la sección A "Agricultura, ganadería, caza y silvicultura" de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas CNAE-93
- 0.2. **USO EXTRACTIVO**  
 Comprende las actividades destinadas a la extracción y distribución de los recursos minerales del territorio. Dentro de este uso se consideran incluidas las actividades de la sección C "Industrias extractivas" de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas CNAE-93.
- 0.3. **USO MEDIOAMBIENTAL**  
 Corresponde las actividades relacionadas con los objetivos de conservación, mantenimiento y preservación del medio ambiente natural, incluyendo - cuando así lo requieran dichos objetivos- la silvicultura y cuantas actividades específicas sean necesarias para la regeneración de espacios degradados (regeneración de canteras, áreas quemadas, etc.). El uso medioambiental está relacionado con la conservación, protección y regeneración de áreas ecológicamente valiosas, incluyendo actividades de investigación y culturales, regeneración de la fauna, flora, suelo y paisaje, y cualquier otra actividad que permita la recuperación de sus valores naturales y ambientales.

**Art. 3.04. Uso Global (1) Residencial Unifamiliar**

1. El uso residencial unifamiliar es el uso global correspondiente al alojamiento de una sola unidad familiar o convivencial.
2. El uso residencial unifamiliar comprende un solo uso pormenorizado:
  - 1.1. **VIVIENDA UNIFAMILIAR**  
 Es el uso correspondiente al albergue o residencia de una persona o de un grupo de ellas relacionadas por vínculos familiares, afectivos o de amistad que

constituyen lo que se denomina una familia o unidad convivencial, en un edificio que constituye junto con la parcela sobre la que se asienta una sola unidad predial o registral, teniendo acceso exclusivo a la construcción o a la parcela desde un vial o espacio libre de uso y dominio público.

**Art. 3.05. Uso Global (2) Residencial Plurifamiliar**

1. El uso global residencial plurifamiliar es el uso correspondiente al alojamiento temporal y/o comunitario de personas de varias familias o unidades convivenciales.
2. El uso global residencial plurifamiliar comprende los siguientes usos pormenorizados:
  - 2.1. **VIVIENDA PLURIFAMILIAR**  
Es el uso relativo a la vivienda familiar que, agrupada con otras unidades familiares o convivenciales yuxtapuestas lateralmente y/o superpuestas verticalmente forman una edificación continua que constituye junto con la parcela sobre la que se asienta una sola unidad predial o registral, utilizando para el acceso a cada unidad de vivienda elementos de edificación privados comunes (cajas de escalera, jardines comunitarios, vías o calles privadas, etc.). Se rigen por el régimen jurídico de propiedad horizontal. Ocasionalmente, sobre una parcela podrán disponerse una o varias unidades edificatorias, pudiendo resultar que de la parcela inicial se asignen partes de ella a diferentes unidades familiares o convivenciales que de forma individualizada, dispondrán del uso privativo de las mismas (viviendas pareadas, adosadas o en hilera).
  - 2.2. **RESIDENCIA COMUNITARIA**  
Corresponde al alojamiento de colectivos humanos que sin poseer vínculos familiares, viven en comunidad compartiendo diferentes locales o piezas del edificio que habitan con gestión centralizada, destinados a facilitar servicios complementarios (comedor, salas de asistencia sanitaria, etc.). tales como Colegios Mayores, Conventos y monasterios, Cuarteles y Residencias militares, albergues de transeúntes, etc..
3. Este uso urbanístico podrá ser cualificado mediante la obligación de adscribirse a alguno de los regímenes de vivienda protegida establecidos en la legislación correspondiente (Protección Oficial, Protección autonómica, Promoción Pública, etc.)

**Art. 3.06. Uso Global (3) Secundario**

1. El uso global industrial es el correspondiente a la transformación de productos provenientes de lugares de producción de recursos, de otros establecimientos manufactureros o de depósitos de productos recuperados, que una vez elaborados y debidamente clasificados, se dispondrán en condiciones de transporte para su posterior almacenamiento, consumo o reutilización, correspondiendo en términos económicos al denominado sector secundario. Dentro de este uso se consideran incluidas las actividades de la sección D "Industria manufacturera" de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas CNAE-93.
2. Dentro del uso global secundario se definen los siguientes usos pormenorizados:

**3.1. INDUSTRIAS**

Es el uso correspondiente a la transformación de primeras materias, y elaboración y manufactura de productos. Incluye las industrias de alimentación, mataderos, bebidas y tabaco; textiles y de la confección; del cuero y del calzado; de la madera y del corcho; del papel, edición y artes gráficas; del refinado del petróleo y las industrias químicas; de transformación del caucho y materias plásticas; de transformación de minerales no metálicos; de transformación de metales y productos metálicos; de fabricación de productos metálicos; de fabricación de maquinaria y equipo mecánico; de fabricación de material y equipo eléctrico, electrónico y óptico; incluyendo talleres de conservación de maquinaria, herramientas y útiles, de producción artesanal, artes plásticas, lavanderías y tintorerías de tipo industrial; de fabricación y mantenimiento de material de transporte; de industrias manufactureras diversas y de industrias del reciclaje, chatarrerías y desguace de vehículos; de acuerdo con la C.N.A.E. de 1.993.

**3.2. ALMACENES**

Corresponde a las actividades de guarda, custodia, clasificación, conservación, etc., de toda clase de productos procedentes del sector primario (secciones A y C de la C.N.A.E. de 1.993), o de la actividad industrial (sección D de la C.N.A.E. de 1.993).

**Art. 3.07. Uso Global (4) Terciario**

1. Constituyen el uso global de terciario las actividades del sector económico terciario destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, técnicos, monetarios y las integrables en el sector turístico, exceptuando las incluidas en el uso global de equipamientos comunitarios.

2. Dentro del uso global terciario se definen los siguientes usos pormenorizados:

4.1. USO COMERCIAL

Comprende las actividades comerciales así definidas en el art. 1 del *Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales* de las Islas Baleares (Decreto 217/96, de 12 de diciembre), tales como venta al por mayor y al por menor de todo tipo de bienes, perecederos o no, comestibles, manufacturas, medicamentos, etc. Dentro de este uso se consideran incluídas las actividades de la sección G “Comercio: Reparación de vehículos de motor, motocicletas y ciclomotores y artículos personales y de uso doméstico” de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas CNAE-93. En este uso se incluye el comercial en su modalidad de venta al por menor de carburantes (gasolineras), cuya nueva implantación no estará permitida, de acuerdo con los art.10.07 y 10.29.2, en suelo urbano y urbanizable, debiendo situarse en las inmediaciones de carreteras y fuera de las clases de suelo citadas.

4.2. USO SERVICIOS

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.

4.3. USO TURÍSTICO

Siendo un uso residencial, no ha sido sin embargo incluido en los apartados correspondientes al uso de vivienda, por constituir un tipo de alojamiento humano especial con servicios comunes cuya explotación se realiza en conjunto bajo un mismo control jurídico y administrativo, regulado por una legislación específica. A los efectos del Plan, tendrán la consideración de uso turístico aquellas actividades turísticas dirigidas a la prestación de servicios de alojamiento, desarrolladas por empresas turísticas de alojamiento definidas y reguladas

en los artículos 14, 15 y siguientes de la Ley 2/1.999 de 24 de marzo, general turístico de las Illes Balears; los establecimientos regulados en el artículo 2 del Real Decreto 1.634/83 de 16 de junio, por el que se establecen las normas de clasificación de los establecimientos hoteleros, y los regulados en la Orden de 19 de julio de 1.968 por la que se dictan normas sobre clasificación de los establecimientos hoteleros. Abarca las actividades de uso privado o colectivo destinadas a la residencia o alojamiento ocasional y transitoria de personas, no incluibles por sus específicas características en el uso global de equipamientos comunitarios. Se incluyen en este uso, a título de ejemplo, los hoteles, hostales, pensiones, etc., así como cualquier otra dedicada a alojamiento temporal de personas que deben pagar una cantidad por su alojamiento.

#### 4.4. USO DE ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS

Incluye las actividades de uso colectivo integradas en el sector de la restauración y destinados a recreo, expansión, relación y diversión del conjunto de la población. Se incluyen en este uso los establecidos en el Grupo IV del Anexo del *Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas* (R.D. 2186/1982, de 28 de agosto), tales como restaurantes, cafeterías, bares, café concierto y tablaos, salas de fiesta, de baile y de exposiciones y conferencias etc., así como los que a continuación se relacionan, aún cuando pertenecen a otros grupos del nomenclator del citado anexo: Cinematógrafos, boleras, gimnasios, salas de juego de azar ( salas de bingo, de máquinas recreativas y de azar), salas de fiesta, discotecas y salas de baile y similares, reguladas como empresas turísticas de no alojamiento, en su modalidad de oferta complementaria, en el artículo 32 y siguientes de la Ley 2/1.999 de 24 de marzo, general turístico de las Illes Balears.

### **Art. 3.08. Uso Global (5) Equipamiento Comunitario**

1. El uso global de equipamientos comunitario comprende las actividades destinadas a satisfacer distintas necesidades colectivas o personales para la sociedad, tales como, ocio, sanidad, asistencia social, educación, religión, defensa, administración pública, etc.
2. El uso de equipamiento comunitario se subdivide, en función del carácter de la actividad y del grupo social a que se dirige, en los siguientes usos pormenorizados:

5.1. SOCIO-CULTURAL

Son actividades destinadas a la custodia, transmisión y conservación de los conocimientos, exhibición de las artes, la investigación, las actividades socioculturales, de relación o asociación, así como aquellas otras actividades complementarias de la principal. Se incluyen, a título de ejemplo, Casas de Cultura, Palacios de Congresos y exposiciones, bibliotecas, archivos, museos, salas de exposiciones, centros de asociaciones vecinales, culturales, agrupaciones cívicas, sedes de clubes, etc.

5.2. DOCENTE

Son actividades destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles. Se incluyen, a título de ejemplo, los centros de enseñanza universitaria, educación infantil, primaria y secundaria, bachillerato, formación profesional, educación especial, educación para adultos, academias, talleres ocupacionales, conservatorios, escuelas de artes y oficios, centros de investigación científica y técnica vinculados a la docencia, etc.

5.3. ASISTENCIAL

Corresponde a actividades destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades crónicas o minusvalías, pobreza y desprotección jurídica de las personas. Incluye, a título de ejemplo, albergues de transeúntes, residencias, miniresidencias, pisos tutelados o protegidos, centros de rehabilitación, centros de día, centros de información y orientación, etc. Ocasionalmente cohabita con usos sanitarios, en cuyo caso habrán de cumplir los preceptos exigibles para ambos usos.

5.4. ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL

Abarca 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.

5.5. DEPORTIVO

Son actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física. Se incluyen en esta situación, a título de ejemplo, las instalaciones deportivas al aire libre y las cubiertas, gimnasios, polideportivos, así como los usos contenidos en los apartados 2 y 3 del Anexo del vigente Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

5.6. **SEGURIDAD**

Corresponde a actividades de servicio público realizadas por cuerpos e instituciones de la Administración destinadas a la defensa del Estado, la preservación del orden público y la protección de los individuos o de los bienes, y las actividades servidoras de las anteriores. Se incluyen, a título de ejemplo, cuarteles del ejército o de las fuerzas de seguridad locales y estatales, comisarías, instalaciones militares, protección civil, prisiones, etc.

5.7. **SANITARIO**

Constituyen este uso las actividades de uso público, o colectivo destinadas a la orientación, prevención, información, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios. No se incluyen los servicios médicos que se prestan en despachos profesionales, fuera de los centros sanitarios, que tienen la misma conceptualización que el resto de actividades profesionales. Se incluyen a título de ejemplo, hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, casas de socorro, consultorios psiquiátricos, laboratorios relacionados con la actividad sanitaria y, en general, todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

5.8. **RELIGIOSO**

Son actividades de uso colectivo destinadas al culto religioso, así como los ligados a éste y a las formas de vida asociativa religiosa. Se incluyen, a título de ejemplo, templos, ermitas, iglesias y centros parroquiales, capillas, centros de culto de cualquier confesión, etc.

5.9. **FUNERARIO**

Comprende las actividades destinadas a servicios funerarios en general, como cementerios, tanatorios, etc. Los tanatorios se admitirán exclusivamente en aquellas zonas de edificación aislada no residencial y únicamente en planta baja.

5.10. **RECREATIVO**

Actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, y aquellas similares no incluidas en otros usos, y que figuran en los apartados 1, 4, 5 y 6 Anexo del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (espectáculos taurinos, campos de fútbol, pistas de tenis, velódromos, parques de atracciones, acuáticos, zoológicos, jardines botánicos, acuarios, plazas de toros, circos, etc.) y que no han sido expresamente mencionados en el apartado 4.4. correspondiente al Uso de Establecimientos Públicos.

**Art. 3.09. Uso global (6) de Comunicaciones e Infraestructuras**

1. El uso global de comunicaciones e Infraestructuras comprende las actividades destinadas a las comunicaciones y al transporte, así como los espacios reservados al tránsito y estancia de personas, mercancías, y vehículos de cualquier clase, tanto de transporte público como privado. Asimismo, comprende los espacios y actividades destinados a asegurar el desarrollo y funcionamiento de los sistemas infraestructurales.

Incluye los modos de transporte por carretera, ferrocarril, aéreo, marítimo y los elementos funcionales vinculados a la ejecución y servicio de los mismos.

Comprende asimismo todos aquellos usos permitidos y complementarios del principal, tales como áreas de estacionamiento, aparcamientos, etc., destinados a cubrir las necesidades de un mejor desarrollo de la circulación, así como las instalaciones necesarias para el aprovechamiento de subproductos, e igualmente aquellos necesarios para facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios del transporte.

2. Incluye los siguientes los usos pormenorizados:

6.1. RED VIARIA

El uso de red viaria es el tránsito de personas y vehículos, y el estacionamiento de los segundos en las áreas reguladas al efecto.

6.2. INSTALACIONES URBANAS

Corresponde a las actividades destinadas a las infraestructuras y servicios de la ciudad, tales como grandes redes y servicios, arterias de riego de agua depurada, arterias de abastecimiento de agua, colectores de saneamiento, colectores de pluviales, centros de producción y almacenaje de energía, y feeders de distribución de gas, depósitos de abastecimiento de agua, estaciones de depuración de aguas residuales, centros de recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos, vertederos, redes eléctricas, estaciones y subestaciones eléctricas, redes de telecomunicaciones, centrales térmicas, parques de almacenamiento, poliductos de productos petrolíferos y otros similares a todos los anteriormente citados.

6.3. TRANSPORTES

Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas al tránsito y estancia de personas, mercancías y vehículos de cualquier clase, tanto de transporte público, privado o colectivo. Está constituido por los terrenos e instalaciones destinadas al transporte de mercancías y viajeros, como estación de autobuses, puertos, etc.



6.4. TELECOMUNICACIONES

Corresponden a este uso pormenorizado las instalaciones de los servicios de correos, telégrafos, teléfonos, radio, televisión, transmisión de datos, cable, etc.

6.5. APARCAMIENTOS DE VEHÍCULOS

Es el uso destinado al estacionamiento de vehículos tipo turismo, motocicletas, autobuses y camiones ya sean subterráneos, en superficie o en edificios construidos al efecto.

**Art. 3.10. Uso Global (7) Espacios Libres**

1. Corresponde al uso y disfrute de los espacios libres de edificación destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población, tanto de carácter público como privado.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

7.1. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Es el uso público destinado al esparcimiento y recreo de la población en general en suelos no edificables de uso y dominio público, calificados como tales en el Plan General.

7.2. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

Es el uso destinado al esparcimiento y recreo de las personas en áreas no edificables de dominio privado clasificadas como tales por el Plan General o resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo de cada ordenanza de edificación.

## CAPITULO 2. GRADOS Y COMPATIBILIDAD DE USOS

### Art. 3.11. Régimen de compatibilidad de los usos

1. Régimen de compatibilidad de usos es la concreción para cada zona de normativa diferenciada de la relación de usos permitidos así como el nivel de permisividad de cada uno de ellos.
2. Las clases o subclases de usos están permitidas o prohibidas en cada régimen, en función de grados definidos según:
  - Grupo de usos (públicos, colectivos o privados).
  - Tamaño o superficie afecta de la actividad.
  - Ubicación en la parcela y en la edificación.
3. Los Planes Especiales de Reforma Interior, los Planes Especiales de Protección y Conservación y las ordenanzas específicas de usos podrán regular de forma restrictiva la asignación de usos en el suelo urbano, en cuanto a su ámbito de localización, los grados permitidos y su distribución en el interior de las edificaciones.
4. Los Planes Especiales de Reforma Interior podrán admitir usos no contemplados por el Plan General siempre que sean compatibles con los asignados por éste.

### Art. 3.12. Grado según tamaño

1. El tamaño se define por la superficie de cada unidad de local situado en una parcela o edificio, dedicado a cada uso concreto. En el caso de usos que se desarrollen fundamentalmente en espacios cubiertos, la superficie a considerar será la construida, excluyendo todas las superficies de usos auxiliares o anejos al uso en cuestión, tales como cuartos de instalaciones, servicios, etc.
2. Se consideran siete grados según el tamaño:
  - 1) Hasta 150 m<sup>2</sup>.
  - 2) Más de 150 hasta 500 m<sup>2</sup>.
  - 3) Más de 500 hasta 1000 m<sup>2</sup>.
  - 4) Más de 1.000 hasta 2.000 m<sup>2</sup>.
  - 5) Más de 2.000 hasta 5.000 m<sup>2</sup>.
  - 6) Más de 5.000 hasta 10.000 m<sup>2</sup>.
  - 7) Más de 10.000 m<sup>2</sup>.

En las diferentes zonas que establece el Plan, al fijar los grados permitidos según tamaños, se están regulando los tamaños máximos de cada uno de los locales independientes dentro de cada edificio, pero no la superficie total construida de un

determinado uso permitido, que vendrá dado por los aprovechamientos de las parcelas según la zona en que se localicen.

No estará permitido agregar locales independientes para obtener un local único, si la superficie del resultante supera el tamaño máximo permitido.

**Art. 3.13. Grado según ubicación**

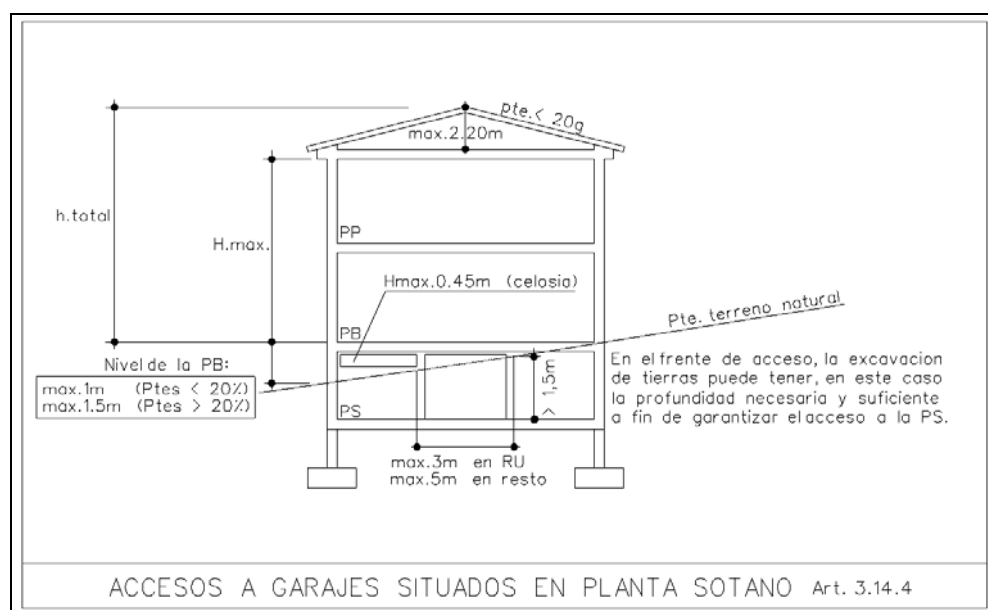
1. La ubicación de un uso se define en función de la posición física del ámbito destinado a dicho uso dentro del predio o edificio.
2. Se definen cinco grados según la ubicación:
  - 1) En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a planta sótano o semisótano, así como las incluidas en la ubicación 2.
  - 2) En planta baja con acceso directo desde la vía pública. Puede estar asociada a planta sótano o planta primera siempre que la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea similar en extensión a la de las plantas inferior y/o superior que se vinculen al mismo uso.
  - 3) En edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.
  - 4) En edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.
  - 5) En espacio libre de parcela.

**Art. 3.14. Usos en planta sótano o semisótano**

1. Independientemente de los usos que se permitan en las condiciones establecidas para la ubicación 2, en las plantas sótano o semisótano se podrán autorizar siempre -aún cuando no figuren entre los expresamente permitidos en la regulación de usos específica de la zona de que se trate- los siguientes usos:
  - Almacenes (3.2)
  - Seguridad (5.6)
  - Aparcamientos de vehículos (6.5)
2. De los usos de Establecimientos públicos (4.4), cuando estén permitidos, sólo se autorizarán en semisótano o primera planta de sótano los de discotecas, salas de fiesta, boleras y gimnasios, condicionados a que su aforo sea menor de 100 personas y se ajusten a lo establecido en el R.D. 2816/1982, de 27 de agosto, Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

- 3 Los usos residenciales (1.1, 2.1 y 2.2), exceptuando sus locales de servicio no habitables (trasteros, instalaciones, escaleras, etc.), quedan prohibidos en plantas sótano o semisótano, aunque estén asociados o vinculados a la planta baja. En los espacios destinados a trasteros en las plantas de aparcamientos de vehículos no podrán existir almacenada cantidad alguna de GLP u otros gases inflamables, líquidos combustibles o productos tóxicos o peligrosos.
4. La planta de sótano o semisótano podrá tener en el frente de fachada, una apertura destinada al acceso de personas y vehículos de tres metros (3 m) de anchura máxima en el caso de viviendas unifamiliares y de cinco metros (5 m) en los demás casos, de acuerdo con lo establecido en los artículos 4.10.10 y 10.10 de las presentes Normas.

Los huecos de ventilación de la planta de sótano o semisótano se tratarán con celosías y no podrán superar los cuarenta y cinco centímetros (0,45 m) de altura.



### Art. 3.15. Talleres de vehículos en zonas residenciales

Fuera de las zonas de Industria y Servicios (IS) estará prohibido el uso comercial en sus modalidades correspondientes a los capítulos 5.01 a 5.04 de la sección G de la CNAE-93 (reparación de vehículos de motor, ciclomotores, barcos, maquinaria, chapa, etc.).

## TITULO IV. **CRITERIOS BASICOS Y CONDICIONES DE APLICACION GENERAL**

---

### **CAPITULO 1. SOBRE LA APLICACION GENERAL DE LAS NORMAS**

#### **Art. 4.01. Interpretación del Plan General. Definiciones**

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Calvià en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras propias de la Comunidad Autónoma, con arreglo a las Leyes vigentes y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. Si en la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo anterior subsistiera imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá, en todo caso, la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento urbanístico y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del medio ambiente y del entorno natural, al menor deterioro del paisaje y de la imagen urbana, y al bienestar de la población residente y transeúnte.
3. La interpretación de los conceptos y parámetros que se utilizan en las presentes Normas se hará de acuerdo con lo especificado en sus respectivas **definiciones**, que se recogen como Anexo a estas Normas.
4. Las referencias y remisiones de las presentes Normas a otros textos legales o normativos se entenderán sustituidas a favor de sus adaptaciones y/o modificaciones cuando éstas se produzcan, siempre que su contenido y alcance sea asimilable al de las originales, en cuyo caso contrario prevalecerá el contenido literal de las primeras.

#### **Art. 4.02. Jerarquía y valor relativo de los documentos del Plan**

1. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
  - a) Las determinaciones de las Normas urbanísticas prevalecerán sobre la restante documentación escrita.
  - b) En los planos, prevalecerán las determinaciones de menor escala o más precisas.

- c) La Memoria servirá para interpretar las dudas que se pudieran dar de la lectura de todos los demás documentos del Plan.
2. A los efectos anteriores, se reputará incompleta la información sobre las determinaciones urbanísticas que rigen en cualquier terreno del municipio de Calvià, que haga caso omiso de las precisiones que sobre el mismo contenga el conjunto de la documentación referida y descrita en los apartados precedentes.

**Art. 4.03. Fecha y estado actual de referencia**

1. Salvo indicación expresa en sentido contrario, el **estado actual** que sirve de referencia a las determinaciones de la Revisión del Plan General es el existente el día de la aprobación inicial de la misma.
2. A los efectos de la determinación del estado actual, solo se computarán los aprovechamientos urbanísticos adquiridos al amparo de las determinaciones de los Planes vigentes en su momento. En ningún caso se podrán considerar como referencia ni el estado actual ni el aprovechamiento urbanístico de las construcciones o instalaciones ejecutadas en contra de la normativa de aplicación en su momento, mientras no sean legalizadas.

**Art. 4.04. Cumplimiento de los parámetros edificatorios y cesiones de aprovechamiento**

1. En cada proyecto de obras deberán cumplirse todos y cada uno de los parámetros y límites fijados en las normas generales y en las específicas de la zona. El cumplimiento de cada uno de ellos no justifica la transgresión de otro u otros, y así condicionará la edificación el o los que más estrictos resulten para cada caso particular
2. Cuando las cifras resultantes de los cálculos establecidos en las presentes Normas para la determinación de derechos o deberes arrojen números no enteros de conceptos no divisibles (nº de viviendas, plazas de aparcamiento, plazas turísticas, etc.), deberán redondearse, en más si la fracción decimal de las decenas es igual o superior a seis y en menos en caso contrario.
3. Las cesiones de aprovechamiento lucrativo a favor del Ayuntamiento se calcularán, en cada caso, aplicando los coeficientes de homogeneización aprobados en el correspondiente Proyecto de Compensación.

## CAPITULO 2. SOBRE LA FORMA Y LA POSICION DE LOS EDIFICIOS

### Art. 4.05. Ambitos de regulación y tipos de ordenación

1. En función de la ordenación detallada y de la diferente inmediatez de aplicación de las determinaciones del Plan General se establecen las siguientes áreas o **ámbitos de regulación**:
  - 1) *Áreas de Ordenación Finalista*. En Suelo Urbano, y a través de las ordenanzas particulares, el Plan es de aplicación directa y ejecución inmediata sin necesidad de instrumento de desarrollo, sin perjuicio de la necesaria concreción del aprovechamiento urbanístico.
  - 2) *Áreas de Régimen Especial (ARE)*. Son áreas en las que el Plan General establece que la ordenación pormenorizada se efectúe mediante planeamiento especial. En el Programa de Actuación del presente Plan se señalan los plazos en los que debe ser aprobado el planeamiento especial de cada una de las Áreas de Régimen Especial.
  - 3) *Áreas de Planeamiento Incorporado*. Son suelos sometidos a la regulación de planeamiento sectorial ya aprobado y cuyo desarrollo se encuentra ejecutado o en vías de ejecución. Estas áreas se regirán por sus propias determinaciones y de acuerdo con el Plan de Etapas aprobado, excepto en lo referente al régimen de licencias. Supletoriamente serán de aplicación los plazos establecidos en el Programa de Actuación del Plan para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, así como para solicitar licencia de edificación. En caso de incumplimiento del Plan de Etapas en los planes correspondientes a éstas áreas, el Ayuntamiento procederá conforme a la legislación urbanística aplicable.
2. De cara a su definición volumétrica el Plan General establece tres **tipos de ordenación** diferentes para cada una de las cuales se establecen parámetros reguladores diferenciales:
  - según alineación de vial o espacio libre público;
  - según regulación de parcela; y
  - según volumetría específica.

### Art. 4.06. Separación a linderos

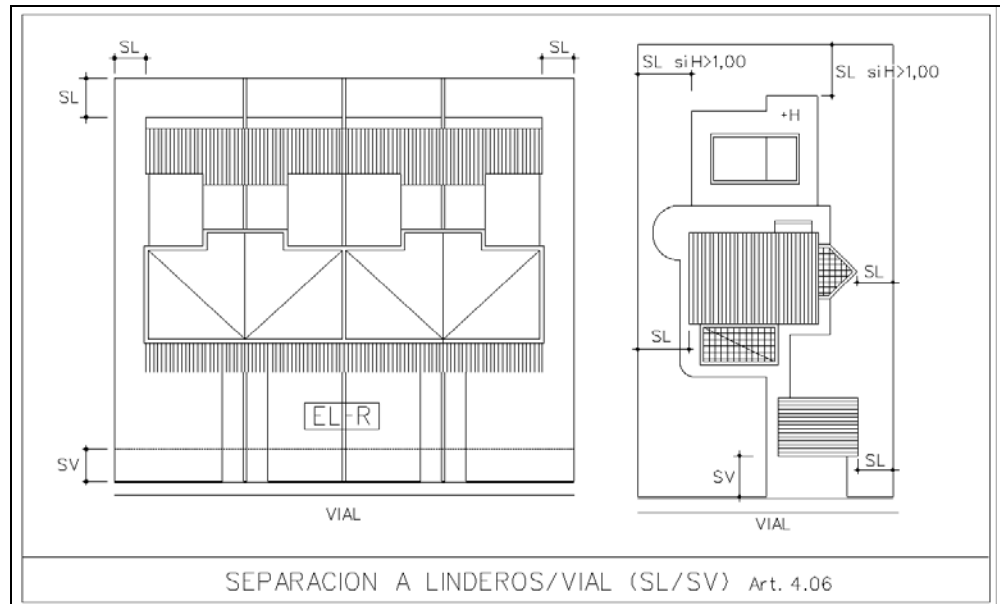
1. Para medir la *separación* o *retranqueo* de la edificación a los linderos, se tomará la menor distancia que pueda haber entre éstos y cualquier punto de la envolvente del edificio. En los

espacios libres de parcela resultantes del retranqueo de la edificación a los colindantes, no podrán realizarse excavaciones ni movimientos de tierra, con la salvedad de los movimientos de tierra y muros que se realicen para acondicionamiento de dichas franjas como espacio ajardinado, que no podrán tener más de un (1) metro de altura medida desde el terreno natural, así como desde el terreno o pavimentos resultantes del tratamiento del espacio libre de parcela en el punto más desfavorable.

2. Las piscinas, tendrán la consideración de construcción al objeto de observar las separaciones que se exigen en las presentes Normas para la zona correspondiente. A los efectos de la separación de las mismas a colindantes u otras construcciones, se considerará como piscina exclusivamente la lámina de agua, salvo si la misma, constituye una construcción que sobresale mas de un metro y medio del terreno, en cuyo caso se estará a lo establecido con carácter general para otras construcciones.
3. Cuando alguno de los linderos coincida con el límite interior de la ribera del mar, la separación mínima de la edificación será la señalada por la Ley de Costas. El Plan ha plasmado en su documentación gráfica los terrenos afectos al dominio público marítimo terrestre de acuerdo con el deslinde debidamente aprobado, así como las limitaciones a que quedan sometidos los terrenos contiguos a la ribera del mar concretadas en las líneas que limitan la servidumbre de tránsito y la de protección. Las obras e instalaciones o actuaciones que pretendan realizarse en dichos ámbitos así como el régimen de las ya existentes en dichas zonas, se someterán al cumplimiento de lo establecido en los artículos 24 y siguientes del Capítulo II Título II, y de la disposición Transitoria 4ª de la Ley 22/1.988 de 28 de julio, de Costas, y deberán además contar con la autorización preceptiva del organismo competente.
4. A los efectos de guardar las separaciones que se establecen en las presentes Normas, las referidas a la alineación oficial, exterior o pública serán también de obligado cumplimiento para los límites de la parcela con terrenos de dominio público o con los viales de acceso a la misma, aun cuando éstos no sean de dominio público. En los casos en que la construcción o instalación proyecte realizarse en fincas colindantes con carreteras o caminos públicos, se estará a lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 5/1.990, de 24 de mayo, de Carreteras de la CAIB. No obstante lo anterior, en el caso de que la edificación se proyecte en una parcela colindante con terrenos calificados como espacios libres públicos (EL-P), el límite entre ambas tendrá la consideración de lindero, a los efectos de separación señalados en las normas correspondientes a las diferentes zonas.
5. Las Estaciones Transformadoras podrán disponerse de manera que la separación a los colindantes y a fachada sea de un (1) metro como mínimo.



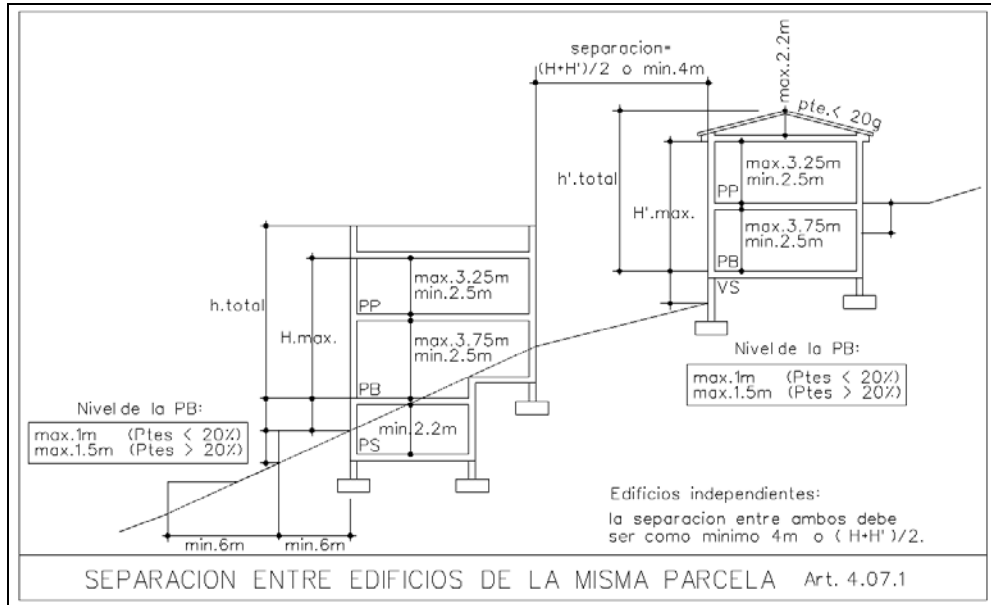
6. En casos en que el Plan establece sobre un solar o finca la calificación EL-R1, la construcción o instalación podrá alinearse al límite de la misma, sin sobrepasarlo, no debiendo respetar por tanto una separación a la zona así calificada.



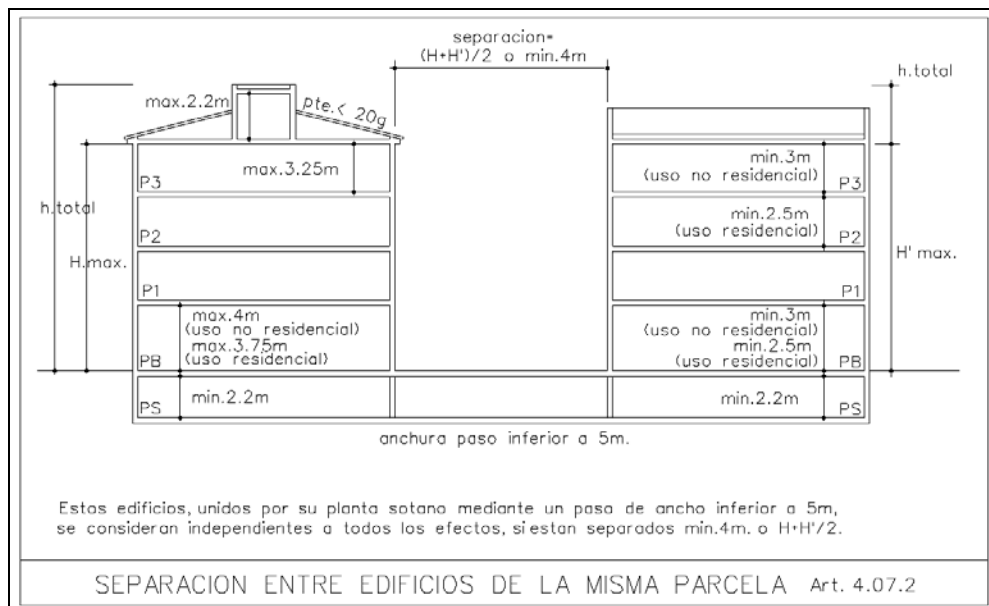
7. El local para cubos de basura que deba construirse de acuerdo con el art.4.42 de estas Normas, podrá situarse en la parcela privada alineado a calle, pudiendo tener acceso desde la vía pública, excepto en los casos de nuevas edificaciones hoteleras, para lo que se estará a lo previsto en el apartado 5 del artículo 10.21 de las presentes normas.

**Art. 4.07. Separación entre edificios de la misma parcela**

1. La separación mínima entre dos edificios de la misma parcela no podrá ser inferior a la semisuma de las alturas máximas de los mismos, con un mínimo de cuatro metros (4 m). La separación se medirá perpendicularmente a los cerramientos exteriores de la envolvente del edificio o construcción.



2. A los efectos prevenidos en este artículo, tendrán la consideración de edificios independientes aquéllos cuerpos de edificación unidos por una planta de sótano. Los sótanos correspondientes a los diferentes cuerpos edificatorios, podrán conectarse entre sí mediante pasos de ancho inferior a cinco (5) metros.



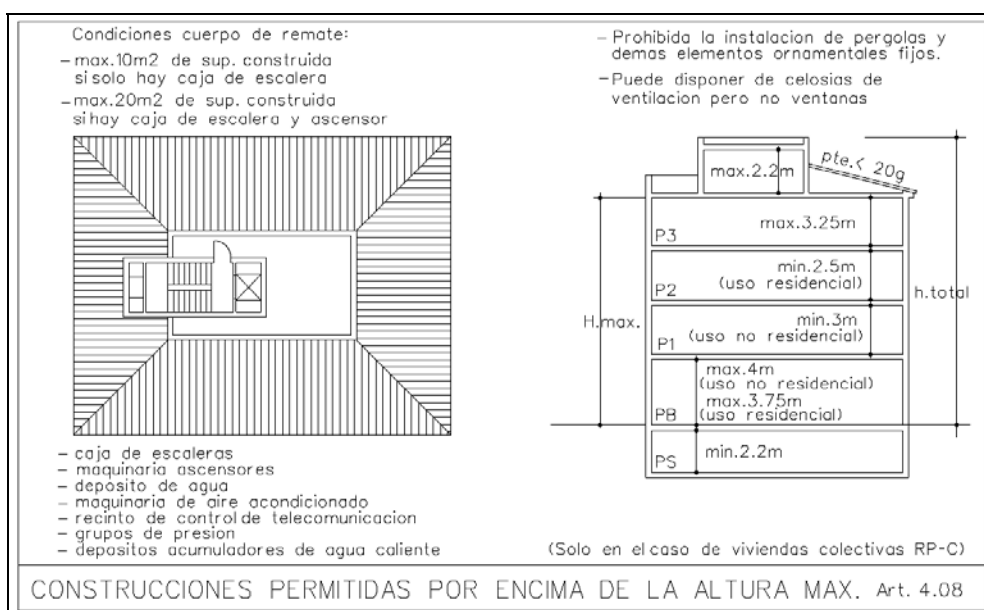
3. El incumplimiento de las separaciones mínimas establecidas en el presente artículo entre distintos edificios de la misma parcela, implicará la consideración de aquéllos como un solo cuerpo de edificación a efectos del cómputo de altura.

**Art. 4.08. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima**

1. Por encima de la *altura máxima* (H) y hasta el límite de la *altura total* (h) quedan prohibidos cualquier tipo de espacios y dependencias habitables, permitiéndose no obstante instalaciones y construcciones auxiliares al servicio del conjunto del edificio, tales como:
  - a) Un cuerpo de remate por caja de escalera (salvo en el caso de viviendas unifamiliares aisladas, adosadas o en hilera de acuerdo con el artículo 4.24 de las presentes Normas), que podrá comprender una o varias de las siguientes dependencias: caja de escalera, maquinaria de ascensores, depósito de agua, maquinaria de aire acondicionado, recinto de control de telecomunicación, grupos de presión, depósitos acumuladores de agua caliente, etc. Dicho cuerpo de remate no podrá tener más de veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>) de superficie construida (10 m<sup>2</sup> si sólo hay caja de escalera y no ascensor), si bien la superficie anterior, podrá incrementarse justificadamente con armarios o habitáculos que acojan las instalaciones comunitarias descritas, que deban realizarse sobre la base de la legislación vigente (RD Ley 1/1.998 relativo a infraestructuras Comunes).
  - b) Las barandillas y petos de protección, siempre que no superen una altura de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) sobre la altura máxima del edificio.
2. Los conductos de chimenea, antenas, pararrayos, etc. no superarán la altura estrictamente necesaria, sin menoscabo de las condiciones de estética, seguridad, higiene y habitabilidad exigibles.
3. Por encima de la altura máxima quedan prohibidas las pérgolas y demás elementos ornamentales fijos, no permitiéndose asimismo otras superficies cubiertas (porches, adosamientos a caja de escalera, etc.), salvo la señalada en el apartado 1.a), aún cuando se hallen abiertas por toda su periferia.
4. Por encima del último forjado que cubra superficies habitables y como máximo hasta el límite máximo de la altura total (h), se habrán de cumplir las condiciones siguientes:
  - a) La altura máxima de las dependencias permitidas en el apartado 1.a) del presente artículo, no superarán la altura libre interior de doscientos veinte centímetros (2,20 metros), salvo lo establecido en el R.D. Ley 1/1.998 sobre Infraestructuras comunes de telecomunicación.
  - b) Los recintos que se construyan al efecto, podrán disponer de celosías de ventilación pero no de ventanas, tendrán acceso desde el rellano común y podrán disponer de una

puerta de ochenta centímetros de ancho de hoja como máximo, para acceder a la cubierta.

- c) Los faldones de cubierta que se proyecten inclinados, tendrán una pendiente inferior a veinte (20) grados, y simultáneamente la altura interior de la cumbrera que los mismos formen o pudieran formar, deberá mantenerse inferior a doscientos veinte centímetros (2,20 metros), medidos a partir de la cara superior del último forjado.



#### Art. 4.09. Forma de computar las superficies edificadas

1. Superficie edificada por planta es la comprendida dentro de la envolvente de cada una de las plantas de la edificación. Se mide en m<sup>2</sup> de techo o construidos.
2. Superficie edificada total de un edificio es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
3. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos: las superficies de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima; la superficie bajo la cubierta cuando sus posibilidades de uso estén restringidas a la ubicación de depósitos o de otras instalaciones generales del edificio, con una altura libre interior máxima de 2,20 m (dos metros y veinte centímetros) y los patios descubiertos, aunque estén cerrados en todo su perímetro, siempre que su superficie sea superior a diez metros cuadrados (10 m<sup>2</sup>).

No computarán como superficie construida de una parcela:

- a.- Las piscinas, ni tampoco los aljibes y depósitos de obligada construcción de acuerdo con lo establecido en el capítulo 6 de esta normativa “Sobre la dotación de servicios”. Si las piscinas sobresalen mas de un metro y medio (o un metro según la pendiente del solar) por encima del terreno natural o acabado, contabilizará como superficie construida la totalidad de la misma, con independencia de cual sea su disposición en el terreno.
- b.- Los locales situados en planta de sótano destinados a aparcamiento de vehículos. En el caso de viviendas unifamiliares, las superficies destinadas a aparcamiento de vehículos en planta de sótano no computarán como superficie construida en tanto no superen la superficie máxima de cuarenta metros cuadrados por vivienda (40 m<sup>2</sup>). El exceso sobre dicha dimensión máxima contabilizará como superficie construida.
- c.- Los locales para cubos de basura previstos en el art. 4.42 de las presentes Normas cuya superficie será inferior a un (1) metro cuadrado por vivienda. En caso contrario contabilizará como construida el exceso de la superficie destinada a tal fin.
- d.- Los armarios o habitáculos destinados a acoger cuartos de calderas, de instalaciones regulados en los artículos 4.36, 4.37, 4.38 y otros similares que deban realizarse sobre la base de la legislación vigente, siempre que la altura libre interior de los mismos no supera los doscientos veinte centímetros (2,20 metros), salvo lo establecido en el R.D. Ley 1/1.998 sobre Infraestructuras comunes de telecomunicación y que su superficie construida sea inferior a seis (6) metros cuadrados en total en viviendas unifamiliares y veinte (20) en plurifamiliares. En el caso de edificios hoteleros, los recintos destinados a instalaciones (salas de calderas, intercambiadores de aire acondicionado, estaciones transformadoras, maquinaria de ventilación de garajes y otras salas de máquinas), podrán alcanzar la altura libre máxima de tres metros y medio (3,5 m.), no contabilizando como superficie construida si se localizan en planta de sótano y su superficie es inferior a cien (100) metros cuadrados en total.

Los recintos regulados en los anteriores apartados c y d, que se construyan al efecto, así como los aparcamientos, podrán disponer de celosías de ventilación exterior de cuarenta y cinco centímetros (45 cm) de altura máxima, pero no de ventanas.

- 4. Los porches cubiertos computarán como superficie edificada el cincuenta por ciento (50 %) de su superficie construida, en cualquier planta en que se sitúen. Las terrazas cubiertas, siempre que no se hallen limitados por muros o paredes en más del 50% de su perímetro, computarán el 50% de su superficie construida. En caso contrario computarán en su totalidad como superficie construida. Los balcones superpuestos, aún cuando se hallen

cerrados por sus laterales, no computarán como superficie construida.

5. Para convertir la superficie construida de una edificación en volumen, se multiplicará por tres (3) metros por planta en el caso de edificaciones residenciales y por tres y medio (3,5) metros por planta para el resto de edificaciones, salvo que el proyecto defina dichas dimensiones.

**Art. 4.10. Forma de computar las alturas.**

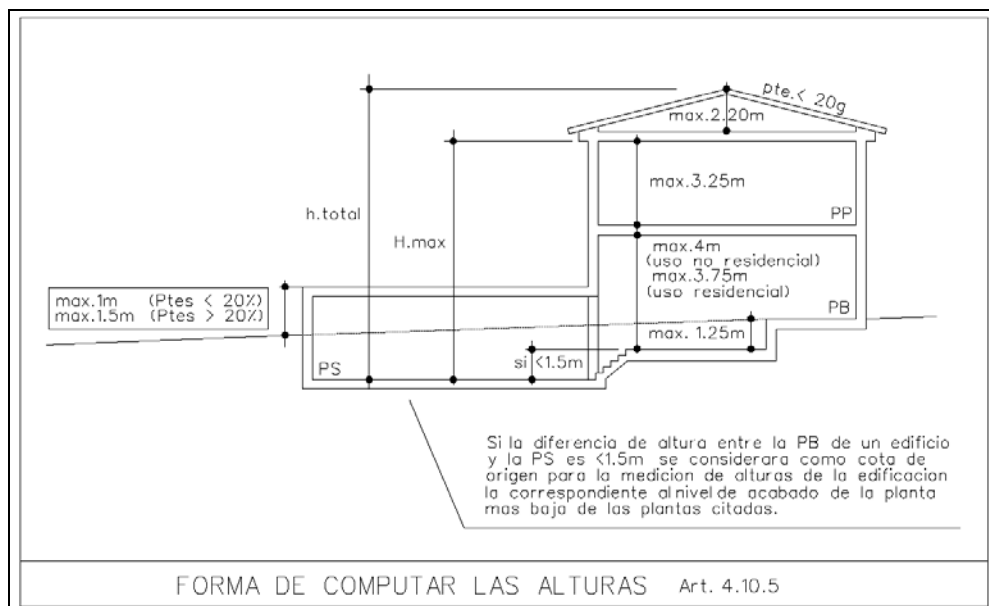
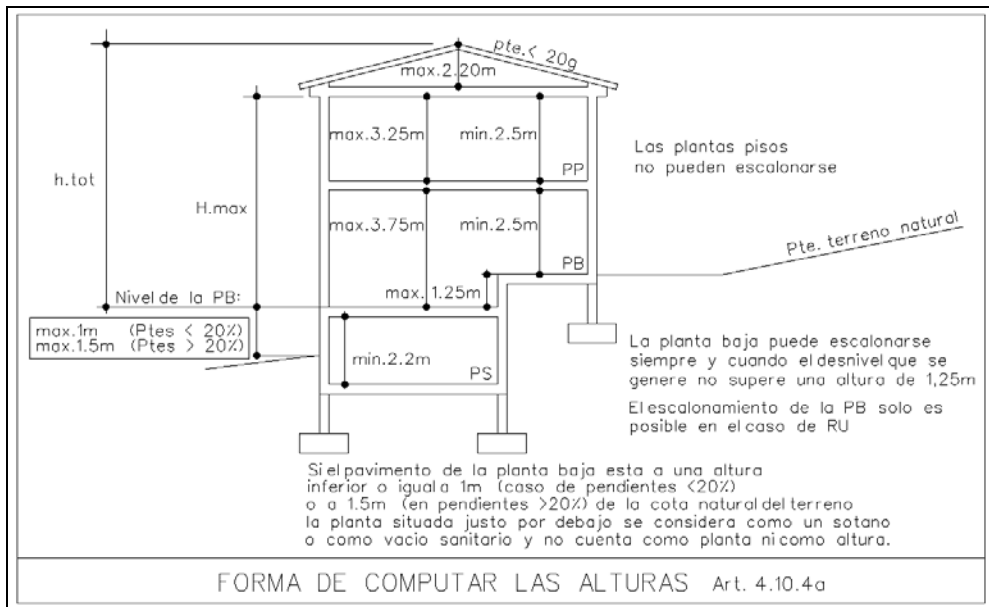
1. Se entiende por altura de un edificio la distancia vertical medida, desde la cara superior del forjado mas bajo terminado de la planta baja hasta el arranque de la cara inferior del forjado del techo de la planta más alta, en su encuentro con el plano de fachada en su punto mas bajo. Se medirá en metros y en número de plantas.
2. Se entiende por altura máxima (H) o reguladora, la mayor altura de edificación permitida por las presentes Normas en cada zona o área.
3. Se entiende por altura total (h), la distancia vertical entre la cara superior del forjado mas bajo terminado de la planta baja y el remate superior del cuerpo más elevado del edificio. La diferencia entre la altura máxima y la total tiene por objeto alojar los faldones de cubierta y demás construcciones volumétricas que las Normas permiten situar por encima de la altura máxima.
4. El piso de la planta baja no podrá situarse a una altura superior a las siguientes cantidades:
  - a) Con carácter general, un metro (1 m) en terrenos con pendientes inferiores al veinte por ciento (20 %) de inclinación y de un metro y cincuenta centímetros (150 cm) en terrenos con pendientes superiores al veinte por ciento (20%). Este porcentaje se calculará sobre la pendiente máxima referida al terreno ocupado por la proyección de cada edificio y terrazas adyacentes. La altura máxima con respecto al terreno natural de las plataformas de terrazas, bancales y piscinas situadas sobre el espacio libre de la parcela, regirán por el mismo criterio.

Dicha altura se medirá indistintamente desde el terreno natural, así como desde el terreno o pavimentos resultantes del tratamiento del espacio libre de parcela en el punto más desfavorable.

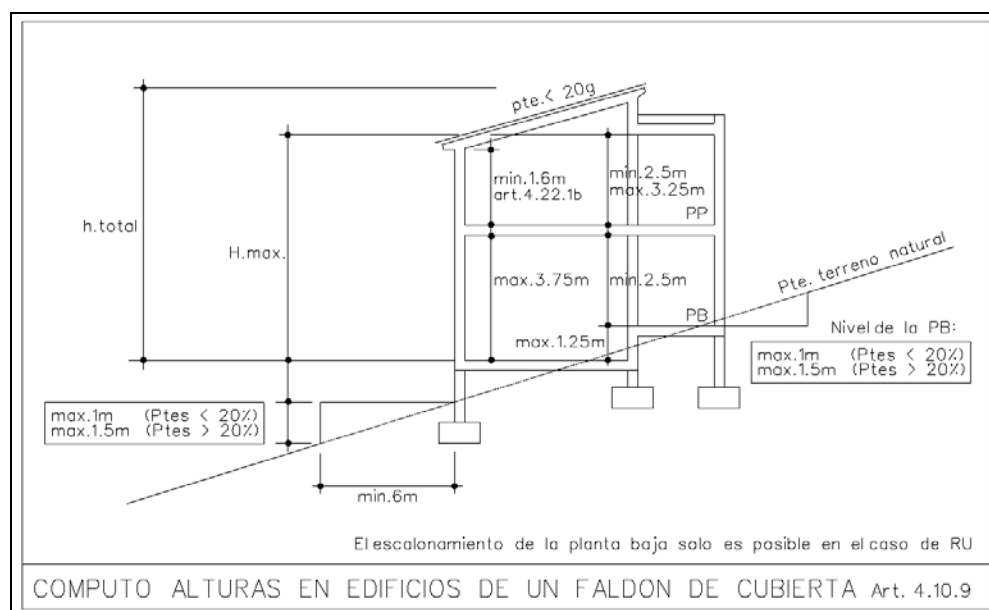
La dimensión anterior será la máxima que podrá sobresalir la planta de sótano situada debajo de la planta baja, siendo asimismo la altura máxima que podrá alcanzar el espacio sanitario que se disponga bajo el

forjado de la planta baja, medidas ambas en el punto más desfavorable

- b) Además de la anterior limitación, en las zonas de edificación según alineación a vial no podrá sobrepasar en más de un metro (100 cm) la cota de la rasante de la acera.



5. Se computará como planta independiente la situada entre el último forjado y la cubierta cuando la referida planta sea susceptible de ser considerada habitable conforme a las definiciones de las presentes Normas.
6. La altura de los patios se medirá desde el pavimento terminado del mismo hasta el borde de la cornisa, pretil o remate macizo del paramento que lo delimite. Cuando los paramentos perimetrales tengan alturas distintas se tomará como altura del patio la media aritmética de aquéllas, ponderada por sus respectivas longitudes horizontales.
7. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como límites aplicables.
8. En edificios con un solo faldón de cubierta (un aguavés), la altura máxima se medirá hasta la cara inferior del forjado que cubre el último espacio habitable, permitiéndose por encima del mismo que una de las fachadas se prolongue hasta alcanzar la altura total permitida en cada caso.



9. La altura máxima que puede sobresalir el forjado de la planta baja, regulada en el anterior apartado 4, solamente podrá ser superada en el frente correspondiente estrictamente al acceso de vehículos a la planta de sótano, de manera que en dicho ancho y solo en el plano de fachada podrá superarse el desnivel máximo permitido de un metro cincuenta centímetros (1,5 m) al objeto de garantizar el acceso a la misma regulado en los artículos 3.14 y 4.11 de las presentes Normas.



**Art. 4.11. Forma de computar la ocupación**

1. Computarán como superficie ocupada la superficie delimitada por la envolvente de los siguientes elementos:
  - a) todos los edificios y construcciones aunque sean bajo rasante o subterráneas destinadas o no a espacios habitables;
  - b) los porches;
  - c) los aljibes y las piscinas (a los efectos del cumplimiento de la ocupación se considerará como tal la lámina de agua, así como el espacio comprendido por una banda paralela a la misma de un ancho mínimo de un -1,0-metro); aunque si la piscina sobresale mas de un metro y medio (o un metro según la pendiente del solar) por encima del terreno natural o acabado, computará como superficie ocupada la totalidad de la misma, con independencia de cual sea su disposición en el terreno.
  - d) las construcciones o instalaciones complementarias o auxiliares del uso principal (plazas de aparcamiento, pistas deportivas y similares), al aire libre o aunque sean subterráneas (garajes, etc.) y
  - e) los patios cerrados por edificación en al menos tres de sus caras y que posean una superficie inferior a diez metros cuadrados (10 m<sup>2</sup>), así como los patios regulados en el apartado 4 del artículo 4.26 de las presentes normas.
  - f) No computarán como superficie ocupada de parcela los locales para cubos de basura previstos en el art. 4.42.
  - g) No computarán asimismo como superficie ocupada los aleros, que deberán tener un vuelo menor de un (1) metro.
  
2. Los accesos a los aparcamientos interiores de las parcelas en suelo urbano no computarán como ocupación, siempre que los mismos no superen ninguna de las dimensiones siguientes:
  - a) tres metros (3 m) de anchura y veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>) de superficie máxima en los casos de viviendas unifamiliares.
  - b) cinco metros (5 m) de anchura y treinta y cinco metros cuadrados (35 m<sup>2</sup>) de superficie máxima en los casos de viviendas plurifamiliares.
  - c) en caso de superar los parámetros señalados en los apartados anteriores, las superficies destinadas a tales usos contabilizarán en su integridad como superficie ocupada, estando regulados sus límites para cada una de las zonas de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.19 de las presentes Normas.

- d) en las anteriores dimensiones se consideran incluidos los accesos peatonales a las viviendas.
- e) los accesos ya existentes en el caso de solares edificados con anterioridad a la aprobación del Plan, no tendrán la consideración de ocupación en la parte de superficie que supere las cifras señaladas anteriormente.

Las condiciones del párrafo 2, correspondientes al suelo urbano, no serán de aplicación en las parcelas de suelo rústico.

### CAPITULO 3. SOBRE LAS PARCELAS

#### Art. 4.12. Relación entre edificación y parcela

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que deberá quedar debidamente reseñada en los acuerdos de concesión de las licencias municipales, con el señalamiento de su aprovechamiento u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

#### Art. 4.13. Condiciones para la edificación de una parcela urbana

1. Tendrán la condición de **solar** las parcelas de suelo urbano que siendo edificables según el Plan satisfagan las condiciones señaladas en el presente artículo, pudiendo ser edificadas una vez concedida la oportuna licencia municipal de obras.
2. Para que una parcela tenga la condición de solar y, consiguientemente, pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:
  - a) Condiciones de planeamiento: deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.
  - b) Condiciones de urbanización: habrá de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:
    - i) Estar emplazada con frente a una vía de uso y dominio público recogida como tal en el planeamiento, que tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras, y disponer de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado, suministro de energía eléctrica y alumbrado público. El planeamiento, no obstante, puede contemplar condiciones de urbanización diferentes y específicas para zonas o espacios públicos concretos.
    - ii) Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo i).

- c) Condiciones de gestión: habrá de haber cumplido todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.
- d) Condiciones dimensionales: deberá satisfacer las condiciones dimensionales correspondientes a cada zona o las establecidas en las fichas y en el planeamiento que posteriormente se redacte.
- e) Condiciones de forma: las parcelas urbanas de superficie inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados, deberán tener una forma razonable, considerándose que incumple tal condición cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:
  - los linderos laterales tienen una inclinación respecto de la perpendicular a la línea de fachada superior a 20°;
  - la parcela presenta estrangulaciones o quiebros donde no es posible inscribir un círculo de diámetro igual a la dimensión de la fachada mínima que se establece para cada zona, multiplicado por 0,8.

Las condiciones anteriores no serán de aplicación para parcelas ya existentes, sino para las que resulten de nuevas segregaciones.

3. Las parcelas que teniendo la condición de solar, no cumplan las exigencias de tamaño mínimo o los parámetros relativos a su forma, serán edificables en las condiciones en que señalan al efecto las presentes Normas para cada una de las zonas en que se divide el territorio, cuando su configuración no haya sido alterada con posterioridad al de la aprobación inicial de la presente Revisión del Plan General. A tal fin, se deberá aportar copia de documento que acredite tal circunstancia, como por ejemplo copia de la parcelación urbanística oficial que en su momento se hubiese aprobado y/o certificación del Registro de la Propiedad relativa a la parcela.

Serán edificables también en suelo urbano, en las citadas condiciones, las parcelas resultantes de agrupaciones de otras existentes, aún cuando el solar resultante de la agrupación no alcance las condiciones mínimas de tamaño y forma exigidas para cada zona, siempre que la parcela resultante de la agregación posea al menos el sesenta (60) por ciento del tamaño mínimo exigido, y siempre que con ello se logre reducir el número de viviendas que pudieran edificarse por aplicación del párrafo anterior.

En parcelas existentes, se autorizarán rectificaciones de linderos para una mejor adecuación de la construcción, sin que ello suponga una alteración del parcelario actual, pudiendo por tanto acogerse la parcela a lo establecido en el párrafo anterior. Estas adecuaciones de linderos no podrán suponer aumento del número de parcelas respecto de las actuales. En este caso no será de aplicación el cumplimiento del porcentaje señalado en el párrafo anterior, relativo al tamaño de la parcela.

4. En todo caso, no podrá autorizarse nueva edificación sobre terrenos que resulten de segregaciones no amparadas por licencia municipal o practicadas sobre solares cuya edificación iguale o sobrepase la máxima superficie edificable permitida en cada Zona por las presentes Normas.
5. Además del cumplimiento de las antedichas condiciones, las parcelas cuya edificación resulte afectada por la legislación de Costas o por cualquier otra legislación sectorial específica, deberán someterse a la misma así como al correspondiente régimen de previa autorización por parte de la Administración que ostente las oportunas competencias.

**Art. 4.14. Parcelaciones urbanísticas**

1. Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo de acuerdo con las determinaciones del planeamiento en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables.
2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los urbanizables en tanto no se aprueben los correspondientes instrumentos urbanísticos de desarrollo de éstos. La existencia de una parcelación ilegal llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse y la paralización inmediata de las obras.
3. En suelo rústico, se considerará que una parcelación es urbanística y puede por tanto dar lugar a formación de un núcleo de población cuando comporte la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que presenten una sola o más de las siguientes manifestaciones:
  - a) Disponer de accesos viarios que no aparezcan señalados en la cartografía oficial, o que hayan sido abiertos ilegalmente, con posterioridad a la fecha de aprobación inicial del Plan.
  - b) Afectar fincas que disponiendo del tamaño mínimo establecido por el Plan para cada zona, dispongan de servicios comunes de abastecimiento de agua, de energía eléctrica o de saneamiento.

- c) Implicar destinar el suelo a fines o usos impropios del medio rural, según determinan las leyes y las presentes Normas.
  - d) Tener un tamaño que no alcanza a tener la décima parte de lo establecido en las normas particulares para cada una de las zonas del suelo rústico que regula el Plan.
  - e) Proceder de una previa agregación de fincas colindantes, como resultado de la cual, la finca resultante sea dividida en mas de dos lotes.
  - f) Además de cumplir con el condicionante anterior, colindar con fincas procedentes de un proceso de agregación-segregación regulado en el punto e) anterior.
4. En suelo rústico están prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Se permite no obstante, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4.15 de las presentes Normas, la segregación de fincas con fines no urbanísticos siempre que las mismas se ajusten a lo previsto en la legislación agraria y en el bien entendido de que las fincas resultantes, no podrán posteriormente ser edificadas si no cumplen las condiciones mínimas que para tal fin establecen las normas del Plan para cada zona, debiendo justificarse tal condición en el Ayuntamiento, mediante la presentación de la anotación marginal que recoja tal condición en el folio correspondiente a la parcela, en el Registro de la Propiedad.

**Art. 4.15. Licencias de parcelación**

- 1. Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación, de los límites de todas las parcelas existentes en el término municipal de Calvià. Las autorizaciones de parcelación rústica o agraria se regirán además por las disposiciones que al respecto pueda dictar el Govern Balear.
- 2. Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:
  - a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.
  - b) Planos de estado actual a escala 1/500 como mínimo, donde se señalen las fincas registrales originarias representadas en el parcelario catastral, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
  - c) Planos de parcelación a escala 1/500 como mínimo, en los que aparezcan preferentemente identificadas cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por el Plan.

- d) Documentación notarial y registral que acrediten la titularidad, la cabida, la forma y linderos de los bienes a segregar.
3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida por los acuerdos de aprobación de los Proyectos de Reparcelación o Compensación.
  4. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultara legalizada.
  5. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de aprovechamiento que le corresponda según el planeamiento, especificando el que se haya consumido ya por las construcciones existentes.
  6. Los Notarios y Registradores de la Propiedad, en su caso, harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles.
  7. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de parcelación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento público.
  8. En suelo rústico, en las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos, no podrán efectuarse fraccionamientos que den como resultado parcelas de superficie inferior a la establecida en cada una de las zonas como mínima a los efectos de construcción de una vivienda, aunque sí podrán autorizarse dichos fraccionamientos, si de ellos resultan parcelas de superficie igual o superior a la unidad mínima de cultivo, en el caso en que se aporte un informe favorable fundado en necesidades de la actividad agraria y expedido por la Consellería competente, y previo compromiso, adquirido por el peticionario de la licencia e impuesto como condición previa de ella, de inscribir en el Registro de la Propiedad la condición de inedificable para uso residencial de las parcelas resultantes, de acuerdo con el apartado 4 del artículo anterior.

**Art. 4.16. Parcelas indivisibles**

En todo caso y en toda clase de suelo, serán indivisibles:

- a) Las parcelas mínimas determinadas en el planeamiento en función de las correspondientes de tamaño o de parámetros relativos a su forma.

- b) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de los terrenos circundantes con el fin de agregarlos a sus respectivas fincas, o formar una finca nueva siempre que ésta reúna las condiciones de parcela mínima.
- c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.
- d) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo. En el supuesto de que se consumiere la edificabilidad correspondiente a sólo una parte de ella, sería indivisible el resto de la parcela, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el párrafo anterior.

**Art. 4.17. Cerramiento de parcelas**

1. El cerramiento de las parcelas tendrá la misma dignidad constructiva que las fachadas de los edificios, debiéndose acabar y rematar adecuadamente por ambas caras, cuando menos mediante atarracado y pintado, estando prohibido las paredes de albañilería vista. Se ejecutará en todos sus linderos con vallas de altura no superior a doscientos centímetros (200 cm), medida desde la rasante de la acera o desde la cota natural del terreno (si ésta es superior a la de la acera), de modo que en ningún punto se sobrepase dicha altura, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno con elementos ciegos de cien centímetros (100 cm) de altura máxima, complementados en su caso mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta la altura máxima antes indicada.

En suelo rústico, los elementos ciegos de los cierres de fincas podrán tener una altura máxima de cien (100) centímetros, por encima de los cuales podrá disponerse de una verja de un metro de altura máxima. Estos cierres guardarán el carácter tradicional de la zona, por lo que se realizarán a base de paredes de mampostería (piedra seca), con técnicas tradicionales. En la parte baja de las paredes deberán dejarse oberturas de 0,30 x 0,30 cm. como mínimo situadas cada cincuenta (50) metros como máximo, al objeto de garantizar el paso de la fauna salvaje.



2. Las exigencias señaladas en el apartado anterior respecto a los elementos ciegos no serán de aplicación cuando el muro de cerramiento cumpla, además, la función de contención de tierras por exigencias de la configuración del terreno natural.
3. El cerramiento de los solares o parcelas sujetas a la servidumbre de tránsito a que se refiere el artículo 27 de la Ley de Costas, deberán efectuarse de modo que quede garantizada la finalidad de dicha servidumbre.
4. Las parcelas de suelo urbano, estén o no edificadas, deberán cerrarse al menos en su frente principal o fachada a la alineación oficial pudiendo en este caso la parte ciega del cerramiento alcanzar la altura de ciento veinte (120) centímetros.

**Art. 4.18. Vallado de obras**

1. Los solares o edificios donde se ejecuten obras deberán protegerse mediante la instalación de vallas protectoras en todo el frente de los mismos, que eviten los peligros para los transeúntes y el deterioro de la vía pública.
2. A estos efectos, se instalarán vallas protectoras opacas de aspecto decoroso situadas a una distancia no superior a los dos metros (2 m) de la fachada de la parcela y de una altura mínima de dos metros (2 m), debiendo dejar expedito un paso sobre la acera de un mínimo de ochenta centímetros (0,80 m) de anchura, contado desde el borde del encintado de la misma. Si no existe acera, el paso mínimo de calzada será de cuatro metros (4 m).
3. La licencia de instalación de vallas se entenderá concedida al autorizarse la licencia de obras correspondiente, si bien deberá constar expresamente en la solicitud de licencia si se pretende ocupar o no la vía pública, fijándose por el Ayuntamiento el canon, los límites y la duración de la licencia de ocupación de vía pública.

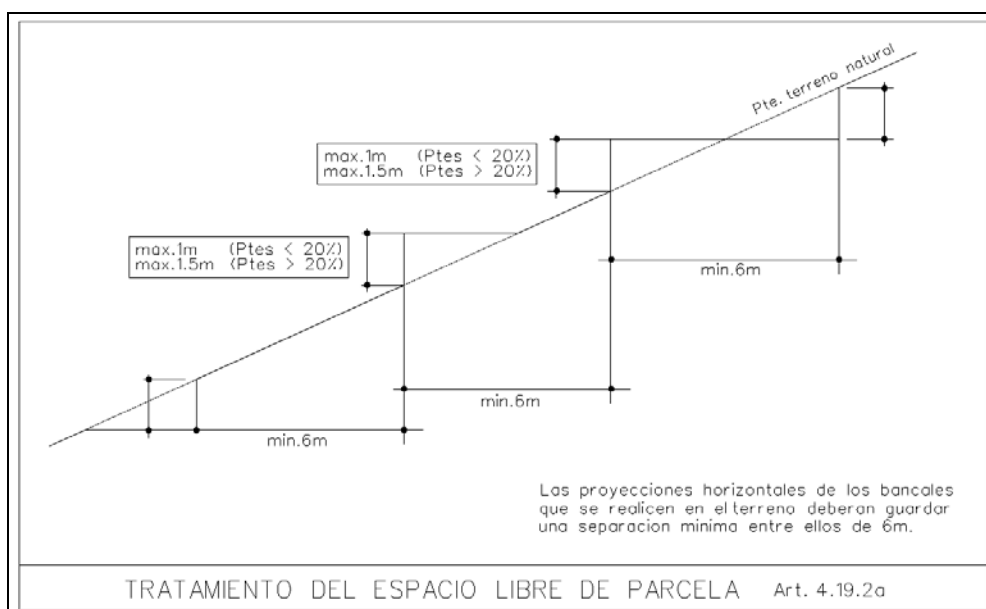
**Art. 4.19. Tratamiento del espacio libre de parcela**

1. El terreno natural del espacio libre de parcela deberá ajardinarse o conservarse en su estado natural de flora o paisaje. El ajardinamiento implica la no pavimentación (baldosas, recubrimientos rígidos, adoquines, gravas y otros similares), salvo los necesarios pasos peatonales de ancho inferior a un (1) metro. En las zonas T, RU-T, RU y RU-N el ajardinamiento abarcará un mínimo del cincuenta y cinco por ciento (55%) de la parcela. En las zonas RP, RP-C y EQ, dicho porcentaje se fija en el cuarenta y cinco por ciento (45%). En el resto de zonas del suelo urbano, prevalecerán las condiciones específicas reguladas en los artículos correspondientes a cada una. La diferencia entre los porcentajes señalados y los correspondientes a los de ocupación de la edificación regulados en la normativa particular de cada una

de las zonas de suelo urbano, se podrá destinar a los usos que en los apartados 1.c, 1.d y 2 del artículo 4.11 son considerados como elementos que consumen ocupación, no pudiendo destinarse este complemento de ocupación a ningún otro uso de los permitidos. Dentro de los espacios ajardinados, tendrán la consideración de tales, los accesos a la vivienda que cumplan con las limitaciones de dimensión establecidas en el art. 4.11. En los espacios libres de parcela resultantes del retranqueo de la edificación a los colindantes, los movimientos de tierra y muros que se realicen deberán cumplir lo establecido en el art. 4.06.

2. Cuando el relieve del terreno aconseje practicar nivelaciones mediante movimientos de tierras podrán crearse plataformas artificiales de nivelación y aterrazamiento, para acomodarse a la pendiente natural, y se cumplirán las siguientes condiciones:

a) Cuando se realicen bancales o aterrazamientos, piscinas o pavimentaciones, el desnivel entre las correspondientes plataformas y el terreno natural y/o el terreno modificado una vez acabada la obra no podrá ser superior en ningún caso a 1,50 m (un metro y cincuenta centímetros) o a 1,00 m. (un metro) cuando la pendiente del terreno sea superior o inferior, respectivamente, al 20 % (veinte por ciento). Los bancales o aterrazamientos consecutivos, deberán guardar entre sí una distancia mínima de seis metros (6 m).



b) Los muros de alineación a calle, y en su caso los de los linderos laterales que puedan ofrecer vistas, deberán ser tratados de acuerdo con el art. 4.17 de estas Normas, con la misma dignidad de las fachadas y especificándose su tratamiento en el proyecto objeto de solicitud de licencia.

En suelo rústico el cerramiento del frente de parcela que de a vial o espacio público, deberá tratarse con piedra caliza mallorquina vista (mampostería concertada o careada), estando sus características reguladas por el artículo 4.17 de las presentes Normas.

- c) En solares con pendiente superior al veinte (20) por ciento, las calles interiores privadas que deban realizarse para acceder a las viviendas, podrán superar, previa justificación, la limitación de muros y bancales superiores a 1,50 m., si bien no superarán en cualquier caso los 2,5 m. y tan solo en los tramos de quiebros de dirección de mas de 90°. En el frente de fachada podrán tener la altura necesaria en cada caso a una resolución adecuada del acceso a la parcela.
3. La pavimentación de los espacios libres que se destinen a aparcamientos al aire libre deberá permitir la plantación de arbolado y en la medida de lo posible el drenaje natural del agua de lluvia, mediante tratamiento del suelo con adoquines o similares. Los elementos artificiales complementarios destinados a proyectar sombra sobre los vehículos deberán realizarse con materiales ligeros y mediante cubrición vegetal.
4. Al solicitar licencia de edificación se aportará un inventario de los árboles existentes (con un diámetro de tronco superior a diez centímetros medido a un metro de altura), en la parcela o solar que puedan ser afectados por la obra. Tomando como referencia ese inventario, por cada árbol que sea necesario talar para ubicar la edificación o ejecutar la obra prevista, será preciso garantizar la plantación de manera homogénea dentro de la parcela, de dos (2) nuevos árboles de la misma especie o, en todo caso, de semejantes características si lo anterior no fuese posible ni adecuado, y con un diámetro de tronco superior a diez centímetros (10 cm), medido a un metro de altura. Deberá garantizarse en cualquier caso la dotación mínima por solar de diez (10) árboles cuyas características cumplan las señaladas anteriormente.
5. El proyecto de edificación deberá llevar anexo el de ajardinamiento del espacio libre de parcela, aún cuando el solar sea sensiblemente horizontal. Se detallarán en su caso los abanalamientos, las especies a plantar y la cantidad de cada una de ellas, y describiendo en la Memoria correspondiente el modo en que se van a conservar y regar, y la infraestructura que para ello se dispone, así como el origen del agua a utilizar.
6. En las obras de nuevos establecimientos turísticos o en la sustitución de los existentes, la suma de los árboles que ya existan en la parcela más los que se proyecten plantar adicionalmente, garantizarán una dotación mínima en parcela de un (1) árbol por cada dos plazas hoteleras o similar que se

proyecten, con un porte o tamaño no inferior al indicado en el apartado 4 de este artículo.

7. Cuando por razón de la densidad del arbolado no puedan plantarse la totalidad de los árboles, en aplicación de la presente Norma, la cantidad excedente deberá ubicarse en espacios o zonas verdes públicas, debiendo ser de las mismas características mínimas definidas en los anteriores apartados.

## **CAPITULO 4. SOBRE LA HABITABILIDAD Y LA ACCESIBILIDAD**

### **Art. 4.20. Condiciones de diseño, habitabilidad y accesibilidad**

1. Todo local o edificio destinado a la presencia prolongada de personas deberá cumplir, además de lo preceptuado específicamente en las presentes Normas, las condiciones de diseño y habitabilidad exigidas por el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, de la CAIB, lo establecido en la *Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la mejora de la accesibilidad y de la supresión de las barreras arquitectónicas*, así como en el *Decreto 96/1994 de 27 de julio* por el que se aprobó el Reglamento; y las disposiciones vigentes que les afecten o las que las sustituyan.
2. En lo relativo a las condiciones de programa mínimo regulado en el apartado VIII del Anexo I del decreto de habitabilidad 145/97 ya citado y a los efectos de este Plan, la vivienda deberá tener un mínimo de 40 m<sup>2</sup> útiles, incluidos los correspondientes a la lavandería mínima exigida en el artículo 4.43 de estas Normas, para el caso de un solo dormitorio.

### **Art. 4.21. Tamaño mínimo de los locales comerciales y reserva de aparcamiento**

En tanto el Ayuntamiento no proceda a una regulación por zonas mas pormenorizada de los usos permitidos en las los locales no destinados a vivienda, los usos a instalar en los locales comerciales se registrarán de acuerdo a los siguientes apartados:

1. Los metros cuadrados de local a que se refiere el presente artículo, corresponderá a los metros cuadrados construidos y cerrados de superficie edificada de un local, definida en el artículo 5 del Decreto 217/1996 de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan director sectorial de equipamientos comerciales de las Illes Balears. Computará por tanto como superficie edificada toda superficie construida salvo la correspondiente a terrazas u otros espacios no cerrados.
2. Todos los locales que se construyan de nueva planta para poder ser destinados a usos globales secundario (3) o terciario (4) de acuerdo con los artículos 3.06 y 3.07 de estas normas, habrán de tener una superficie edificada mínima de 60 m<sup>2</sup> (sesenta metros cuadrados), con independencia de la zona del municipio en que se sitúen.

No obstante, aquellas actividades comerciales que lleven aparejado la acumulación y depósito de sustancias tóxicas, explosivas, químicas industriales, contaminantes y las clasificadas como peligrosas, deberán situarse fuera de los núcleos urbanos de población.

- 3 Todos los locales existentes con anterioridad a la aprobación del Plan en los que se pretenda ejercer una actividad de uso global (3) secundario y uso global (4) terciario, deberán disponer de una superficie mínima de 60 metros cuadrados.

No obstante lo anterior, en todos los locales existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General inferiores a 60 m<sup>2</sup> en los que exista o haya existido actividad podrá continuar desarrollándose la misma con independencia de su tamaño y de su uso, estando permitido el cambio de titularidad de la actividad, así como el cambio de actividad dentro del mismo uso o cuando éste sea para destinarlo a uso de Servicios, definido en el artículo 3.07 del propio PGOU.

En el supuesto de que en el momento de la aprobación del Plan, el local se hallara sin actividad pero se pueda demostrar fehacientemente que la ha habido, regirá lo dispuesto en el párrafo anterior referido a la última actividad desarrollada.

Aquellos locales inferiores a 60 m<sup>2</sup> en los que no se haya ejercido ninguna actividad con anterioridad a la aprobación del PGOU, pero a dicha fecha cuenten con Licencia de obras concedida, podrán destinarse asimismo a actividades encuadradas en el uso de Servicios

4. En locales existentes con anterioridad a la aprobación del Plan que dispongan de una superficie edificada inferior a sesenta (60) metros cuadrados regulados en el apartado 3, podrá desarrollarse una única actividad de las encuadradas como epígrafe de los previstos en alguna de las secciones de la CNAE-93 y/ o de los del Impuesto sobre actividades económicas. En este tipo de locales no se permitirá la adición de otra nueva actividad, si el referido local no llega a alcanzar, por anexión de otro colindante, un mínimo de sesenta (60) metros cuadrados. A estos efectos los "souvenir" y licorerías no regulados específicamente como tal en la CNAE-93 ni en el IAE, así como los supermercados, se consideran epígrafes diferentes en un solo local.
5. Los establecimientos que pretendan dotarse de actividad musical, realizar bailes o cualquier otra actividad recreativa o espectáculo público, deberán poseer un mínimo de 100 m<sup>2</sup> de superficie edificada, sin que en ningún caso les sea de aplicación las excepciones señaladas en el apartado 3.
6. La dotación mínima de aparcamiento privado no será inferior a una plaza por cada unidad de local comercial o cada sesenta (60) metros cuadrados construidos destinados a usos no residenciales, siempre y cuando se trate de un local de nueva planta o bien existente que no haya tenido actividad. En razón de ello los locales comerciales con actividad existentes con anterioridad a la citada fecha están exentos de tal obligación salvo que pasen de local comercial a establecimiento público, en cuyo

caso deberá aplicarse el siguiente párrafo, no siendo exigible dotación de aparcamiento cuando se produzca únicamente cambio de titularidad.

- Para que un local o parte de una edificación pueda destinarse a uso 4.4 de establecimientos públicos o bien se pretenda un cambio de actividad de local comercial a establecimiento público, el solicitante de la nueva actividad deberá garantizar que la dotación mínima de aparcamiento, no será inferior a una plaza por cada 30 m<sup>2</sup> (treinta metros cuadrados) construidos del citado uso.

Las plazas de aparcamientos necesarias, estarán situadas siempre que ello sea posible, dentro del mismo solar donde se ubica el local comercial.

Excepcionalmente podrán vincularse también a la actividad comercial aquellas plazas de aparcamiento situadas en otros solares, siempre y cuando estén dentro de un radio de trescientos cincuenta metros (350 m.) en torno al local comercial para el que se solicita licencia.

- Para que un local (tenga o no actividad) o parte de una edificación pueda destinarse a uso de servicio de alquiler de vehículos sin conductor, deberá justificar que posee un espacio privado destinado a aparcamiento y no a otros usos, de veinticinco (25) vehículos, situado en el término municipal de Calvià.

#### **Art. 4.22. Alturas libres**

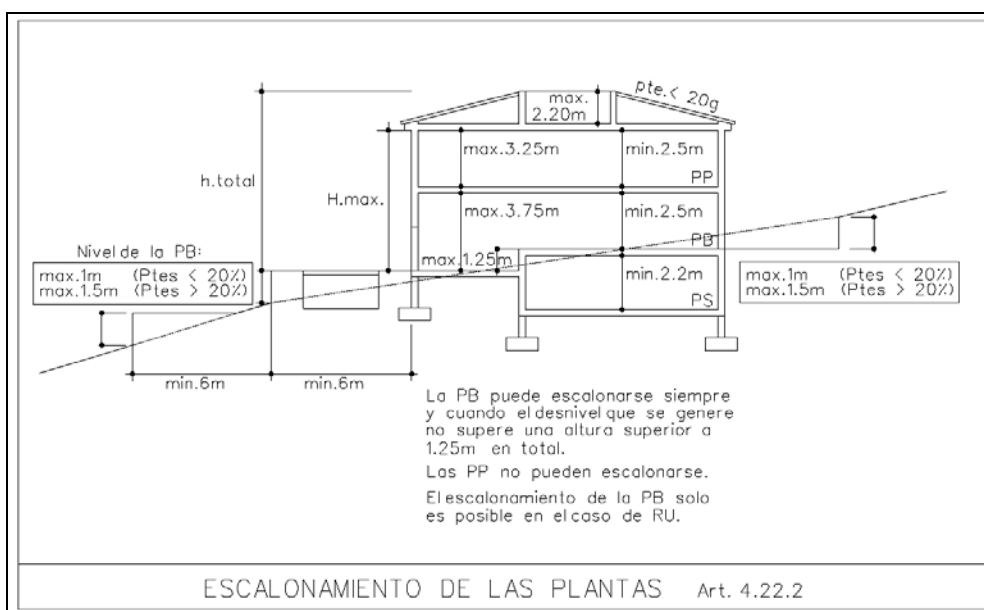
1. Las alturas libres de las piezas habitables no serán inferiores a doscientos cincuenta centímetros (250 cm), con las siguientes excepciones:
  - a) En planta baja o plantas piso, para usos no residenciales trescientos centímetros (300 cm).  
No obstante, en edificios existentes con anterioridad a la aprobación inicial de la presente Revisión del Plan General se podrán autorizar dichos usos, siempre y cuando la altura libre entre el forjado de planta baja y la cara inferior del forjado de la primera planta no sea inferior a doscientos cincuenta centímetros (250 cm). En estos casos se permitirá que los negocios ya existentes, no así si se produce un cambio de titularidad o actividad, puedan disponer en dicho espacio las instalaciones necesarias impuestas por condicionantes legales (aislamiento acústico, climatización, etc.).
  - b) En el supuesto de plantas piso con techo inclinado, con pendiente superior al 5 % (cinco por ciento), se considerarán las alturas antes indicadas como media en el 80 % (ochenta por ciento) de la superficie de cada pieza, no pudiendo en ningún punto del perímetro ser

inferior a ciento sesenta centímetros (160 cm), ni superior a trescientos veinticinco centímetros (3,25 m).

c) En las dependencias destinadas a cocina, cuarto higiénico (aseo o baño), dependencias auxiliares (lavandería, distribuidor, trastero, etc.) o garaje-aparcamiento la altura libre mínima podrá ser de doscientos veinte centímetros (220 cm).

2. La altura libre máxima de las piezas habitables en planta baja podrá ser de trescientos setenta y cinco centímetros (3,75 m), excepto en edificios cuyo uso exclusivo sea turístico, comercio, industrias o talleres, en los que no será superior a cuatrocientos centímetros (400 cm). La altura libre máxima de las piezas habitables en planta piso no podrá superar los trescientos veinticinco centímetros (3,25 m).

En el caso del uso de vivienda unifamiliar, la planta baja podrá presentar escalonamientos, siempre que los mismos no se manifiesten en la planta inmediata superior y que la altura entre la cara superior del forjado mas bajo de la misma y la cara inferior del forjado que la cubre, no supere la altura libre antes señalada.



En las zonas RA-N de alineación a vial o espacio libre público, se permitirá, para aquellos casos justificados de adaptación de la edificación a la pendiente de la calle, el escalonamiento también de la planta piso en las mismas condiciones que la planta baja, debiendo ser la distancia mínima entre dos escalonamientos de ocho (8) metros, medidos sobre el frente de la fachada.



3. Excepcionalmente y con carácter puntual, podrá disminuirse la altura libre con objeto de permitir el paso de conducciones o elementos colgados bajo techo, sin que la altura libre resultante sea inferior al noventa por ciento (90%) de los mínimos fijados en el presente artículo, con un mínimo absoluto de doscientos diez centímetros (210 cm) y un ancho máximo de 1 m (un metro).
4. En viviendas unifamiliares, los espacios que por cuestiones de composición arquitectónica se proyecten a “doble altura”, no podrán superar la altura libre máxima de seis metros y medio (6,5 m) mas la inclinación correspondiente a los faldones de la cubierta si el espacio comunica diversas plantas incluida la planta baja y la altura libre máxima de tres metros (3 m) mas la inclinación correspondiente a los faldones de la cubierta, si el espacio pertenece a la planta de piso.

**Art. 4.23. Escaleras comunes**

1. Las escaleras comunes a varios locales, con independencia del uso de los mismos, reunirán las siguientes condiciones, además de las establecidas en el Decreto 145/1997 de la CAIB:
  - Número máximo de peldaños o alturas, en cada tramo: dieciséis (16).
  - Distancia mínima entre arranque de escalera y portal de entrada: ciento veinte centímetros (120 cm).
  - Anchura mínima de zaguán: doscientos centímetros (200 cm).
2. Las barandillas de protección de tramos inclinados de escaleras, así como las de protección de balcones o terrazas y similares, tendrán como mínimo una altura de cien centímetros (100 cm) y se construirán de forma tal que en ninguno de sus huecos, pueda inscribirse un círculo de diámetro superior a quince centímetros (15 cm).
3. No se permitirán rellanos o mesetas partidos y entre dos rellanos deberán existir, como mínimo, dos alturas de peldaño.
4. Las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directas de la vía pública o patio, por medio de tantos huecos como plantas tenga el edificio salvo la planta baja y planta sótano, y con una superficie mínima cada uno de un metro cuadrado (1 m<sup>2</sup>), debiéndose estar en cualquier caso a lo establecido en la NBE/CPI-96.
5. En edificios de altura igual o inferior a planta baja y dos pisos se permitirá la iluminación y ventilación cenitales de escaleras por medio de lucernarios que tengan, por lo menos, una superficie en planta de los dos tercios de caja de escalera, siendo el ojo de la escalera de un ancho no inferior a setenta centímetros (70 cm). Tales determinaciones no serán aplicables, no obstante, a los casos de viviendas unifamiliares.

**Art. 4.24. Acceso a cubiertas**

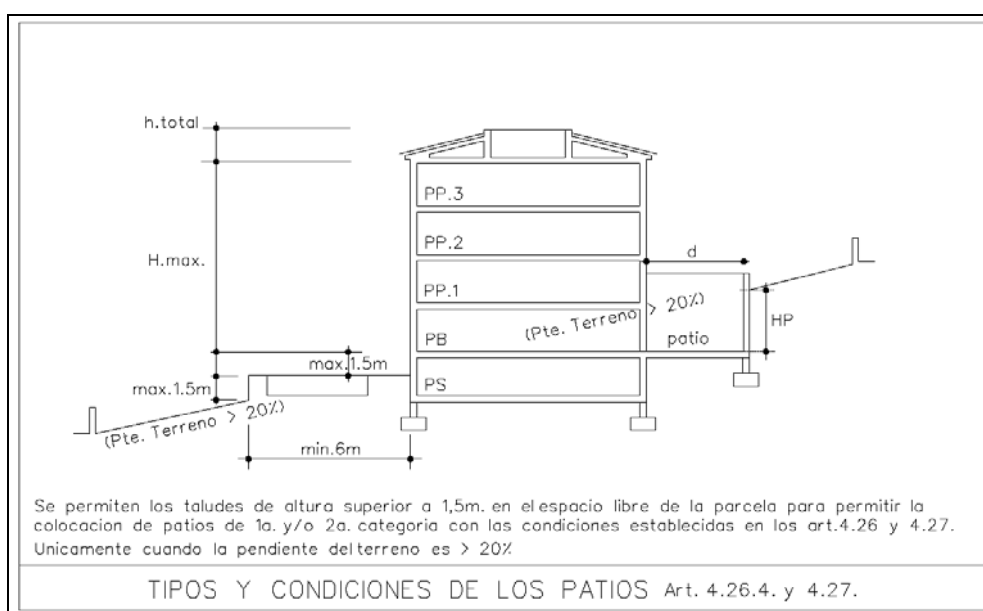
1. A fin de facilitar las operaciones de mantenimiento, conservación y reparación, y en previsión de situaciones de emergencia, todo edificio dispondrá de un acceso fácilmente practicable a su tejado o azotea de cubierta.
2. En el caso de viviendas unifamiliares (aisladas o no), el acceso a cubierta no podrá realizarse mediante una solución de caja de escalera, que se manifieste en el aspecto exterior de la misma, pudiendo no obstante preverse cualquier solución integrada en los faldones de cubierta, o bien planteando el acceso a las mismas mediante escaleras exteriores.
3. El acceso a la cubierta, en cualquier tipo de edificación, podrá plantearse por el exterior y desde una terraza correspondiente al nivel inmediatamente inferior al de la cubierta.

**Art. 4.25. Ascensores**

1. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse, para acceder a una unidad de alojamiento o a un local habitable, un desnivel superior a once metros (11 m) entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. El ascensor, o al menos uno de ellos si hubiese varios, será accesible en todas y cada una de las plantas, excepción hecha de las que sólo alberguen instalaciones generales del edificio.
2. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas. La capacidad de transporte de personas no será inferior al número que resulte de sumar el número de plantas piso del edificio, con el número de puertas independientes por planta en las plantas piso, menos dos. A partir de una capacidad de ascensores superior a seis plazas, será preceptivo instalar, al menos, dos ascensores. Cuando la capacidad de un ascensor sea de seis o más personas, deberá estar dotado de memoria selectiva. Todos los ascensores serán de ascenso y descenso. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.
3. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta centímetros (150 cm) respecto a la rasante de la entrada del edificio. En todo caso deberá existir al menos un itinerario practicable para minusválidos desde la acera de la calle hasta el ascensor, cuando su instalación sea obligatoria.
4. Cada plataforma de desembarco de ascensor tendrá comunicación directa, o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera común.

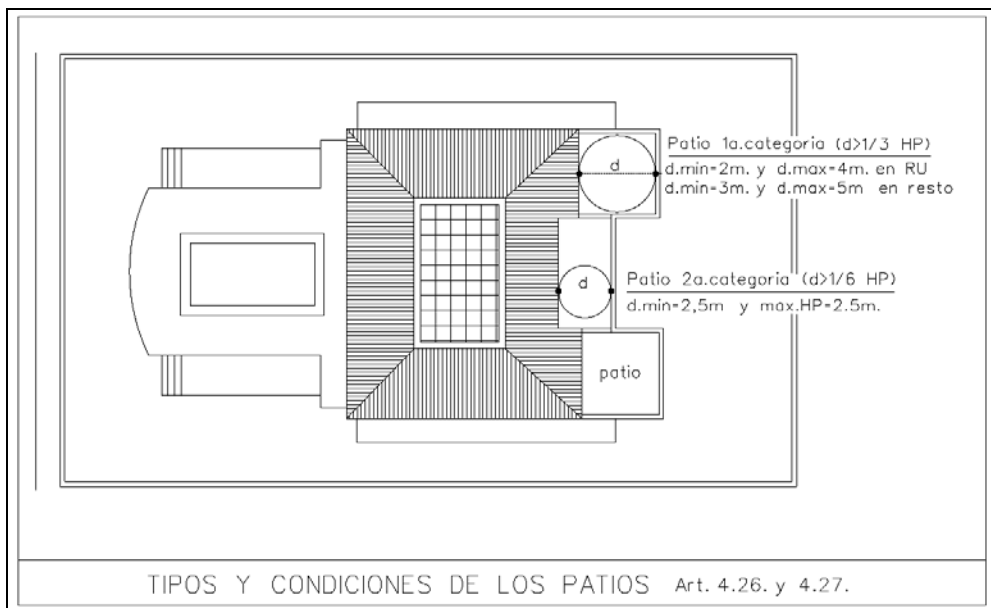
**Art. 4.26. Tipos de patio**

1. Patio de primera categoría es aquél en cuyo interior puede inscribirse un círculo de diámetro igual a  $1/3$  de la altura de su paramento más elevado, con un mínimo de tres metros (3 m) y un máximo de cinco (5) metros para todo tipo de edificios en suelo urbano. Es apto para dar luz y ventilación a las salas de estar, comedores, cocinas, dormitorios y despachos.
2. Patio de segunda categoría es aquél en cuyo interior puede inscribirse un círculo de diámetro igual a  $1/6$  de la altura de su paramento más elevado, con un mínimo de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m). Es apto para dar luz y ventilación a dependencias no enumeradas en los patios de primera categoría.
3. Patio inglés es el patio situado en fachada por debajo de cota natural o, en su caso, de la cota de nivelación del terreno. Deberá poder inscribirse un círculo de diámetro no inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m). Su altura no podrá superar los dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).
4. En proyectos de edificaciones a construir en terrenos con pendiente superior al veinte (20) por ciento medida de acuerdo a lo previsto en el artículo 4.10, al objeto de acomodar la edificación al terreno, se permitirán patios de primera o segunda categoría, limitados por la fachada posterior y muros de contención de tierras verticales, sin abancalamiento alguno, de los que los laterales se realizarán como máximo en continuación a las fachadas correspondientes. La altura del patio no podrá superar en ningún caso la altura máxima del edificio.



**Art. 4.27. Condiciones de los patios**

1. En todos los patios, el pavimento estará situado a la altura o por debajo del pavimento del primer local que a dicho patio ventile y estará dotado de fácil acceso para su inspección y limpieza y de un desagüe o sifón para recogida de aguas.
2. La superficie del círculo mínimo inscrito no podrá quedar afectada por galerías, conducciones, voladizos ni salientes de ningún género en toda su altura.
3. Los huecos de iluminación y ventilación de las piezas deberán situarse directamente en contacto con la zona en que se inscriba el referido círculo, no permitiéndose en ningún caso la ventilación e iluminación a través de estrangulamientos del patio que no cumplan las antedichas dimensiones.
4. Todos los patios estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas para evitar caídas.



## **CAPITULO 5. SOBRE LA CALIDAD Y SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS**

### **Art. 4.28. Calidad de las construcciones**

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.
2. En aplicación del contenido de estas Normas, y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar, tanto por el respeto al contenido urbanístico del Plan, como por la adecuada calidad constructiva de los edificios.

### **Art. 4.29. Aislamiento térmico y acústico**

1. Las construcciones cumplirán las condiciones de aislamiento térmico y acústico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía y acondicionamiento ambiental. Con este fin, los materiales empleados, su diseño y solución constructiva cumplirán las condiciones impuestas por estas Normas y la normativa sectorial respectiva.
2. En las todas las solicitudes de obra mayor se exigirá el cumplimiento de las condiciones normativas de aislamiento térmico y acústico.

### **Art. 4.30. Protección contra incendios**

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la Norma Básica de Edificación NBE/CPI-96, y cuantas otras estuvieran vigentes en esta materia y fueran de aplicación.
2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento apruebe para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

### **Art. 4.31. Estanqueidad a la humedad**

Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin, las soluciones constructivas de soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, garantizarán la debida estanqueidad, impermeabilización y/o aislamiento.

**CAPÍTULO 6. SOBRE LA DOTACIÓN DE SERVICIOS****Art. 4.32. Exigencia de dotaciones de servicios**

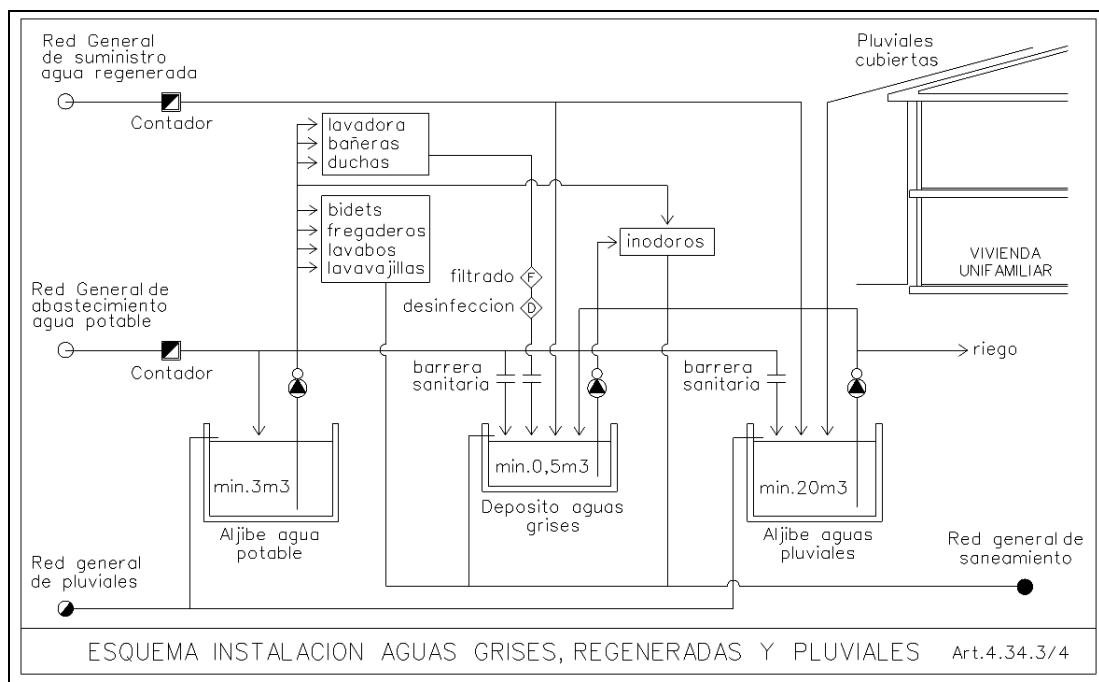
Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios serán de aplicación, tanto a los locales de nueva planta como a los que resulten de obras de ampliación o reforma. No serán de aplicación en supuestos de pequeñas obras de adecuación del edificio (reparaciones, actuaciones de mantenimiento, pequeñas ampliaciones inferiores al diez por ciento de la superficie ya construida en edificios existentes, construcción de porches), pero sí en las obras de rehabilitación o reforma del edificio que se realicen por ser necesarias desde el punto de vista estructural o para su adecuación a condiciones de utilización más acordes a nuevos requerimientos legales, o a condicionantes higiénico sanitarios que impliquen su reforma.

**Art. 4.33. Instalación de agua potable**

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Tanto las viviendas como los alojamientos temporales tendrán una dotación mínima diaria para usos domésticos equivalente a doscientos (200) litros por habitante, con un depósito con capacidad de almacenamiento mínimo de tres mil litros por unidad de alojamiento o de vivienda. En los casos de alojamientos hoteleros, la reserva mínima será de 300 litros/persona/día, de acuerdo con la Orden de 19 de julio de 1.968 (BOE 07/08/68) con un mínimo de treinta (30) metros cúbicos.
2. La instalación de agua potable contará obligatoriamente con contadores individuales para cada vivienda o local. Quedan prohibidos los contadores colectivos.
3. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en la normativa sanitaria. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, garantía sanitaria y garantía de suministro.
4. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad. En todo edificio dotado de aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica deberá preverse la correspondiente instalación de agua caliente.

**Art. 4.34. Instalación de aguas grises, regeneradas y pluviales**

1. Todo edificio deberá estar dotado de instalación para la utilización de aguas regeneradas y pluviales para servicio de los inodoros y para las instalaciones de riego según se especifica más adelante. El suministro de este tipo de agua provendrá de la utilización de la red municipal de agua terciaria o de las aguas grises y pluviales debidamente filtradas y desinfectadas, siendo en este segundo caso la responsabilidad de la adecuada desinfección de estas aguas responsabilidad de los titulares de los edificios en que se instalen.
2. En el diseño de la instalación de aguas grises o regeneradas se garantizará la imposibilidad de confundirla con la de agua potable, así como la imposibilidad de contaminar el suministro de la misma. A tal efecto, ambas redes deberán ser totalmente independientes.
3. Las viviendas unifamiliares deberán disponer, en todo caso, de instalación para el aprovechamiento de las propias aguas grises filtradas y desinfectadas para las cisternas de los inodoros y deberán tener prevista la conexión a la red municipal de agua regenerada. A tal efecto, en dichas viviendas unifamiliares se dispondrá un depósito de acumulación de las aguas grises producidas, con una capacidad de quinientos (500) litros por cada vivienda, con sus correspondientes instalaciones de bombeo, filtrado y desinfección. Cada cisterna de inodoro tendrá prevista una alimentación independiente desde la red de agua potable para cubrir casos de avería en el sistema de aguas grises. Dicha alimentación no podrá entrar en contacto con el nivel máximo de llenado.
4. Asimismo las viviendas unifamiliares deberán almacenar las aguas pluviales de cubiertas en un depósito cuyo volumen se calculará sobre la base de diecisiete (17) m<sup>3</sup> por cada cien (100) m<sup>2</sup> de cubierta con un mínimo de veinte (20) metros cúbicos. Dicho depósito alimentará la red de riego. Su rebosadero estará conectado a la red o sistema de evacuación de pluviales y dispondrá de una alimentación desde la red municipal de abastecimiento para casos en que el régimen pluviométrico no garantice el riego durante el año. La conexión desde la red municipal no podrá entrar en ningún caso en contacto con el nivel máximo del depósito. Se deberán cuidar las condiciones sanitarias de dicho depósito.

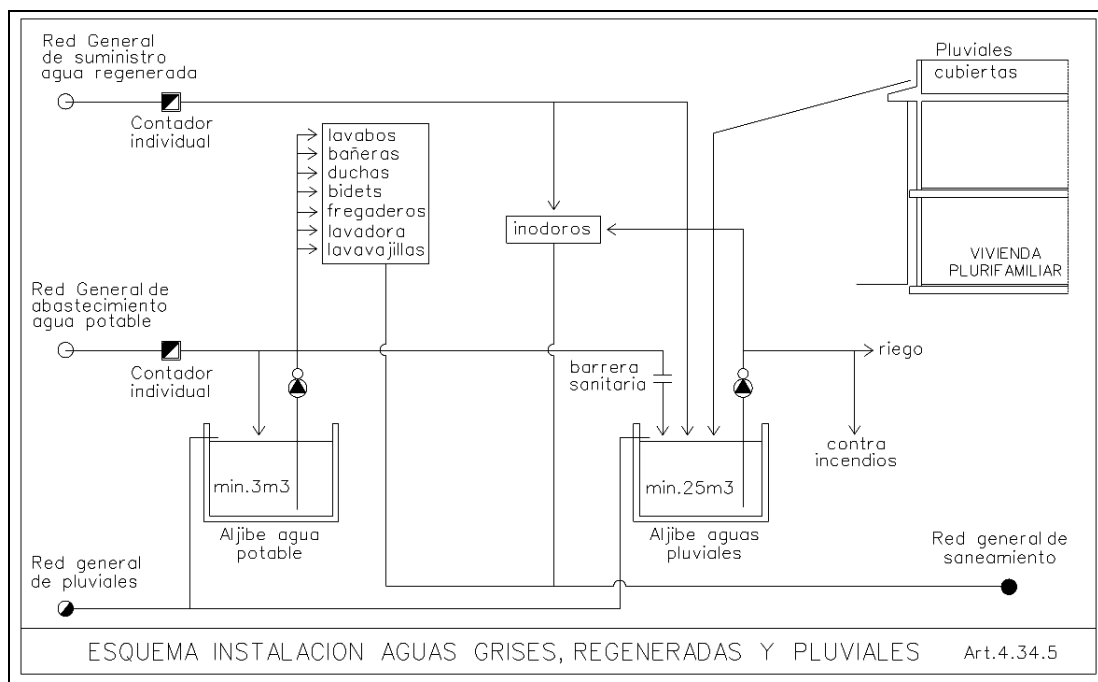


5. En los edificios plurifamiliares destinados a uso de vivienda, no se exigirá el aprovechamiento de las aguas grises, aunque se deberá alimentar, en principio, las cisternas de los inodoros y la red de riego a partir del depósito de acumulación de aguas de lluvia y se deberá dejar prevista la conexión a la red municipal de aguas regeneradas que deberá sustituir o complementar la anterior, cuando se disponga dicho suministro. Se deberá cuidar la debida desinfección de dicho depósito.

Su capacidad se calculará sobre la base del mismo criterio de 17 m<sup>3</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de cubierta o por cada quinientos (500) metros cuadrados de solar, con un mínimo de veinticinco (25) metros cúbicos.

Rige lo establecido anteriormente en este artículo en cuanto al mantenimiento de las condiciones sanitarias del agua almacenada así como la alimentación alternativa desde la red municipal de abastecimiento y medidas que eviten la entrada en contacto de ambas aguas. El rebosadero se deberá conectar al sistema de evacuación de pluviales.





6. Las explotaciones turísticas u hoteleras con independencia del número de edificios que tengan, dispondrán como mínimo de un depósito para el almacenamiento de sus propias aguas grises, cuya capacidad se calculará sobre la base de cincuenta (50) litros por plaza. Dichas aguas, una vez filtradas y desinfectadas se utilizarán para las cisternas de los inodoros.

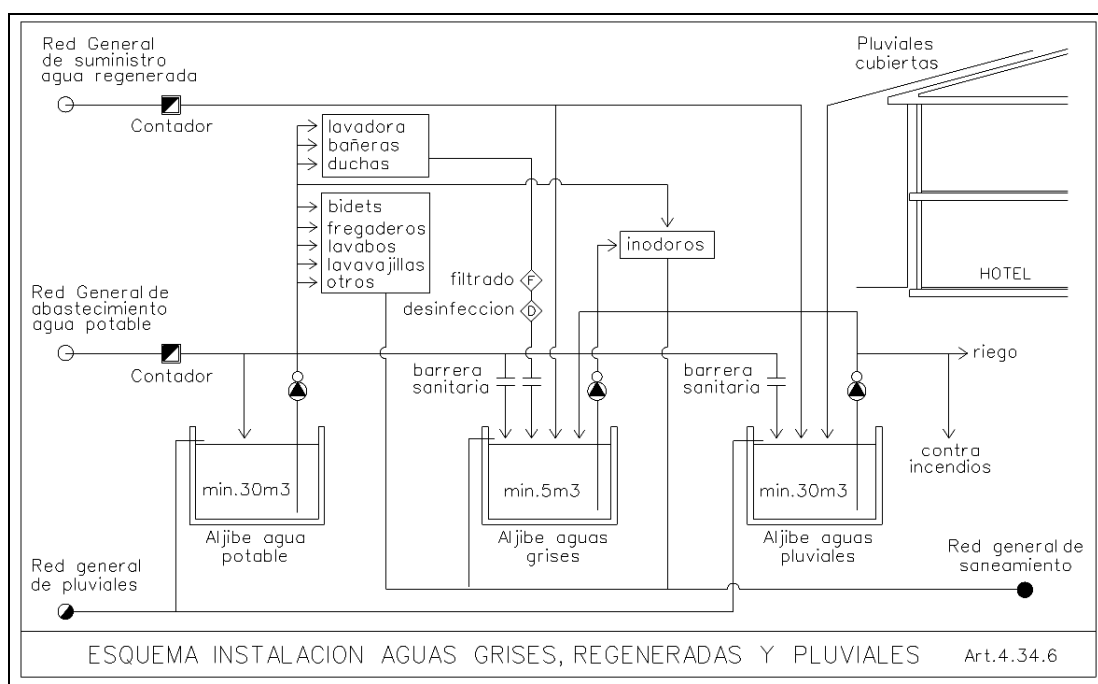
A su vez el sistema de alimentación de los inodoros dispondrán de alimentación directa de agua potable como solución alternativa para casos en que las aguas grises no garantizaran el servicio. Tal alimentación se realizará por encima del nivel máximo de las cisternas y ambas instalaciones se mantendrán completamente independientes, sin que puedan entrar en contacto ambas aguas en ningún punto de las redes o depósitos, de manera que la alimentación de agua potable garantice que no pueda haber retroceso de aguas grises a la red de agua potable y que la alimentación se limite a lo necesario para garantizar el servicio.

Asimismo, cada explotación turística u hotelera independientemente del número de edificios que la compongan, dispondrán como mínimo de un depósito para almacenamiento de las aguas pluviales recogidas en cubiertas que se destinarán al riego y a reserva para el sistema de protección contra incendios.

La capacidad de este depósito se calculará sobre la base de 17m<sup>3</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de terraza o cubierta, o por cada quinientos (500) metros cuadrados de solar con un mínimo de treinta (30) metros cúbicos y tendrá una alimentación independiente desde la red municipal sin que en ningún momento

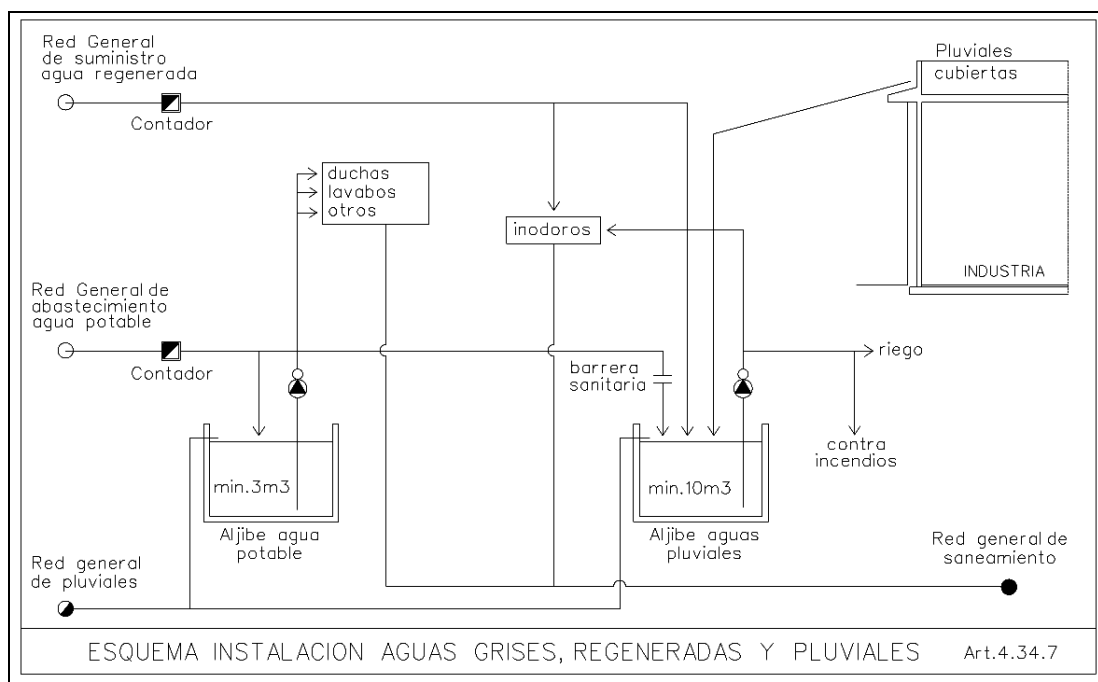
puedan juntarse las aguas de ambos orígenes. Tal alimentación no podrá entrar en contacto con el nivel máximo del depósito. Se deberán cuidar las condiciones sanitarias del agua almacenada. El rebosadero se conducirá al sistema de evacuación de aguas pluviales. La reserva señalada en función de la superficie de la parcela, no será obligatoria en hoteles con parcela de superficie superior a las 3 Has.

Se dejará prevista la conexión a la futura red municipal de aguas regeneradas que sustituirá o complementará las anteriores.



7. En las naves destinadas a uso industrial o de almacén, se deberán recoger las aguas de cubiertas y se dispondrá un depósito de almacenamiento de un mínimo de diez (10) m<sup>3</sup> de capacidad. Dicha agua se destinará al uso de las cisternas de los inodoros, instalaciones contra incendios y en su caso a riego.

Existirá la alternativa de conexión a la red municipal de abastecimiento como en los casos anteriores, y se impedirá la entrada en contacto del agua de ambos orígenes. Igualmente se cuidarán las condiciones sanitarias de dicha agua almacenada. El rebosadero se conducirá al sistema de evacuación de aguas pluviales.



**Art. 4.35. Criterios para las instalaciones de aguas grises y pluviales**

1. Las instalaciones de agua potable de la red municipal, de lluvia y aguas grises se ajustarán a los esquemas tipo que se acompañan, siendo aconsejable que las distintas redes sean fácilmente diferenciables por color y calidad de los materiales empleados en ellas.
2. Todo edificio deberá contar con un sistema de captación y almacenamiento de aguas de lluvia, para su aprovechamiento en la instalación de riego u otros fines según se ha definido en el artículo anterior.

El almacenamiento del agua potable de lluvia, será independiente del de agua potable de la red municipal o de otra procedencia a que se refiere el art. 4.33, no pudiendo tener comunicación entre ellos.

3. En todo caso los aljibes de agua potable y agua de lluvia habrán de guardar, como mínimo, las siguientes distancias:
  - A fosas sépticas y pozos negros: diez metros (10 m).
  - A red subterránea de evacuación de aguas fecales y grises: un metro y cincuenta centímetros (1,50 m).

**Art. 4.36. Instalación de energía eléctrica**

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica en baja tensión conectada al sistema de abastecimiento general o a un sistema adecuado de generación propia.
2. La instalación de energía eléctrica se diseñará de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieran.
3. Las instalaciones de baja tensión de un edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las instrucciones y reglamentos específicos.
4. En todos los edificios con más de un consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados.

**Art. 4.37. Instalaciones de telecomunicación**

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones internas necesarias para comunicaciones telefónicas y transmisión de datos, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.
2. Los edificios deberán disponer de la necesaria instalación para la captación y adaptación de señales de radiodifusión sonora y televisión terrenal o por satélite y su distribución, de acuerdo con el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre *Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación*.
3. En los edificios destinados a alojamiento temporal o vivienda en tipología colectiva, las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red general y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

**Art. 4.38. Reserva para instalación de energías alternativas**

Toda edificación nueva incorporará obligatoriamente, en la forma en que se establece en el artículo 5.06.c de estas Normas, espacio y condiciones adecuadas para la ubicación de una instalación receptora de energía solar y/o otra fuente de energía de las denominadas *alternativas*, con capacidad suficiente para

cubrir el 60 % (sesenta por ciento) de las necesidades energéticas medias anuales correspondientes al calentamiento del agua caliente sanitaria. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental, por lo que no será de obligado cumplimiento en las zonas RA-N y RU-N1 de los núcleos tradicionales de Calvià y Es Capdellà.

**Art. 4.39. Evacuación de aguas pluviales**

1. El desagüe de las aguas pluviales sobrantes o que no puedan ser aprovechadas se hará mediante un sistema de recogida que por bajantes las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan a la red de pluviales o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.
2. De no existir red de pluviales frente al inmueble de que se trate deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.
3. Está prohibido conectar las aguas pluviales con la red general de saneamiento.

**Art. 4.40. Evacuación de aguas residuales**

1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir, las determinaciones contenidas en el Capítulo XIV relativo a los Servicios de infraestructuras de las Ordenanzas Municipales de Policía y buen gobierno de Calvià y mas concretamente los artículos 198 y siguientes correspondientes al alcantarillado. En general y especialmente en el caso de vertidos industriales se estará a lo dispuesto en los artículos 208 y 209 de las Ordenanzas citadas, así como a lo regulado en el artículo 8 relativo al Tratamiento previo de vertidos de las aguas residuales industriales del Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, de acuerdo con la directiva 91/271/CEE.
2. En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de pozos de bloqueo, y pozos de registro en el encuentro entre la red horizontal de saneamiento y la red general municipal.
3. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, hoteles o similares, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes del pozo de bloqueo.

4. Para aguas residuales de procedencia no residencial, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.
5. En ningún caso, podrán verterse aguas residuales no depuradas a cauces públicos o al mar.
6. En las zonas de suelo rústico en las que de acuerdo con su regulación específica puedan construirse viviendas u otras construcciones que puedan dar lugar a aguas fecales y dado que por la naturaleza rústica de dichos suelos no dispondrán de red de saneamiento, se exigirá que las mismas dispongan de un sistema individual de tratamiento de aguas fecales mediante fosa séptica o depuradora. Las fosas dispondrán de filtros o rejillas fáciles de limpiar, disponiendo como mínimo de tres cámaras, anaerobia, aerobia y depósito de aguas tratadas, con un rendimiento mínimo de aproximadamente el 80%, salvo que se garantice su total estanqueidad con capacidad para diez días para garantizar la no contaminación de los acuíferos

Los depósitos de aguas residuales se dispondrán como mínimo a 10 m. de depósitos de aguas potables y piscinas y a 5 m. de los límites, y en caso de terrenos en pendiente se localizarán a nivel más bajo que los citados anteriormente. En terrenos calizos o en caso de que se prevea su construcción en lugares próximos a pozos de extracción de agua potable, deberá realizarse un estudio hidrogeológico previo, en el que se determine la posible afección al pozo o a acuíferos.

Se procurará que una vez tratada, el agua se pueda utilizar para riego, siempre que el mismo se realice mediante red subterránea, pues de lo contrario, las aguas pueden no disponer de las suficientes garantías sanitarias.

#### **Art. 4.41. Evacuación de humos y gases**

1. En todas las cocinas se instalarán dos conductos de extracción gases, uno para los humos y vahos propios de la cocina y otro para el calentador de agua por combustión, salvo cuando este último esté previsto en un lavadero que disponga de ventilación superior al 50 % (cincuenta por ciento) de su superficie útil en planta.
2. En los sótanos, semisótanos y plantas bajas semienterradas con dependencias destinadas a usos diferentes a aparcamiento de vehículos o a cuartos de instalaciones, se dotará de la suficiente ventilación forzada para garantizar que los niveles de concentración de gas radón no sean nocivos para la salud de los usuarios. La ventilación garantizará al menos una renovación por hora para cada pieza, sin perjuicio de que deba incrementarse la ventilación sobre la base de requerimientos o usos específicos.

3. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
4. Todos los locales de planta baja o inferiores a la baja dispondrán de un conducto de evacuación de gases directamente hasta la cubierta del edificio.
5. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor, ruido o vibraciones se transmitan a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
6. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores.
7. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
8. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios a la población.

**Art. 4.42. Evacuación y reciclaje de residuos sólidos**

1. Todos los edificios de viviendas plurifamiliares y los destinados al resto de los usos que generen mas de quinientos (500) litros de basura al día, contarán con un local para cubos de basura convenientemente ventilado. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios. Los referidos locales podrán construirse de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.06.7 de las presentes Norma.
2. Toda vivienda, unidad de alojamiento o local de superficie útil superior a sesenta metros cuadrados (60 m<sup>2</sup>) dispondrá de un espacio, que podrá ser en forma de armario de cubos, para el almacenamiento separativo de los residuos sólidos urbanos (al menos para restos orgánicos, vidrio, papel y cartón, metales y plásticos) de cara a facilitar su reciclaje, tal como establece la Ley 11/1997 de 24 de abril de Envases y Residuos de Envases y su reglamento(RD.782/1998 de 30 de abril). La superficie útil de este espacio no será inferior a 1 m<sup>2</sup> (un metro cuadrado) y se contabilizará con independencia de las superficies mínimas exigidas por razones de habitabilidad.
3. Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 10/1998 de 21 de abril de Residuos. Se prohíben las trituradoras de basura y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán

autorizarse en casos muy especiales y justificados previo informe favorable del servicio municipal correspondiente.

4. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjeran cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

**Art. 4.43. Dotación de lavandería**

Además de lo previsto por el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, de la CAIB en cuanto a condiciones de habitabilidad, toda vivienda o unidad de alojamiento dispondrá de una dependencia destinada a lavandería con una superficie útil no inferior a dos y medio metros cuadrados (2,5 m<sup>2</sup>), a fin de garantizar además el ocultamiento decoroso desde cualquier vía o espacio libre de uso público de los tendederos en ventanas, balcones, etc.

**Art. 4.44. Dotación de cuartos húmedos**

1. Cada local independiente, cualquiera que sea su uso, dispondrá al menos de cuarto de aseo compuesto por lavabo e inodoro.
2. Cada local destinado vivienda dispondrá al menos de un baño completo.

**Art. 4.45. Servicio postal**

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia postal en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos o de mensajería.



## CAPITULO 7. SOBRE EL ORNATO

### Art. 4.46. Composición arquitectónica y cromática

1. La composición de las fachadas de los edificios será libre dentro de las condiciones establecidas en las presentes Normas, con las excepciones que en las particulares de cada zona puedan existir.
2. Será referencia obligada para el diseño arquitectónico el cumplimiento de los extremos siguientes:
  - a) Las cubiertas serán preferentemente inclinadas y de teja árabe o similar, salvo en aquellos edificios que por su tipología requieran otro tipo de cubiertas.
  - b) Los colores se ajustarán a la gama de terrosos. El blanco y los restantes colores no incluidos en la relación del subapartado siguiente se restringirán a elementos o cuerpos de edificación cuyo tamaño o posición les permita una correcta integración paisajística.
  - c) La gama de colores admitida en el acabado de paramentos de fachadas pintadas, corresponde a las siguientes referencias del RAL Diseño:
 

0106025,	0106030,	0106035,	0107020,	0107025,
0107030,	0107035,	0108020,		
0206030,	0207020,	0207030,		
0306030,	0306040,	0307020,	0307030,	0307040,
0308020,				
0406040,	0406050,	0406040,	0407030,	0407040,
0407050,				
0505050,	0505060,	0506040,	0506050,	0506060,
0507040,	0507050,			0507060,
0605060,	0605070,	0606040,	0606050,	0606060,
0606070,	0607050,	0607060,		0608040,
0706050,	0706060,	0706070,	0707050,	0707060,
0707070,	0707080,	0708040,	0708050,	0708060,
0757060,	0757070,	0757080,	0758040,	0758050,
0808030,	0808040,			
0858040,	0858050,	0859030,		
0909020,	0909030,	0959020,	0959030,	
3. En los núcleos urbanos tradicionales de Es Capdellà y Calvià regirán además las condiciones particulares de estética recogidas en las correspondientes ordenanzas de zona.
4. Los edificios de equipamiento y aquellos otros de carácter singular que por su uso o posición sean considerados como hitos en el paisaje urbano, podrán ser exonerados de las condiciones establecidas en el presente artículo.

**Art. 4.47. Anuncios, rótulos y vallas publicitarias**

1. Quedan prohibidos los anuncios o rótulos adosados a barandas, balcones o muros de fachada o medianería, de acuerdo con lo dispuesto en la ordenanza municipal de publicidad exterior.
2. La instalación de vallas publicitarias estará prohibida en suelo rústico y solo estará permitida en las siguientes situaciones:
  - a) En suelo urbano, en solares no edificados que cumplan con las preceptivas condiciones de vallado y limpieza.
  - b) En suelo urbanizable, siempre que solo sea visible desde el suelo urbano, pero no lo sea desde la zona de dominio público de las carreteras, de acuerdo con el artículo 36 de la Ley 5/1990 de Carreteras de la CAIB.
3. El Ayuntamiento podrá denegar cualquier petición de licencia de instalación de rótulo o anuncio cuando por su contenido o forma, tamaño, colores o luminosidad pudieran causar molestias o desentone claramente con el entorno donde se ubique.

**Art. 4.48. Ubicación de antenas y aparatos de acondicionamiento de aire**

1. Los aparatos de intercambio de calor, las antenas de recepción o emisión de señales radioeléctricas, de televisión, radio, telefonía y, en general, cualquier elemento tecnológico asimilable, deberán emplazarse obligatoriamente en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el entorno y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos. A estos efectos, será lugar preferente la cubierta del edificio, a no ser que se demuestre la imposibilidad física de ubicarlo en ella, quedando expresamente prohibida la instalación individual de los mismos en las fachadas de los edificios.
2. Los elementos para acondicionamiento de aire, calefacción o refrigeración, o de cualquier otra clase, no podrán ser visibles en los paramentos exteriores de fachadas, ni ocupar el espacio de las terrazas o balcones. Los desagües de dichas instalaciones deberán ser conducidos al interior del edificio. Los aparatos de acondicionamiento o extractores de aire no podrán evacuar éste a la vía pública con una altura inferior a doscientos setenta (270) centímetros sobre el nivel de la acera o calzada.

TÍTULO V. **SOBRE EL RESPETO MEDIOAMBIENTAL Y LA ADECUACION AL ENTORNO**

---

**Art. 5.01. Adaptación medioambiental**

1. Todas las obras, construcciones o instalaciones habrán de adaptarse al medio ambiente en que estuvieran situadas, bien sea urbano o rústico, sin que su presencia pueda significar menoscabo alguno de las características medioambientales preexistentes, pero con independencia de las imputables intrínsecamente a la normativa que las regula.
2. La adaptación medioambiental implica el cumplimiento de las determinaciones y, en la medida de lo posible, las recomendaciones sobre diseño arquitectónico, instalaciones de dotación de servicios, calidad de la construcción, etc., contenidas en los Títulos IV y V de estas Normas.
3. El incumplimiento de lo preceptuado en el presente artículo será causa suficiente para la denegación de cualquier tipo de licencia municipal.

**Art. 5.02. Adaptación visual al entorno**

1. Todas las construcciones e instalaciones habrán de adaptarse al lugar en que estuvieran situadas, armonizando con su entorno, sea urbano, rural o marítimo, no permitiéndose que su emplazamiento, masa, altura, color, textura, composición, muros de contención o cerramiento, instalaciones, o cualquier elemento o característica de las mismas rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo, de acuerdo con lo establecido en los artículos 73 LS/76 y 138.b) LS/92.
2. La nueva instalación o sustitución de servicios de energía eléctrica y de telecomunicación en todas las clases de suelo se efectuará siempre mediante canalización subterránea.
3. El incumplimiento de lo preceptuado en el presente artículo será causa suficiente para la denegación de cualquier tipo de licencia municipal.

**Art. 5.03. Vegetación**

1. Las nuevas edificaciones deberán respetar al máximo la masa forestal o arbolado existente, con preservación máxima en la franja de servidumbre costera.
2. Queda prohibida la introducción de especies alóctonas en las masas forestales.

**Art. 5.04. Mecanismos de ahorro de agua**

1. Al objeto de minimizar el gasto de agua, en los puntos de consumo se diseñarán los mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro de fluido, y a tal efecto:
  - a) Los grifos de los aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de aireadores de chorro o similares.
  - b) El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros dispondrá de la posibilidad de detener la descarga a voluntad del usuario o de doble sistema de descarga.
  - c) Los cabezales de ducha implementarán un sistema de ahorro de agua en el ámbito de suministros individuales garantizando un caudal máximo de nueve (9) litros por minuto a cinco (5) atm. de presión.
2. Los grifos y los alimentadores de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o cualquier otro mecanismo eficaz para el ahorro en el consumo de agua.

**Art. 5.05. Acondicionamiento térmico pasivo**

1. Todo edificio de nueva construcción, o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes (no los supuestos de pequeñas obras de adecuación del edificio como reparaciones, actuaciones de mantenimiento, pequeñas ampliaciones inferiores al diez por ciento de la superficie ya construida en edificios existentes, construcción de porches, pero sí en las obras de rehabilitación o reforma del edificio que se realicen por ser necesarias desde el punto de vista estructural o para su adecuación a condiciones de utilización más acordes a nuevos requerimientos legales, o a condicionantes higiénico sanitarios que impliquen su reforma), contemplarán en su diseño el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible mediante la combinación adecuada de:
  - a) Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.
  - b) Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada.

Esta protección deberá poder realizarse mediante persianas móviles o mediante protecciones fijas si se garantiza su funcionalidad. No será obligatoria la previsión de persianas móviles para supuestos de baños, aseos, trasteros y escaleras comunitarias, siempre que la superficie de los huecos sea igual o inferior a un metro cuadrado (1 m<sup>2</sup>).

- c) El acceso directo desde el exterior a los locales o dependencias se producirá preferentemente a través de **vestíbulos de independencia** o esclusas cortavientos de doble puerta (v.gr: *batiport* ó *esquincell*, en la arquitectura tradicional).  
Cuando se trate de accesos de uso público o colectivo, cumplirán las dimensiones mínimas fijadas en la Ley 3/1993, de supresión de barreras arquitectónicas.
  - d) Aislamiento térmico global del edificio y de cada uno de los paramentos perimetrales del mismo, de acuerdo con lo previsto en estas Normas.
2. A los efectos prevenidos en el presente artículo, la aplicación de la norma básica NBE-CT-79 regirá en el término municipal de Calvià con las particularidades siguientes:
- a) Se aplicarán en todo caso los límites y las variables correspondientes a la zona geográfica **C** y **Caso II**, según se definen en el artículo 4 de la citada norma. En consecuencia, el valor del coeficiente **a** no será superior a 0,15 kcal/hm<sup>2</sup>C<sup>0</sup> (0,17 W/m<sup>2</sup>C<sup>0</sup>).
  - b) Serán de aplicación los límites de coeficientes de transmisión térmica, de temperatura del terreno y de permeabilidad al aire correspondientes a la zona climática **Z**, según se definen respectivamente en los artículos 5, 14 y 20 de la citada norma.
3. Las carpinterías acristaladas en contacto con el exterior deberán disponer siempre de doble lámina de vidrio con cámara intermedia estanca que minimicen el consumo de energía anual, salvo cuando las dependencias afectadas no se destinen a estancia prolongada de personas.
4. El incumplimiento de lo preceptuado en el presente artículo será causa suficiente para la denegación de cualquier tipo de licencia municipal

#### **Art. 5.06. Condiciones de diseño medioambiental**

A los efectos prevenidos en el presente capítulo y en la medida de las posibilidades físicas concretas para cada edificio o local, de los condicionantes del entorno, del uso a que se destine y de la

ordenanza de aplicación, se establecen las siguientes condiciones de diseño arquitectónico:

- a) **Iluminación natural:** en el diseño de todo edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente y básicamente natural (solar) en todas sus dependencias, de manera que la iluminación artificial solo sea considerada como solución excepcional o de emergencia para las horas diurnas.
- b) **Alumbrado eléctrico:** la instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino.
- c) **Energía solar:** toda edificación nueva incorporará instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para satisfacer el 60 % de las necesidades energéticas medias anuales relativas al agua caliente sanitaria propias del edificio, salvo que pueda justificarse que sólo puede alcanzar un valor inferior. Se recomienda incorporar placas fotovoltaicas y las correspondientes instalaciones acumuladoras, con capacidad suficiente o razonable para cubrir parte de las necesidades propias del edificio.
- d) **Otras energías alternativas:** se recomienda que toda edificación de nueva planta pueda incorporar, en lo posible, instalaciones productoras de otras fuentes de energía de las denominadas *alternativas*, con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.
- e) **Energías domésticas:** para los usos de calefacción, calentamiento de agua o cocinado de alimentos se procurará la utilización de combustibles líquidos o gaseosos con preferencia a la energía eléctrica. Se prohíbe el uso del Fuel-oil.
- f) **Aire acondicionado:** las instalaciones de acondicionamiento de aire no deben ser imprescindibles para lograr el confort ambiental de los edificios. El acondicionamiento térmico pasivo perseguirá la no necesidad de este tipo de instalaciones.

**Art. 5.07. Exigencias sobre el uso de materiales**

- 1. Queda prohibido el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.

2. Queda prohibida la instalación de carpinterías, y paramentos de PVC en todo el término municipal.
3. En la medida de lo posible tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).
4. Las maderas utilizadas en la construcción o urbanización deberán contar con el correspondiente certificado de provenir de explotaciones sostenibles.

**Art. 5.08. Obligación de restitución medioambiental**

1. Los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas o ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas o ordenadas previamente por el Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes.
2. Los responsables o titulares de explotaciones o usos extractivos (canteras), en activo o no, están obligadas a rehabilitar el entorno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

**Art. 5.09. Soterramiento y canalización de redes de servicios**

La nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, en todas las clases de suelo (urbano, urbanizable o rústico), se efectuará siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de telecomunicación y a las de energía eléctrica, aunque sean de baja, media y alta tensión o de servicio supramunicipal. En todo caso se cumplirá lo establecido en el Plan Director Sectorial Energético de les Illes Balears, y en especial lo previsto en su artículo 18.

## TITULO VI. **REGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES**

---

### **Art. 6.01. Situación de fuera de ordenación**

1. De acuerdo con lo previsto en los artículos 1 y 2 de la *Ley 8/1988 de la CAIB, de 1 de junio, de edificios e instalaciones fuera de ordenación*, y el artículo 16.2 de la *Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico*, se considerará que un edificio o instalación está **fuera de ordenación** por encontrarse incluido en alguno de los supuestos siguientes:
  - a) Estar afectado por operaciones de remodelación urbana.
  - b) Haber sido construido en contra de las determinaciones del planeamiento o de la normativa urbanística vigente, mientras no sean legalizados, aunque haya prescrito su expediente de infracción urbanística, o ni siquiera lo tengan iniciado.
  - c) En suelo rústico, haber incumplido las condiciones de uso autorizadas específicamente.
  
2. En la documentación gráfica de la Revisión del Plan General se señalan específicamente los edificios e instalaciones que están *fuera de ordenación* a la entrada en vigor de la misma. No se considera por tanto fuera de ordenación ni uno solo de los edificios existentes en el término municipal, construido con licencia obtenida al amparo de anteriores planeamientos, que no esté expresamente recogido como tal de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior.
 

Se consideran también fuera de ordenación las edificaciones que se construyan o se hayan construido con anterioridad a la aprobación del Plan, en contra de determinaciones contenidas en el planeamiento vigente en cada caso. En tanto no sean legalizadas, en dichas edificaciones no podrá realizarse ningún tipo de obra.
  
3. En los edificios e instalaciones fuera de ordenación no se pueden realizar obras de consolidación, de aumento de volumen, de modernización o de incremento del valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones puntuales en piezas o viviendas concretas que exige la higiene de las personas que hayan de ocuparlos o residir en ellos, pero nunca cuando supongan actuaciones globales o de conjunto sobre un edificio.
  
4. Procederá la demolición, conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas, de las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la misma sin



la autorización o concesión exigible con arreglo a la legislación de Costas entonces vigente, salvo que por razones de interés público la Administración competente efectúe la oportuna legalización. Procederá también la demolición al extinguirse la concesión de las obras e instalaciones que ocupen terrenos de dominio público marítimo-terrestre, cuando se encuentren en el supuesto contemplado en el apartado 2 de la mencionada disposición.

5. En los demás supuestos a que se refiere la disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas en su apartado 2, no podrá concederse licencia municipal para la construcción de obras e instalaciones con arreglo a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 de dicha Ley y conforme a lo regulado en las presentes Normas, hasta tanto la Administración del Estado no otorgue la oportuna autorización previa.

6. De acuerdo con lo establecido en el apartado 1 del presente artículo, los edificios que el Plan declara fuera de ordenación, son los que a continuación se enumeran:

P01.- SOL DE MALLORCA. Plano 46  
Avda. Mallorca, 24-30.  
Referencia Catastral: 8810004  
Edificación afectada por alineación de vial.

P02.- SOL DE MALLORCA. Plano 46  
Avda. Mallorca, 23a-23d.  
Referencia Catastral: 9310007  
Instalación afectada por espacio libre público EL-P.

P03.-SOL DE MALLORCA. Plano 46  
Avda. Mallorca, 23a-23d.  
Referencia Catastral: 9310007  
Instalación afectada por espacio libre público EL-P.

P04.- SON FERRER. Plano 37  
C/. Colibrí, 2.  
Referencia Catastral: 6824027  
Edificación afectada por espacio libre público EL-P.

P05.- SANTA PONÇA NOU. Plano 36  
Avda. d'Es Puig de Sa Sirvi, 34.  
Referencia Catastral: 4731021  
Edificación afectada por alineación de vial

P06.- COSTA D'EN BLANES. Plano 20  
Ctra. C-719, s/n.  
Referencia Catastral: 2722001.  
Edificaciones sociales y complementarias del "Sporting Tennis Club", afectadas por recalificación del suelo (EL-P).

- P07.- COSTA D'EN BLANES. Plano 20  
Ctra. C-719, s/n.  
Referencia Catastral: 2722003.  
Instalaciones Delfinarium Maríneland, afectadas por recalificación del suelo (EL-P).
- P08.- ES CASTELLOT. Plano 23  
Huguet d'Es Far, 22.  
Referencia Catastral: 4650001.  
Estructura edificio plurifamiliar, afectada por recalificación del suelo (EL-P).
- P10.- SES ILLETES. Plano 05 / 11  
Referencia Catastral: 5478024  
Bartomeu Buades Mayol, 6.  
Edificación para caseta del guarda en apartamentos Roca Marina, afectada por sistema viario existente (paso peatonal para acceso a la playa).
- P11.- SES ILLETES. Plano 05 / 11  
Referencia Catastral: 5478023  
Ctra. C-719 Palma/Andratx, 31.  
Edificación afectada por recalificación del suelo (EL-P).
- P12.- COSTA DE LA CALMA. Plano 15  
Avda. del Mar, 3.  
Referencia Catastral: 5357012.  
Edificación afectada por recalificación del suelo (EL-P).
- P13.- COSTA DE LA CALMA. Plano 25  
Guillem de Moncada, 2.  
Referencia Catastral: 5751052.  
Edificación afectada por sistema viario.
- P14.- SOL de MALLORCA. Plano 50  
Avda. Portals Vells, esquina calle de La Ribera.  
Referencia Catastral: 9102001.  
Edificación afectada por sistema viario.
- P15.- PALMANOVA. Plano 33  
Duque de Extremera, 10.  
Referencia Catastral: 0444004.  
Edificación afectada por sistema viario.
- P16.- SON BUGADELLES. Plano 26  
Referencia Catastral Suelo Rústico:  
Edificaciones e Instalaciones inadecuadas en SR.
- P17.- SON BUGADELLES. Plano 26  
Referencia Catastral Suelo Rústico:  
Edificaciones e Instalaciones inadecuadas en SR.

- P18.- SON BUGADELLES. Plano 26  
Referencia Catastral Suelo Rústico:  
Edificaciones e Instalaciones inadecuadas en SR.
- P19.- SON BUGADELLES. Plano 26  
Referencia Catastral Suelo Rústico:  
Edificaciones e Instalaciones inadecuadas en SR.
- P20.- SON BUGADELLES. Plano 26  
Referencia Catastral Suelo Rústico:  
Edificaciones e Instalaciones inadecuadas en SR.
- P21.- SON BUGADELLES. Plano 26  
Referencia Catastral Suelo Rústico:  
Edificaciones e Instalaciones inadecuadas en SR y afectadas por sistema viario.
- P22.- SON BUGADELLES. Plano 26  
Referencia Catastral Suelo Rústico:  
Edificaciones e Instalaciones inadecuadas en SR y afectadas por sistema viario. Club Equitación El Cortijo.
- P23.- SON BUGADELLES. Plano 26  
Referencia Catastral Suelo Rústico:  
Edificaciones e Instalaciones inadecuadas en SR y afectadas por sistema viario. Club Equitación El Cortijo.
- P24.- SES ILLETES. Plano 11  
Referencia Catastral Suelo Rústico:  
Edificaciones e Instalaciones inadecuadas en SR y afectadas por sistema viario. Edificaciones anexas al Fortín militar.
- P25.- PALMA NOVA. Plano 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 parciales y circunstanciales de consolidación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas, de habitabilidad, higiene o funcionalidad.
- 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.
- 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, 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 mas 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 aún 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 la 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 aún 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 -4.4-) se permitirán en edificios de viviendas colectivas, o de cualquier otro uso existentes con anterioridad a la aprobación del Plan, aún cuando los mismos estén situados en zonas T, RU-T, RU, RU-N, RA-N o RA. No obstante lo anterior, los nuevos usos que se proyecten en los locales de una edificación existente, deberán ajustarse a las determinaciones que el Plan establece según las calificaciones en las que aquella se localice.

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 retranqueo a las vías públicas, no podrán cerrarse dichos espacios con ningún tipo de material fijo o móvil.

**Art. 6.03. Deberes de conservación y ornato público. Ordenes de ejecución**

1. Los propietarios de terrenos, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Asimismo, deberán mantener los paramentos de las fachadas exteriores y de los patios limpios y con buen aspecto, a cuyo efecto deberán ejecutar las obras de conservación que sean necesarias. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias para alcanzar o conservar dichas condiciones.
2. El Ayuntamiento también podrá ordenar por motivos de interés estético o turístico la ejecución de obras de conservación o

reforma de fachadas y espacios y elementos visibles desde la vía pública.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios, si se contuvieran dentro del límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un aumento de valor del inmueble, hasta donde aquel deber alcance; y, con cargo a la Administración, cuando se rebasaren estos límites para obtener mejoras de interés general.
4. A los efectos anteriores, el Organismo que ordene la ejecución de tales obras concederá a sus propietarios o a sus administradores un plazo, que estará en razón de la magnitud de las mismas, para que proceda al cumplimiento de lo acordado. Transcurrido el plazo sin haberlas ejecutado, se procederá a la incoación del correspondiente expediente sancionador, y se requerirá de nuevo al propietario o propietarios o a sus administradores al cumplimiento de la orden de ejecución. Caso de no cumplirla, se llevará a cabo por el Organismo requeriente, con cargo al obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en las leyes.
5. A los efectos de los apartados anteriores, se entenderán como obras contenidas en el deber de conservación que corresponde a los propietarios las de mantenimiento, adaptación y reforma mínimas necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato según los criterios de estas normas.
6. Todas las parcelas y solares urbanos no edificados deberán mantenerse limpios y en decoroso estado, y estarán vallados y convenientemente rematados.
7. El arbolado tanto público como privado será protegido y conservado. En la vía pública, toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.
8. Queda prohibido cualquier tipo de almacenamiento de material que invada la superficie de los patios y espacios libres privados.

**Art. 6.04. Deberes de conservación del patrimonio histórico**

1. La conservación, protección y custodia de los edificios o elementos catalogados se declara de utilidad pública. Corresponde el deber de conservarlos a sus respectivos propietarios o poseedores.
2. En la Zona Arqueológica delimitada del Puig de Sa Morisca (Santa Ponça) que incluye terrenos privados clasificados como suelo rústico y en parte terrenos urbanos municipales clasificados como Espacios libres públicos, cualquier tipo de intervención estará sometida a lo dispuesto en la Ley 12/98 de 21 de diciembre del

Patrimonio Histórico de las Illes Balears, y en la Ley 16/1985 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español.

3. Cuando en el transcurso de una obra se produzcan hallazgos de interés arqueológico, el propietario paralizará inmediatamente la obra poniéndolo en conocimiento del Ayuntamiento para proceder a su estudio y, si la naturaleza o el interés de los descubrimientos lo requiriese, el Ayuntamiento podrá proceder a la expropiación de la finca por causa de utilidad pública y recabar la colaboración de la Administración competente.
4. En el caso de que los propietarios de inmuebles, catalogados o no, no realizaran las obras de conservación requeridas por las presentes Normas, podrán realizarse por el Ayuntamiento en ejecución subsidiaria o podrá expropiarse total o parcialmente el bien inmueble afectado, de acuerdo con la legislación vigente.
5. Los edificios y elementos catalogados, cuando el propietario hiciese uso indebido de ellos, estuviesen en peligro de destrucción o deterioro, o no estuviesen debidamente atendidos, podrán ser expropiados con carácter sancionador y por razón de utilidad pública, conforme a lo dispuesto por la Ley del Patrimonio Histórico-Artístico.
6. Las construcciones y elementos catalogados deberán, en su caso, conservar el espacio libre contiguo dentro de su propia unidad predial en iguales condiciones ambientales que las actuales, sin perjuicio de las plantaciones, ajardinamiento o elementos auxiliares que pudiesen erigirse según su uso y destino.

**Art. 6.05. Obras en edificios y elementos catalogados**

1. En los espacios, edificios y elementos incluidos en el *Catálogo de Edificios y Elementos Protegidos* solo se podrán realizar obras especificadas en él para cada caso, según el nivel de protección establecido.
2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, en los edificios de viviendas catalogados podrán realizarse pequeñas obras de ampliación para hacerlas habitables según las necesidades de la vida moderna y de acuerdo con lo regulado en la ficha correspondiente del Catálogo referido en el apartado anterior. Estas ampliaciones deberán justificarse exclusivamente en la necesidad citada. En todo caso, la ampliación deberá respetar las condiciones de edificación de las presentes normas, así como armonizar arquitectónica y paisajísticamente con el edificio original. El Ayuntamiento denegará la licencia de obras cuando a su entender no se cumpla alguna de estas condiciones.
3. El régimen de usos será el correspondiente a la zona o área donde se ubiquen. No obstante, en los bienes inventariados no se

permitirá la realización de cualquier actividad que pueda suponer peligro para la pérdida o deterioro de los valores que se protegen.

4. Con la concesión de la licencia de obras, el Ayuntamiento determinará, en cada caso, qué partes del edificio o elemento están afectadas por la protección del Inventario.
5. En los edificios catalogados destinados a uso turístico, se estará a lo dispuesto en los artículos 10.21 y 10.22 de estas normas.

**Art. 6.06. Ruina inminente**

En el caso de inminente peligro de derrumbamiento total o parcial de un inmueble, aún prosiguiéndose la instrucción del correspondiente expediente se adoptarán, con toda urgencia, las medidas y precauciones propuestas por los Servicios Técnicos Municipales, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y, en especial, la de los ocupantes del inmueble, todo ello a cargo del propietario o propietarios del edificio ruinoso.



**TITULO VII. REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES**

---

**Art. 7.01. Regulación de los sistemas generales**

1. La ejecución y uso de cada uno de los elementos de los sistemas generales se sujetará a la legislación sectorial que sea de aplicación en cada caso, además de lo que disponen las presentes Normas.
2. Los Sistemas Generales están definidos en los planos y en la Memoria del Plan General.
3. La utilización de los sistemas generales afectados al dominio público marítimo-terrestre y, en todo caso, el mar y su ribera, será libre, pública y gratuita para los usos comunes y acordes con la naturaleza de aquél en los términos establecidos en los artículos 31 y siguientes de la Ley de Costas y en cualquiera de los preceptos de la misma o de su Reglamento que se refieran a modalidades de utilización de aquéllos o limitaciones a la misma, incluidas las servidumbres legales contempladas en el Capítulo II de dicha Ley. A su vez, la ocupación de los bienes de dominio público marítimo-terrestre estatal con obras o instalaciones no desmontables estará sujeta a previa concesión otorgada por la Administración del Estado, tal y como establece el artículo 64 de dicha Ley conforme al régimen regulado en el Capítulo V de la misma y disposiciones concordantes.
4. De los terrenos que el Plan define como Zonas de Posibles Riesgos (ZPR) de acuerdo con los Criterios aprobados por la Comisión Permanente de la Comisión Balear de Medio Ambiente de 16 de mayo de 2001, los relativos a riesgos de inundación que se localicen en suelo rústico tendrán la consideración de Sistema General de protección de torrentes y zonas inundables. Las obras de canalización para reducción de riesgos en dichas zonas, se tendrán que autorizar si es necesario, por la Dirección General de Recursos Hídricos.

**Art. 7.02. Desarrollo por planeamiento de detalle**

1. Los Sistemas Generales se desarrollarán mediante Planes Especiales, excepto cuando el Plan General contenga las determinaciones necesarias, o cuando estén incluidos en polígonos a desarrollar por Planes Parciales o Especiales.
2. Los Sistemas Generales podrán desarrollarse por unidades completas o por partes diferenciadas, a cuyos efectos el Ayuntamiento delimitará los correspondientes polígonos, unidades de actuación o, en su caso, actuaciones aisladas.

3. Toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario coherente con las determinaciones del Plan y se sujetará a las normas del mismo, en especial, a las clasificaciones de suelo, edificabilidad y demás condiciones vinculantes que el Plan establece.

**Art. 7.03. Obtención del suelo de los sistemas generales**

1. Los Sistemas Generales a obtener de acuerdo con las previsiones del presente Plan se han adscrito al suelo rústico.
2. La calificación del suelo como Sistema General conlleva la declaración de interés general de los usos y actividades a que dicho suelo se destina o que en él se ubican.
3. La transmisión al Ayuntamiento de Calvià o a cualquier otro organismo beneficiario de la expropiación de los terrenos vinculados a sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa, cuando sea este el procedimiento seguido para su obtención.

**Art. 7.04. Ejecución de los sistemas generales**

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas generales será acometida por la Administración pública y los particulares, de acuerdo con las previsiones del Plan General y, en su caso, conforme determinen los Planes Especiales en cada clase de suelo.

- a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos sistemas generales establecidos en el suelo urbano y por los particulares en la parte que les corresponda en virtud de los compromisos de gestión fijados en el planeamiento.
- b) Por los particulares en los casos de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos, tanto en los sistemas generales en suelo urbano como en los establecidos a cargo del suelo urbanizable.
- c) Por la Administración Pública y los particulares de acuerdo con las determinaciones que al respecto contenga el Plan General y, en su caso, conforme determinen los Planes Parciales en suelo urbanizable o Especiales de Reforma Interior en suelo urbano.

**Art. 7.05. Red de caminos e itinerarios de interés general**

Los caminos pertenecientes a la malla de interés general y ambiental, recogidos como Sistema General de itinerarios (de interés ambiental y paisajístico) en suelo rústico y grafiados en las diferentes hojas del plano a escala 1:10.000 correspondiente a la Estructura general del territorio, tendrán la sección transversal y las características técnicas precisas adecuadas al entorno donde se integren, las cuales serán especificadas por el proyecto técnico que en su momento apruebe el Ayuntamiento. En todo caso, el ancho de los caminos corresponderá al que posean en el momento de la aprobación del Plan y no será inferior a los dos (2,00) metros. La referida red podrá ser ordenada mediante el correspondiente Plan Especial, que estudiará el conjunto o una parte de la misma, como paso previo para su incorporación al dominio público, previo procedimiento expropiatorio si procede.

**Art. 7.06. Calificación del suelo incluido en franjas de reserva para nuevos trazados viarios de sistema general**

1. Los terrenos incluidos por el Plan en las zonas de reserva establecidas en el artículo 30 de la Ley de Carreteras de la CAIB para los nuevos trazados de carreteras del sistema general, quedarán liberados de la servidumbre de reserva prevista en el mismo, una vez ejecutada la obra viaria, y pasarán a poseer la misma calificación urbanística que los terrenos colindantes, bien sean urbanos, urbanizables o rústicos. La calificación de sistema general viario quedará restringida al dominio público finalmente resultante.
2. A estos efectos, el Ayuntamiento redibujará dicha calificación en los planos del Plan General y remitirá la documentación a la Comisión Insular de Urbanismo para su conocimiento y efectos.
3. Las zonas de reserva recogidas en los planos del Plan, establecidas para supuestos de obras de nuevo trazado proyectadas, poseen, de acuerdo con el tipo de carretera y con el citado art. 30 de la Ley de Carreteras, las amplitudes siguientes:
  - a) Cien (100) metros como ancho total de la franja, incrementada en un cincuenta por ciento (50%) en el caso de la propuesta de prolongación de la autopista PM-1 de Poniente, tanto en la alternativa del Govern como en la prevista por el Ayuntamiento, si bien en este último caso la referida dimensión se reajusta en la colindancia de los suelos urbanos.
  - b) Cincuenta (50) metros como ancho total de la franja, incrementada en un cincuenta por ciento (50%) en el caso de la propuesta de la carretera del nuevo acceso a Bendinat-Illetes, por ser una vía de dos carriles perteneciente a red primaria municipal.

4. Para el resto de carreteras municipales ya existentes y cuya modificación no se prevé en el Plan, se ha establecido de acuerdo con el artículo 31 de la Ley de Carreteras las zonas de protección de acuerdo con las amplitudes siguientes:
- a) Veinticinco (25) metros medidos desde la arista exterior de la explanación a ambos lados de la carretera, para la autopista PM-1 de Poniente.
  - b) Dieciocho (18) metros medidos desde la arista exterior de la explanación a ambos lados de la carretera, para las carreteras de dos carriles de la red primaria o secundaria municipal, cuya titularidad es del Govern Balear y del Consell de Mallorca.
  - c) Ocho (8) metros medidos desde la arista exterior de la explanación a ambos lados de la carretera, para las carreteras de dos carriles de la red local que son de titularidad municipal.

#### **Art. 7.07. Puertos deportivos**

En el dominio público marítimo-terrestre del municipio de Calvià, de acuerdo con los criterios del Plan director de puertos deportivos e instalaciones náuticas de les Illes Balears:

- a) No se permite ningún nuevo puerto o dársena deportivos en el litoral municipal.
- b) Se limita la ampliación de los puertos o dársenas ya existentes a casos puntuales excepcionales y motivados en necesidades estrictas exhaustivamente justificadas, siempre y cuando el Ayuntamiento considere la ampliación oportuna y conveniente para el interés general y para la consecución de los objetivos generales del Plan General.
- c) Se permitirán las obras necesarias para el mantenimiento de las instalaciones, así como la mejora de las condiciones de funcionalidad y seguridad de las mismas.

## TÍTULO VIII. **REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**

---

### **CAPITULO 1. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**

#### **Art. 8.01. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable**

1. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos.
2. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo que establece la legislación urbanística. Al efecto deberán cumplir con los deberes establecidos en el artículo 18 de la Ley 6/98 de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

#### **Art. 8.02. Desarrollo del suelo urbanizable**

1. El suelo urbanizable se desarrollará mediante Planes Parciales que abarcarán cada uno de los sectores delimitados en los planos.
2. Los propietarios de suelo urbanizable incluido en un sector delimitado por el Plan General deberán presentar el correspondiente Plan Parcial antes de un plazo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva del Plan General.
3. El Ayuntamiento podrá redactar de oficio los instrumentos de planeamiento parcial y proceder a su ejecución subsidiaria por sí o mediante concesión a terceros a través del correspondiente concurso público
4. Los planes parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se fijan en las *fichas de características* correspondientes a cada uno de ellos que se incluyen como Anexo III a estas Normas.
5. Las ordenanzas particulares de los Planes Parciales se ajustarán, en principio, a las establecidas en estas Normas para las zonas de suelo urbano, pudiendo excepcionalmente complementarlas. Los Planes Parciales deberán incorporar en sus determinaciones las normas de protección de los edificios, yacimientos y bienes en general que estén incluidos en los correspondientes ámbitos.

6. Los Planes Parciales señalarán las zonas de protección y servidumbre de los cauces grafiados en los planos de información sobre cuencas naturales y zonas inundables, estableciendo las determinaciones necesarias sobre el encauzamiento preciso para prevenir inundaciones, especificando los usos permitidos en las mencionadas zonas de protección y servidumbre.

**Art. 8.03. Condiciones de nueva urbanización**

La urbanización del suelo urbanizable respetará los mínimos previstos para las obras nuevas de dotación de servicios en suelo urbano, tanto en dimensiones como en contenidos de red de servicios.

**Art. 8.04. Edificación en suelo urbanizable**

1. Las facultades de edificación contempladas en los sectores de Suelo Urbanizable no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sean aprobados los Planes Parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, previa la formalización de las cesiones obligatorias del planeamiento, por lo que hasta que no se den esas circunstancias no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones que no sean las previstas como sistemas generales o aquellas otras de carácter provisional previstas en la legislación urbanística.
2. No obstante lo previsto en el apartado anterior, en suelo urbanizable, una vez aprobados el Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Compensación correspondientes, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

## **CAPITULO 2. SOBRE LOS PLANES PARCIALES**

### **Art. 8.05. Ficha de características de planeamiento parcial**

Los datos numéricos de aprovechamiento y condiciones de edificación, así como los criterios particularizados de ordenación para cada sector de planeamiento parcial se recogen sintéticamente en la correspondiente *ficha de características de plan parcial*, cuyas determinaciones son de obligada observancia para cada plan parcial, junto con las restantes condiciones urbanísticas recogidas en estas Normas. Los planos de ordenación complementan estas determinaciones. Estas fichas se recogen en el Anexo II de las presentes Normas.

### **Art. 8.06. Usos globales en suelo urbanizable**

1. El Plan General asigna a esta clase de suelo los usos globales definidos en el Título III de estas Normas, que deben incluir los diferentes sectores de suelo urbanizable.
2. La asignación de usos pormenorizados correspondientes a cada uso global se realizará a través de los cuadros de compatibilidad de usos definidos según las ordenanzas particulares de cada zona en Suelo Urbano permitidas en el Plan General.
3. A los efectos de aplicación del cálculo del aprovechamiento medio, sólo computarán los usos lucrativos. Los usos no lucrativos no consumen aprovechamiento.
4. Los datos de aprovechamiento y superficies para los usos lucrativos se entenderán como máximos. Por el contrario, la superficie de los usos no lucrativos se entenderá mínima, sin perjuicio del cumplimiento de los estándares definidos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

### **Art. 8.07. Formación de los Planes Parciales**

1. El Ayuntamiento o en su caso, los particulares, redactarán los Planes Parciales de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 136.1 del Reglamento de Planeamiento.
2. El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, velará porque el diseño de los Planes Parciales se adecue a las determinaciones y criterios del Plan General, y a las fichas de características de cada sector.

3. El Ayuntamiento podrá impulsar la elaboración de los Planes Parciales redactando de oficio los documentos necesarios, tanto de planeamiento como de reparcelación, con independencia de que posteriormente repercuta su coste sobre los propietarios beneficiarios por la nueva ordenación, que deberán abonarlo en metálico o incrementar la cesión del aprovechamiento medio en la cantidad correspondiente a dicho costo.
4. La modificación de los Planes Parciales no eximirá del cumplimiento de los plazos temporales.

**Art. 8.08. Avance de los Planes Parciales de iniciativa particular**

1. En los Planes Parciales de iniciativa particular se podrá presentar un avance orientativo de la ordenación que se propone, de acuerdo con el artículo 28 de la Ley del Suelo. En este avance se recogerán los esquemas de las determinaciones fundamentales del planeamiento parcial tomando como base el replanteo y mediciones efectuadas sobre el terreno y entre ellas:
  - a) Plano de ordenación sobre el de replanteo y diseño del espacio urbano.
  - b) Desagregación de aprovechamiento global, con asignación de usos pormenorizados y cuadro numérico de características.
  - c) Inclusión en su caso de los Sistemas Generales establecidos o asignados por el Plan General.
  - d) Programación y sistema de actuación.
  - e) Compromisos entre el Promotor y el Ayuntamiento y cualesquiera otros temas que convengan precisar a efectos de agilizar la tramitación del planeamiento y de la eficacia de sus determinaciones.
  - f) Cuantas otras determinaciones que se considere pudieran tener relevancia.
2. A la vista del avance propuesto, el Ayuntamiento introducirá, en su caso, las modificaciones oportunas sobre la base de las determinaciones, criterios y objetivos del Plan General.

**Art. 8.09. Contenido documental de los Planes Parciales**

Los Planes Parciales contendrán las determinaciones necesarias para asegurar el cumplimiento de los objetivos del Plan General y los criterios de ordenación y diseño genéricos y específicos de cada sector. Estas determinaciones se desarrollarán mediante los documentos señalados en el Reglamento de Planeamiento, en su artículo 45 y siguientes, y además en los documentos siguientes:

- a) Se aportará un cuadro sintético en el que habrán de figurar los extremos siguientes:



- Superficie total del sector.
  - Superficie de Sistemas Generales que señale el Plan General, en su caso.
  - Superficie de viales del Plan Parcial.
  - Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.
  - Superficie edificable (suma de las parcelas edificables).
  - Techo total edificable, suma de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente el correspondiente a los servicios sociales, y
  - Edificabilidad neta sobre superficie edificable.
- b) Análogamente, se adjuntará un análisis de la incidencia de la posible afectación, en su caso, por áreas de interés natural, cultural o edificios o espacios catalogados.
- c) *Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental*, con las características mínimas determinadas en el Decreto autonómico 4/1986, de 23 de enero.
- d) Deberán establecerse los índices de intensidad de uso turístico o residencial, de acuerdo con la normativa vigente.
- e) La organización de la documentación será similar a la del Plan General, debiéndose reproducir el mismo sistema de documentos del Plan (fichas de usos compatibles, fichas de Unidades de Actuación, etc.).
- f) Al final de la tramitación de los Planes Parciales se habrá de presentar un Texto Refundido con la documentación completa y actualizada, con el número de ejemplares que determinen los Servicios Técnicos.
- g) Cualquier modificación de las determinaciones de los Planes Parciales obligará asimismo a la presentación de un Texto Refundido que incluya la documentación completa del plan modificado, así como la fecha de refundición, con el número de ejemplares que determinen los Servicios Técnicos.
- h) Cuanta documentación adicional fuese precisa, deducida de las características de la ordenación, la integración dentro de la ordenación del Plan General y el cumplimiento de las condiciones específicas que establece el Plan General.

#### **Art. 8.10. Criterios de ordenación y diseño de los Planes Parciales**

En el diseño de los Planes Parciales, además de los criterios generales del Plan General y los particulares de cada sector contenidos en la ficha de características correspondiente, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) Se tenderá a preservar los elementos preexistentes que, sin desvirtuar su conjunto, puedan integrarse activamente

- en la ordenación resultante (construcciones, medio físico, vegetación, subsuelo, patrimonio arqueológico, etc.).
- b) En la formalización de las determinaciones de cada Plan Parcial que no queden expresamente reguladas en la ficha de características correspondiente se perseguirá que la acotación espacial, física y perceptiva de los espacios urbanos guarden relación con la estructura urbana de la ciudad mediterránea tradicional, cuando las tipologías edificatorias a implantar así lo permitan.
  - c) La disposición de los equipamientos y zonas verdes y el trazado de la red viaria rodada y peatonal atenderá a un criterio de servicio mixto al propio sector y a la ciudad colindante, especialmente en cuanto a accesibilidad y estrategia de ubicación. Se evitarán, en lo posible, los viales en fondo de saco, cuya necesidad deberá justificarse.
  - d) A los efectos de integrar el nuevo espacio urbano con sus zonas limítrofes se estudiará específicamente el tratamiento de los espacios urbanos de borde de cada Plan Parcial, a fin de que las calles, plazas o edificaciones propuestas sean elementos de armonización y nunca de discordancia o singularización negativa.
  - e) Independientemente de las áreas e itinerarios peatonales regulados en el Reglamento de Planeamiento, el treinta por ciento (30%) de la anchura de las calles, como mínimo, se destinará a aceras, que en cualquier caso tendrán un ancho igual o superior a 2 m, al objeto de garantizar lo previsto en el art. 10.18.5 de la presente normativa, en concordancia con la Ley 3/1.993 de 4 de mayo y su Reglamento aprobado por Decreto 96/94 de 27 de julio para la mejora de la accesibilidad y de la supresión de las barreras arquitectónicas, para personas con movilidad reducida, a la que así mismo se adaptarán todas las actuaciones públicas o privadas que supongan nueva construcción, ampliación o reforma de las vías.
  - f) Los aparcamientos públicos anexos a la vialidad tendrán una capacidad mínima de una plaza por cada vivienda o cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) construidos o fracción y se ubicarán mayoritariamente en la proximidad de las zonas en que es previsible la concentración de personas, comercios, colegios, zonas de reunión o espectáculos, etc.
  - g) A los efectos de establecer equivalencias entre número de viviendas y de habitantes se considerará que cada vivienda tiene tres (3) habitantes.
  - h) El ancho mínimo de los viales de distribución será de dieciseis (16) metros. Se admitirán viales de ancho igual o superior a doce (12) metros de anchura sólo cuando den acceso exclusivo a viviendas unifamiliares o a edificios residenciales de altura igual o inferior a dos plantas. Los viales de menor ancho deberán estar debidamente justificados por razones de adaptación a la

topografía o de respeto a construcciones existentes. Los carriles de circulación de estos viales tendrán un ancho comprendido entre dos metros y setenta centímetros (2,70 m) y tres metros y treinta centímetros (3,30 m) metros.

El ancho de los viales de penetración y circunvalación, cuando no vengan fijados por el Plan General, deberá justificarse en función del tráfico previsible. El ancho de los carriles será en ellos, y en función de su jerarquía, superior o igual a tres (3) e inferior a tres metros y treinta centímetros (3,30 m).

- i) En los tramos de vial en los que sea previsible la ubicación de paradas de autobuses públicos urbanos, éstas se diseñarán apartadas de los carriles de circulación.
- j) Se diseñarán apartados de carga y descarga de vehículos en lugares en que sea previsible su necesidad.
- k) En lo referente a infraestructuras, implantación de servicios y espacios libres, se especificarán los trazados y características de los viales, redes de abastecimiento de agua, aguas regeneradas, riego e hidrantes contra incendios, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, y, si procede, conducción de gas y cualquier otra que se estime necesaria. La no procedencia deberá ser debidamente justificada. Todas las redes de servicios y sus acometidas serán subterráneas.
- l) Deberá ordenarse el territorio de forma tal que todas las parcelas tengan acceso rodado. Se considerará que una parcela tiene acceso rodado, cuando dicha parcela tenga una longitud de fachada igual o superior a la mitad de la mínima que dé frente a un vial público rodado.
- m) Los trazados que, en su caso, aparecen dibujados en los planos tienen un carácter indicativo, que podrá ser considerado vinculante si no se presenta alguna alternativa más ventajosa desde el punto de vista del interés público.
- n) Los cauces de torrentes que discurren por sectores de suelo urbanizable que de momento se hallan sujetos al régimen establecido en la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y en el Reglamento que le desarrolla (Real Decreto 849/1986), deberán ordenarse al objeto de no perjudicar el interés público y de manera que no puedan ocasionarse daños posteriores a persona o cosas y contaminación de los acuíferos.  
Es por ello que la ordenación dentro del sector del dominio público hidráulico, precisará, de acuerdo con lo previsto en los artículos 9.3 y 78.1 del RDPH autorización administrativa del órgano competente, que será previa a la aprobación inicial del correspondiente Plan Parcial. Los terrenos que puedan considerarse inundables serán inedificables, si bien podrán destinarse a uso viario y de espacios libres públicos.

**Art. 8.11. Reservas mínimas de cesión obligatoria y gratuita**

1. Todo Plan Parcial preverá como reservas mínimas de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento las que como tales determina el Anexo al Reglamento de Planeamiento, considerando el Plan que estas cesiones son como mínimo el sistema de espacios libres de dominio y uso público, los centros docentes, las zonas deportivas y los terrenos necesarios para la instalación y funcionamiento de las dotaciones públicas.
2. Cuando alguno de los módulos mínimos de cesión anteriores sea superado por el establecido en la ficha de características correspondiente, regirá éste.

**Art. 8.12. Zonificación**

1. Al objeto de hacer más flexible el replanteo de la ordenación establecida "ab initio" por el Plan General, se permite, dentro de cada respectivo conjunto de usos lucrativos, la reconversión de unas zonas en otras, con el límite de que ninguna de ellas gane o pierda más del diez por ciento (10%) de su aprovechamiento inicial ni se modifique el uso característico de la ordenación. Esta reconversión no podrá implicar variación del aprovechamiento medio.
2. Cuando la reconversión se haga en favor de usos globales no previstos en la ficha de características no se podrá sobrepasar más del diez por ciento (10%) del total del techo del Sector, ni modificar el uso característico del mismo.

TÍTULO IX. **DISPOSICIONES ESPECIFICAS SOBRE EL SUELO RÚSTICO**

---

**CAPITULO 1. DISPOSICIONES COMUNES A TODO EL SUELO RUSTICO**

**Art. 9.01. Construcciones que guardan relación con la naturaleza y destino agrario de las fincas**

1. A los efectos previstos en el artículo 20 de la Ley del Suelo y en el apartado 2º del artículo 21 de la Ley 6/1.997 de 8 de julio, del Suelo Rústico de les Illes Balears, solo se considerarán "*construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guardan relación con la naturaleza y destino de la finca*" las siguientes: edificaciones e instalaciones auxiliares, invernaderos, estanques y construcciones rústicas tradicionales. En suelo rústico quedan prohibidas las "casetas de aperos".
2. Las solicitudes de licencia de obras referidas a estas construcciones habrán de ir acompañadas de una justificación de la superficie y del volumen que se pretenda construir en función de las necesidades agropecuarias de la finca.
3. Para las construcciones relacionadas en este artículo no será vinculante la superficie de parcela mínima establecida para cada área de suelo rústico, pudiéndose ubicar en parcelas existentes que incumplan dicha condición.
4. Se entenderán por **edificación e instalación auxiliar**, todas aquellas construcciones complementarias de la actividad tradicional que no debiendo estar destinadas ni acondicionadas para la estancia de personas, son necesarias para la explotación agropecuaria de una finca rústica, así como las destinadas a las primeras transformaciones de productos agrícolas de producción propia (*sestadors, pallers*, depósitos de maquinaria agrícola, almacenes agrícolas, silos, etc.).

Las *edificaciones e instalaciones auxiliares* se ajustarán a las condiciones generales de edificación para suelo rústico, a las condiciones particulares del área donde estén enclavadas y a las condiciones específicas siguientes:

- a) Solo tendrán una planta de altura, con una altura total estrictamente ajustada a las necesidades funcionales del uso agrario a que se destine, cuyo límite máximo será de 5 m (cinco metros).

- b) Los huecos de iluminación y ventilación se situarán en su totalidad por encima de los 2 m (dos metros) medidos desde el suelo interior.
  - c) Para aquellas edificaciones o instalaciones auxiliares que, por su destino o función, merezcan notoriamente un tratamiento singular (molinos, silos, instalaciones de aprovechamiento de energías alternativas, etc.) se admitirán las condiciones particulares de diseño, volumetría y acabados apropiados a su finalidad, siempre que se respeten todos los parámetros reguladores excepto los referidos a la altura de la edificación.
  - d) Las instalaciones destinadas a estabulación de animales tendrán el suelo impermeable destinado a impedir que los residuos orgánicos puedan contaminar las aguas freáticas. Los residuos líquidos se verterán a un sistema depurador de dimensiones y características adecuadas a la cantidad que se vayan a generar. Los residuos sólidos, en tanto no se distribuyan como abono por la finca, se almacenarán en lugares con pavimentación impermeables destinado a impedir que los residuos orgánicos puedan contaminar las aguas freáticas mientras están almacenados.
5. **Invernaderos** son aquellas construcciones, provisionales o fijas, transparentes o traslúcidas destinadas a la protección de cultivos de altura máxima inferior a tres metros cincuenta centímetros (3,50 m). A los efectos de aplicar las condiciones de edificación de cada área de suelo rústico, los invernaderos no computarán como superficie edificada, ni como volumen, ni como ocupación.
6. **Estanques o "safaretjos"** son depósitos de agua destinados al uso agrícola-ganadero construidos generalmente por encima de la rasante. Se procurará el empleo de las técnicas tradicionales en su acabado exterior. Sus formas serán las tradicionales (rectangulares y cuadrangulares) y sin que se modifiquen su entorno más inmediato, al objeto de que se integren en su contexto.
7. Las piscinas que se construyan en esta clase de suelo se ajustarán a las mismas condiciones que las señaladas para los estanques en el apartado anterior.

#### **Art. 9.02. Construcciones tradicionales existentes en el medio rural**

- 1. En los edificios de vivienda no catalogados, existentes en el suelo rústico que sean claros exponentes de la arquitectura histórica o tradicional, tales como "*cases de lloc*", o "*cases de pagès*", podrán realizarse pequeñas obras de reestructuración, consolidación, rehabilitación y reforma para mejorar sus condiciones de habitabilidad según las necesidades de la vida moderna o, en su caso, para adaptarlos al uso turístico de la forma contemplada en estas Normas. Consecuentemente, no podrá aplicarse lo

establecido en este apartado a las edificaciones que anteriormente no hayan sido morada habitual de personas (casas de aperos, establos, almacenes, industrias, etc.).

2. En dichas construcciones se permitirán ampliaciones que no supongan, incremento de más de un 5 % (cinco por ciento) de la superficie construida actual del edificio original, sin contar los *añadidos*, que deberán justificarse exclusivamente en la necesidad citada en el apartado anterior. La ampliación deberá respetar las condiciones límites de edificabilidad de las presentes Normas, así como armonizar arquitectónica y paisajísticamente con el edificio original.
3. Se habrán de conservar, sin que en las mismas sean posibles actuaciones reguladas en el apartado anterior, las construcciones rústicas tradicionales como *"barraques de rotes"*, *"barraques de carboner"*, *"canaletes"*, *"sínies"*, *"pous"*, *"molins"*, *"aljubs"*, etc. Solamente se permitirá la demolición de una construcción rústica tradicional cuando se demuestre claramente que dificulta seriamente la explotación agraria de la finca.
4. Se podrán realizar todas las restauraciones y modificaciones tendentes a conservar la funcionalidad de las construcciones rústicas tradicionales siempre que no estén inventariadas y no se alteren sustancialmente sus características tipológicas y estéticas. Tan solo se permitirá la demolición de una construcción tradicional cuando se demuestre claramente que dificulta grave e irremisiblemente la explotación agraria de la finca.

**Art. 9.03. Criterios de integración ambiental y estética de las construcciones en suelo rústico**

1. Las construcciones y edificaciones a instalar en suelo rústico deberán adaptarse al ambiente en que se ubiquen, armonizado y siendo respetuosas con el mismo. Todas las obras se integrarán en el paisaje, debiendo ser proyectadas con este criterio. Se prohíbe en todo el suelo rústico de Calvià, de acuerdo con la Disposición Adicional Sexta de la Ley 6/1.997 de 8 de julio, del Suelo Rústico de les Illes Balears, la implantación en los mismos de caravanas u otros elementos prefabricados, móviles o no, que puedan resultar habitables.
2. Se prohíbe la edificación en acantilados, coronación de colinas, peñascos o cornisas naturales. En sus bordes superiores e inferiores, la edificación deberá separarse una distancia igual a la altura de los mismos, de modo que su vista quede libre de obstáculos.
3. El estilo arquitectónico estará en la línea del empleado tradicionalmente, una arquitectura sencilla y funcional. La volumetría se basará en uno o varios cuerpos de planta sensiblemente rectangular, de una o dos crujeas, con cubiertas

inclinadas a una o dos aguas, que serán de teja árabe, con una pendiente máxima del 25 % (veinticinco por ciento). Se prohíben porches adosados a la edificación principal, con continuidad en dos fachadas adyacentes.

4. Los elementos naturales y pétreos del país deberán predominar claramente en cualquiera de sus fábricas y acabados. Las piedras de importación se utilizarán de forma restrictiva. Los acabados no pétreos deberán cuidarse especialmente en cuanto al color. Se utilizarán para ellos las gamas de colores regulados con carácter general en el Título IV de estas Normas. Deberá estudiarse su aplicación en armonía con el entorno paisajístico, buscando la concordancia más que el contraste. Los elementos de carpintería deberán diseñarse siguiendo la pauta anterior, quedando expresamente prohibida la carpintería metálica y de PVC.
5. La superficie de los huecos será siempre muy inferior a la de los macizos. Los muros ciegos serán un elemento estético preponderante. El uso de arcos se restringe a puertas y porches, no permitiéndose la sucesión reiterativa de arcos sosteniendo porches, terrazas u otros huecos abiertos en fachada.
6. Quedan prohibidas las excavaciones a cielo abierto y los desmontes y terraplenados que transformen sensiblemente todo o parte del perfil natural del terreno de las fincas rústicas, salvo en aquellas actuaciones justificadas en un proyecto de explotación racional agraria, procurando en todo caso el menor impacto paisajístico posible. Las excavaciones o rellenos de terrenos no podrán afectar a una superficie superior al cinco por mil (0,5%) de la superficie total de la parcela, ni podrán sobrepasar profundidades o alturas superiores a dos metros (2 m), contados desde la cota natural del terreno. Los paramentos verticales que resulten como consecuencia de este tipo de alteración de las condiciones originarias del terreno deberán tratarse mediante muros de mampostería vista.
7. Se recomienda que las zonas que hayan de pavimentarse, a excepción de las destinadas a la recogida de aguas pluviales, se realicen con materiales permeables, evitando los asfaltos y hormigones, y utilizando las técnicas tradicionales propias del emplazamiento correspondiente.

**Art. 9.04. Apertura de caminos**

1. En suelo rústico no se permitirá la apertura de otros caminos que los previstos en el presente Plan General o en el planeamiento de desarrollo. En las Áreas naturales de especial interés se estará a lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 1/1.991 de 30 de enero, de espacios naturales de las Illes Balears.
2. Con carácter excepcional, podrán autorizarse caminos de acceso a explotaciones agrarias, cuyo trazado y apertura, deberá estar



basada y justificada en el correspondiente proyecto de explotación. En estos casos, se cuidará especialmente el trazado, que deberá adecuarse al máximo a la topografía, debiendo ofrecer, además, una adecuada resolución de los elementos constructivos para evitar alteraciones paisajísticas, procurando que la tala o corta de vegetación natural y los movimientos de tierra sean mínimos y que los terraplenes, desmontes y muros de contención tengan un tratamiento adecuado al ambiente circundante.

**Art. 9.05. Publicidad exterior**

Queda prohibida la publicidad exterior emplazada en todo el suelo rústico de modo similar a lo establecido en el artículo 21 de la Ley 1/1.991 de 30 de enero, de espacios naturales de las Illes Balears para los ANEIs y ARIPs, permitiéndose únicamente aquellos carteles o letreros de reducido tamaño cuya finalidad exclusiva sea la localización de lugares del entorno.

**Art. 9.06. Protección y servidumbre de cauces**

Los cauces de torrentes en suelo rústico estarán sujetos a las zonas de servidumbre y policía establecidas en la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y en el Reglamento que le desarrolla (Real Decreto 849/1986), y concretamente en sus artículos 5, 6, 7 y 9. A tal efecto se tendrá en cuenta que los cauces públicos constituyen unidades territoriales especiales que no podrán ser de propiedad privada y que estarán sometidas a las protecciones previstas en la citada Ley. En las fincas afectadas no podrán realizarse operaciones que puedan perjudicar el interés público o bien ocasionarse daños posteriores a persona o cosas y contaminación de los acuíferos.

Es por ello que cualquier actuación (alteración del relieve natural, extracción de áridos, construcciones de todo tipo y cualquier otro uso que pueda suponer un obstáculo para la corriente en régimen de avenida) en torno a cauces del dominio público hidráulico y en especial en terrenos afectos a la zona de servidumbre y policía situados a menos de 100 m. del torrente, precisará, de acuerdo con lo previsto en los artículos 9.3 y 78.1 del RDPH autorización administrativa de la Dirección General de Régimen Hidráulico de la Consellería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Litoral del Govern Balear u órgano de cuenca competente que lo sustituya. La petición de la autorización, con la documentación señalada en el apartado 2 del referido artículo 78, se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 52 al 54 del ya citado Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

**Art. 9.07. Establecimientos de uso turístico en suelo rústico**

1. Quedan prohibidos establecimientos de uso turístico de nueva planta en todo el suelo rústico de Calvià, así como la acampada libre y los campings o campamentos de turismo regulados en el artículo 24 de la Ley 2/1.999 de 24 de marzo, general turística de las Illes Balears.
2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, en aplicación de lo previsto en el artículo 19 del POOT y en los artículos 25, 26 y 27 de la Ley 2/1.999 de 24 de marzo, general turística de las Illes Balears, podrán autorizarse establecimientos de uso turístico en suelo rústico cuando se vayan a implantar en edificios existentes de carácter tradicional, edificados antes del año 1.960 o del 1.940 en caso de que el mismo se destine a agroturismo o a hotel rural respectivamente, contando a tal efecto con el preceptivo informe de la Conselleria de Turismo justificativo de este extremo, y con la correspondiente declaración de interés general, en los casos que proceda. Si dichos usos se implantaran en construcciones catalogadas, el uso estará permitido en la medida en que las edificaciones mantengan su actual configuración, sin cambios en los elementos que definen sus características tipológicas, estilísticas o históricas. En estos supuestos de implantación de Actividades Turísticas en el Medio Rural (Decreto 62/1995, de 2 de junio y Orden de 13 de octubre de 1.995 que la desarrolla), no será de aplicación la condición de amortización de plazas que se aplica a las zonas T y RU-T, salvo que disposiciones de rango autonómico o estatal establezcan otras determinaciones.

**Art. 9.08. Estudio de evaluación del impacto ambiental y paisajístico**

Cualquier obra o instalación a ubicar en suelo rústico y vinculada a usos condicionados, bien sean vivienda unifamiliar o usos vinculados a actividades declaradas de interés general, deberá contar con el correspondiente estudio de evaluación simplificada de impacto ambiental e integración paisajística, que se presentará junto con la solicitud de licencia.

**Art. 9.09. Patrimonio arqueológico y cultural en suelo rústico**

En tanto no sea delimitado específicamente, por técnico especialista en la materia, el alcance y dimensión de los yacimientos arqueológicos y otros elementos de interés cultural o natural (cuevas, fuentes, hornos de cal, etc.), no se autorizarán construcciones de ningún tipo en un radio inferior a 50 m (cincuenta metros) medido desde el centro aproximado de los referidos elementos, radio que se ampliará a 100 m cuando se entienda que existan elementos dispersos en el yacimiento.

**Art. 9.10. Aprovechamiento atípico en suelo rústico**

De acuerdo con el artículo 17 de la Ley del Suelo Rústico, cuando las actividades declaradas de *interés general* ubicadas en suelo rústico tengan un aprovechamiento lucrativo, el diez por ciento (10 %) de dicho aprovechamiento será atribuido al Ayuntamiento de Calvià, a través de la correspondiente valoración que al efecto se establezca por los servicios técnicos municipales, según el valor en mercado de la instalación a realizar.

**Art. 9.11. Instalaciones de interés general**

Las construcciones e instalaciones existentes en esta clase de suelo, realizadas al amparo de declaración de "utilidad pública e interés social" (interés general) tramitada de acuerdo con legislación vigente con anterioridad a la aprobación del Plan (Aquapark, Colegio Skal, Karting, y el Poblado del Oeste-El Dorado, campos de golf), mantendrán el régimen jurídico del suelo rústico en que se localizan, siendo recogidas por el Plan como instalaciones que no se hallan fuera de ordenación. Su permanencia se basa en la declaración de que fueron objeto, acorde con la naturaleza del suelo que ocupan, declaración que es respetada en cuanto a los usos e intensidades que se sometieron a aprobación.

Las referidas instalaciones y construcciones podrán someterse a cualquier operación de reforma y consolidación, siempre que se ajusten a la autorización de que fueron objeto con la declaración de interés general.

**Art. 9.12. Segregación de fincas rústicas**

Las fincas rústicas segregadas de acuerdo con los artículos 4.14 y 4.15 de las presentes Normas que no cumplan las condiciones mínimas de tamaño de parcela establecidas para cada una de las diferentes zonas del suelo rústico, no podrán acoger sino los "usos permitidos" en ellas, así como los condicionados, excluidos el de vivienda unifamiliar, teniendo tal consideración a efectos de las presentes normas las roulotés o viviendas móviles (caravanas) o cualquier otra construcción prefabricada que sirva para el alojamiento de personas.

Se podrá considerar que las fincas son una unidad predial, aún cuando se hallen constituidas por diferentes porciones de terreno separadas por carreteras o caminos públicos o privados, siempre que estén constituidas como entidad independiente con anterioridad al día 7 de julio de 1.958, fecha de entrada en vigor de la Orden de 27 de mayo del entonces Ministerio de Agricultura, y se acredite escrituralmente la existencia de la unidad predial con anterioridad a esas modificaciones. Si se procediera a la construcción en una de las porciones, las otras quedarán vinculadas urbanísticamente a la misma, y esta vinculación conllevará la imposibilidad jurídica de segregarlas mientras

subsista el uso para el que fueron vinculadas, y esta condición deberá inscribirse, en el Registro de la Propiedad con carácter previo a la concesión de la licencia municipal de ocupación.

#### **Art. 9.13. Canteras**

Las actividades extractivas ya existentes en el Término municipal de Calvià, en lo relativo a su ubicación, a los planes de restauración del espacio natural afectado por las mismas, así como en cuanto a la regularización de la situación de las existentes (Planes de restauración), deberán ajustarse al Plan Director Sectorial de Canteras de las Islas Baleares aprobado por Decreto 61/1.999 de 28 de mayo (BOCAIB nº 73 Ext. de 5 de junio de 1.999). La cantera de Son Bugadelles, incluida en el Anexo 3 del PDSP como cantera en tramitación y la de Ses Vinyes con autorización minera e incluida en el Anexo 2 del citado Plan, deberán dar cumplimiento a lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda del citado Plan, debiendo elaborar y aprobar los correspondientes Planes de restauración de acuerdo con lo establecido en el artículo 22.2 de la Ley de espacios naturales.

No obstante lo anterior, en la totalidad del territorio de Calvià, se prohíbe la implantación de nuevas canteras, de acuerdo con lo establecido para cada zona en que se divide el suelo rústico municipal, al que se ha extendido el criterio que la LEN establece para las Áreas de Especial Protección en su artículo 22.1 y recogido en el artículo 7.2 del PDSC.

#### **Art. 9.14. Parques municipales y arqueológicos**

La delimitación de los parques de ámbito municipal (Na Burguesa y Cala Figuera-Rafeubetx), así como el arqueológico del Puig de Na Morisca en Santa Ponça, se definen a los efectos de su gestión una vez se disponga de la correspondiente declaración legal. Los usos, construcciones y actividades permitidos dentro de sus límites, en tanto no se redacten los correspondientes Planes Especiales que ordenen sus ámbitos, vendrán regulados por los correspondientes a cada una de las calificaciones que el Plan establece para los terrenos incluidos en los mismos.

#### **Art. 9.15. Cementerios**

La localización de los cementerios de Calvià y Es Capdellà, situados en suelo que el Plan clasifica como rústico, garantiza el cumplimiento del Decreto 105/1.997, de 24 de julio, por el que se aprobó el reglamento de policía sanitaria mortuoria de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

Las ampliaciones que en su momento se tengan que realizar en ambos cementerios municipales no serán posibles si no se da cumplimiento a las determinaciones contenidas en el referido Decreto 105/1.997, al cual deberán adaptarse así mismo las instalaciones ya existentes de acuerdo con el artículo 43 del mismo.

**Art. 9.16. Núcleo Rural Son Font.**

La parcelación de Son Font, incluida en el ámbito de la Serra de Tramuntana, de acuerdo con la disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1.991, de Espacios Naturales (LEN), constituye un Asentamiento en Paisaje de Interés (AAPI), de los regulados en el artículo 5 de la citada Ley.

En el Pleno municipal el día 19 de agosto de 1.974 se acordó autorizar la ordenación de la Finca de Son Font en parcelas de regadío para su explotación como huertos familiares y posteriormente, el día 28 de abril de 1.987, una vez cumplimentados los trámites previstos en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio del Govern Balear, procedió a la autorización de una serie de viviendas unifamiliares en las parcelas que resultaban de la referida parcelación.

Los parámetros de las nuevas construcciones, que fueron autorizados en los referidos expedientes, se ajustarán a los que a continuación se señalan:

- En cada parcela podrá construirse una sola vivienda, no permitiéndose nuevas viviendas en parcelas segregadas después del 15 de noviembre de 1.991.
- La edificabilidad máxima será de 0,067 m2 de techo/ m2 de suelo, de manera que a uso de vivienda se destinará como máximo un techo de 250 m2, y el resto, en su caso, a instalaciones auxiliares.
- La edificación se separará como mínimo cinco (5) metros de los linderos.
- La ocupación máxima será del 4%, referida exclusivamente a la envolvente de la edificación destinada a uso de vivienda, sin que en tal porcentaje se incluya la de los elementos definidos en el art. 4.11 de estas normas.
- La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas, y 6,5 m. de altura máxima.
- Para las condiciones de edificación no especificadas, se estará a lo dispuesto en el resto de disposiciones del Plan.

**Art. 9.16.bis. Zonas de posibles riesgos. ZPR**

Las ZPR de incendio, deslizamiento, erosión o contaminación de acuíferos que en su caso afecten a suelos clasificados como suelo urbano, dadas sus especiales características de terrenos altamente alterados, no tendrán limitaciones especiales dado que los riesgos se consideran histórica y socialmente asumidos.

En el caso de solares urbanos edificables afectados por ZPR de inundación, los usos de los mismos se condicionarán a lo establecido en el artículo 10.02.5 de las Normas.

Los terrenos a los que el Plan ha calificado como ZPR (Zonas de Posibles Riesgos) de inundación en aplicación de los criterios aprobados el 20 de junio de 2001 por la Comisión Permanente de la Comisión Balear de Medio Ambiente no podrán ser edificados, estando sus usos regulados en los artículos 8.10.n) y 9.06 de las presentes Normas, según se trate de suelos urbanizables o rústicos respectivamente.

En las ZPR de incendio, deslizamiento, erosión o contaminación de acuíferos situadas en suelos clasificados como urbanizables o rústicos, cuando las características de la obra o la instalación lo requieran, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de un Informe Medioambiental para cualquier obra o instalación a ubicar en estas zonas. En el informe se detallarán las medidas adoptadas en orden a la evitación de riesgos, pudiendo el Ayuntamiento exigir evaluaciones ambientales más profundas si el carácter o importancia de la actuación lo requiriese.

Al objeto de reducir riesgos de incendios en cualquier clase de suelo, las construcciones dispondrán de una franja de protección de un ancho superior a 30 m. . Los árboles estarán podados hasta una altura de 2,5 m., en tanto que los arbustos y matas no tendrán una altura superior a 1 m y su densidad será inferior al 20% de la superficie cubierta, excepcionándose de lo anterior las áreas de encinar protegidas por la LEN y el Decreto 130/2001 de 23 de noviembre de la Consellería de Medio Ambiente por la que se aprueba la delimitación de las áreas de encinar protegido.

En las ZPR de contaminación de acuíferos, al objeto de reducir riesgos, la construcción con fosas sépticas estará condicionada a que se garantice la imposibilidad de contaminación por los efluentes. La condición anterior será aplicable también a los establos de animales en suelo rústico y a cualquier instalación que con fugas de cualquier tipo de contaminante pueda provocar la afección a acuíferos subterráneos.

Todas las actividades susceptibles de producir impacto ambiental en las ZPR requerirán informe preceptivo de la Consejería de Medio Ambiente.

Las zonas de riesgo de inundaciones y de contaminación de acuíferos, quedarán sujetas al régimen establecido por la Ley de Aguas de 1.985, su Reglamento de desarrollo y al Plan Hidrológico de Baleares.

## **CAPITULO 2. REGULACION ESPECIFICA DE LAS AREAS DE SUELO RUSTICO**

### **Art. 9.17. Suelo rústico protegido SR-1. Áreas de interés natural**

#### **1. Definición**

Se consideran **áreas de interés natural SR-1** las señaladas como tales en los planos de ordenación correspondientes.

Son suelos con fuerte pendiente media, entre el 15% hasta más de 60%, improductivos y no labrables (rocosos), con algunas zonas aisladas de matorral como única vegetación. Destacan por su gran valor paisajístico. Son terrenos fácilmente erosionables y con riesgo medio de caída o desprendimiento de bloques y con una vulnerabilidad moderada o alta de contaminación de los acuíferos subterráneos. También se incluye en esta categoría los terrenos del ámbito de Cala Figuera, aún cuando sus características topográficas y de vegetación son diferentes. Corresponden esencialmente a zonas calificadas como ANEI en la Ley 1/1991 de Espacios Naturales, e incluye los islotes costeros y los acantilados. El Plan considera que estos terrenos son merecedores de preservación por su singular valor, debiendo estar sometidos a las disposiciones contenidas en la citada Ley y a los preceptos que con carácter complementario incluyen las presentes Normas.

Estos suelos, no podrán ser dedicados en ningún caso a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza, o lesionen el valor específico que se protege.

#### **2. Usos permitidos**

Los únicos usos permitidos en las áreas de interés natural SR-1 son los siguientes:

- a) Uso medioambiental (0.3).
- b) Red viaria (6.1), referido al uso de la red viaria existente o contenidas en el planeamiento y, excepcionalmente, a las pequeñas mejoras puntuales del firme, de la sección transversal o del trazado aprobadas por el Ayuntamiento.
- c) Espacios libres (7).

#### **3. Usos prohibidos**

Son usos prohibidos en las áreas de interés natural SR-1 todos los no permitidos. En estas zonas SR-1, incluidas en áreas calificadas como ANEI en la Ley 1/1.991, de 30 de enero, de espacios naturales, de forma expresa queda prohibido el uso de vivienda unifamiliar aislada, de acuerdo con el artículo 4 de la Ley 9/1.999, de 6 de octubre, de medidas cautelares y de emergencia relativas a la ordenación del territorio y el urbanismo en las Illes Balears, en relación con la matriz de ordenación del suelo rústico. La prohibición señalada se extiende también a los terrenos, que tienen la consideración de APT (Area de protección territorial) de acuerdo con las DOT y que quedan incluidas en estas zonas SR-1, según lo señalado en los planos de ordenación del Plan.

#### **4. Condiciones de edificación**

No se podrá realizar ningún tipo de edificación en las áreas de interés natural.



**Art. 9.18. Suelo rústico protegido SR-2**  
**Áreas de interés forestal**

**1. Definición**

Se consideran **Áreas de interés forestal SR-2** las señaladas como tales en los planos de ordenación.

Se caracterizan por poseer una cobertura forestal de gran diversidad, conservar poco alterados los biotopos naturales, mantener la funcionalidad de algunos de los procesos ecológicos fundamentales y poseer valores naturales y de paisaje que es necesario defender frente a actuaciones que pudieran alterar estas características.

Por todo ello, estas áreas han de ser utilizadas de modo que se conserven, regeneren y potencien sus valores, recursos y funciones y preservarlas de posibles usos o construcciones que contribuyan a alterar su destino

Son suelos de pendientes medias variables, superiores al 5% y que pueden llegar a ser en algunos casos de hasta el 50%, cubiertos de masas forestales naturales (pinar, encinar, garriga) de gran valor paisajístico y natural, que permiten el desarrollo de una flora y fauna locales destacable. Los riesgos geológicos por caída o desprendimiento de bloques son moderados y la vulnerabilidad de los acuíferos subterráneos por contaminación es media y alta. Corresponden mayoritariamente a suelos calificados como ANEI por la Ley 1/1991, ampliándose esta calificación a terrenos que aunque calificados como ARIP en la LEN, poseen idénticas características geomorfológicas, edafológicas, de vegetación y fauna que los anteriores.

**2. Usos permitidos**

Se permiten en las áreas de interés forestal SR-2 los siguientes usos:

- a) Agrario (0.1), de tipo forestal.
- b) Uso medioambiental (0.3).
- c) Red viaria (6.1), referido al uso de la red viaria existente o contenidas en el planeamiento y, excepcionalmente, a las pequeñas mejoras puntuales del firme, de la sección transversal o del trazado aprobadas por el Ayuntamiento.
- d) Espacios libres (7).

### 3. Usos condicionados

En las áreas de interés forestal SR-2 podrán autorizarse los siguientes usos, con las condiciones que para cada uno se indican:

- a) Extractivo (0.2), referido exclusivamente a las explotaciones existentes, autorizadas y en activo, que cuenten con un Proyecto de Restauración aprobado.
- b) Instalaciones urbanas (6.2), a condición de que sean enterradas (en el caso de redes de suministro) y siempre que se vinculen en su caso a actividades declaradas de *interés general*, de acuerdo con lo establecido en los artículos 26 y 37 de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico.
- c) Telecomunicaciones (6.4), siempre que se vinculen a actividades declaradas de *interés general*, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 y 37 de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico.

### 4. Usos prohibidos

Se prohíben todos los usos no permitidos o condicionados. De acuerdo con el artículo 4 de la Ley 9/1.999, de 6 de octubre, de medidas cautelares y de emergencia relativas a la ordenación del territorio y el urbanismo en las Illes Balears, queda expresamente prohibido el uso de vivienda unifamiliar aislada, en aquellas partes de estas zonas SR-2 que se hallan incluídas en áreas calificadas como ANEI en la Ley 1/1.991, de 30 de enero, de espacios naturales. La prohibición señalada se extiende también a los terrenos que tienen la consideración de APT (Area de protección territorial) de acuerdo con las DOT y que quedan incluídas en estas zonas SR-2, según lo señalado en los planos de ordenación del Plan.

No obstante, el Plan prohíbe el citado uso de vivienda unifamiliar en las zonas calificadas como SR-2 por el mismo, aún cuando tengan la consideración de ARIP en la citada Ley o incluso cuando se hallen fuera de los límites establecidos como ANEI o ARIP por la misma.

### 5. Condiciones de edificación

Se prohíbe para todos los usos cualquier tipo de construcción, a excepción de las actuaciones vinculadas a actividades declaradas de *interés general*.

**Art. 9.19. Suelo rústico protegido SR-3  
Áreas de interés paisajístico**

**1. Definición**

Se consideran **áreas de interés paisajístico SR-3** las señaladas como tales en los planos de ordenación correspondientes. Son terrenos caracterizados por un paisaje de elevado contenido cultural exponente del tradicional equilibrio entre la explotación agropecuaria de las tierras y sus recursos y valores naturales. Su situación generalmente en contacto con las áreas de interés forestal y natural, les confiere un papel fundamental en la suavización de la presión humana sobre las áreas citadas. En ellos, se limitarán y controlarán adecuadamente todas las actuaciones que puedan suponer una transformación del medio.

Son suelos de poca pendiente media (inferior al 10%) situados principalmente en el fondo de valles en las inmediaciones de terrenos calificados como SR-2 o incluso inmersos materialmente dentro del ámbito de los mismos con los que forman unidades paisajísticas. Se aprovechan para cultivo de laboreo ocasional extensivo de secano con zonas arboladas de almendros, algarrobos, etc. Generalmente son terrenos que de acuerdo con la LEN poseen la calificación de ARIP, o incluso ANEI en algún caso.

**2. Usos permitidos**

Se permiten en las áreas de interés paisajístico SR-3 los siguientes usos:

- a) Agrario (0.1).
- b) Uso medioambiental (0.3).
- c) Red viaria (6.1), referido al uso de la red viaria existente o contenidas en el planeamiento y, excepcionalmente, a las pequeñas mejoras puntuales del firme, de la sección transversal o del trazado aprobadas por el Ayuntamiento.
- d) Espacios libres (7).

**3. Usos condicionados**

En las áreas de interés paisajístico SR-3 podrán autorizarse los siguientes usos, con las condiciones que para cada uno se indican:

- a) Extractivo (0.2), referido exclusivamente a las explotaciones existentes, autorizadas y en activo, que cuenten con un Proyecto de Restauración aprobado.
- b) Vivienda unifamiliar (1.1), referido a las viviendas existentes y a las viviendas de nueva planta que no superen un volumen máximo conjunto de 1.500 m<sup>3</sup> por

- vivienda, y condicionado al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley del Suelo Rústico. Quedarán sujetas a autorización de la CIU las edificaciones afectadas por un régimen específico de protección.
- c) Turístico (4.3), cuando se haya de implantar en edificios existentes de carácter tradicional y destinados a una oferta de gran calidad, contando a tal efecto con el preceptivo informe de la Conselleria de Turismo justificativo de este extremo (artículo 19 del POOT), y con la correspondiente declaración de *interés general*. La superficie de parcela de la explotación que soporte la edificación, cumplirá con lo establecido en el Decreto 62/1.995 de 2 de junio, que regula la prestación de servicios turísticos en el medio rural.
  - d) Instalaciones urbanas (6.2), a condición de que sean enterradas (en el caso de redes de suministro) y siempre que se vinculen en su caso a actividades declaradas de *interés general*, de acuerdo con lo establecido en los artículos 26 y 37 de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico.
  - e) Telecomunicaciones (6.4), siempre que se vinculen a actividades declaradas de *interés general*, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 y 37 de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 26.4 de la Ley del Suelo Rústico, no será de aplicación el parámetro de parcela mínima fijado en esta área cuando se pretendan instalar los usos comprendidos en los apartados d), y e) anteriores.

Los restantes edificios e instalaciones que hayan de albergar usos condicionados cumplirán en todo caso, además de las condiciones de carácter general, los parámetros de parcela mínima, aprovechamiento, edificabilidad, integración paisajística y armonización con el entorno señaladas para este área. El Ayuntamiento denegará la preceptiva licencia de obras en caso contrario.

Cuando se establezca de forma reglamentaria se podrá estar a lo dispuesto en el artículo 21.3 de la Ley 6/1.997 de 8 de julio del suelo rústico.

#### **4. Usos prohibidos**

Se prohíben todos los usos no permitidos o condicionados. De acuerdo con el artículo 4 de la Ley 9/1.999, de 6 de octubre, de medidas cautelares y de emergencia relativas a la ordenación del territorio y el urbanismo en las Illes Balears, queda expresamente prohibido el uso de vivienda unifamiliar aislada, en aquellas partes de estas zonas SR-3 que se hallan incluidas en áreas calificadas como ANEI en la Ley 1/1.991, de 30 de enero, de espacios naturales, según lo señalado en los planos de ordenación del Plan.

## 5. Condiciones de edificación

Las construcciones que hayan de autorizarse en las áreas de interés paisajístico SR-3, además de las condiciones generales de estas Normas y de las específicas relativas al uso de que se trate, deberán respetar las siguientes condiciones:

* Tamaño mínimo de parcela	40 has
* Coeficiente de edificabilidad	0'005 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
* Altura máxima	6 m
* Altura total	8 m
* Núm. de plantas máximo	2
* Ocupación máxima de la edificación	0'4%
* Ocupación de otros elementos	0,1%
* Separación mínima a linderos	20 m
* Separación mínima entre edificios:	6 m
* Volumen máximo por cada edificio:	1.500 m <sup>3</sup>

Las construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, reguladas en el artículo 9.01 de estas normas y que sean necesarias realizar para la correcta explotación agropecuaria de la misma, deberán disponer informe favorable de la Consellería de Agricultura (art. 9.01.2), justificativo de la adecuación de la construcción al tipo de actividad pretendido, con relación al tamaño de la explotación que se pretende realizar. En cualquier caso estas construcciones, no podrán superar los parámetros siguientes:

* Tamaño mínimo de parcela	art. 9.01.3
* Coeficiente de edificabilidad	0'02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
* Altura total	5 m
* Núm. de plantas máximo	1
* Ocupación máxima de la edificación	2%
* Separación mínima a linderos	15 m
* Volumen máximo por cada edificio:	1.500 m <sup>3</sup> .
* Separación mínima entre edificios:	6 m, salvo que formen "clastras".

## 6. Parcelas afectadas por diferentes calificaciones

Cuando una parcela quede afectada por diferentes calificaciones de SR, para poder acoger los usos de vivienda unifamiliar (1.1) o turístico (4.3), las condiciones de parcela mínima serán las siguientes:

- Superficie de parcela en otras SR:	40 has
- Superficie de parcela en SR-3:	20 has

Las nuevas construcciones deberán localizarse en la proximidad de otras que pudieran existir en parcelas próximas al objeto de conformar agrupaciones tipo "*Ilogaret*", sin perjuicio de la necesaria protección del entorno de los edificios catalogados.

**Art. 9.20. Suelo rústico protegido SR-4.  
Áreas de interés agrario tradicional**

**1. Definición**

Se consideran **áreas de interés agrario tradicional SR-4** las señaladas como tales en los planos de ordenación correspondientes.

Están formadas mayoritariamente por terrenos agrícolas de cultivo extensivo de secano, con árboles en algunos casos (almendros y algarrobos), de laboreo ocasional e incluso sistemático, con valor ambiental y paisajístico necesitado de protección. Son suelos, en general, de poca pendiente media (inferior al 5%), situados en los valles que constituyen unidades paisajísticas complementarias de los suelos calificados como SR-2 y SR-3. En gran parte, comprenden terrenos calificados como ARIP por la LEN.

Asimismo, tendrán esta misma calificación los suelos rústicos de la península, al sur de la carretera C-719, libres de actividades que no guardan relación con su naturaleza y destino, así como los situados en los inicios de las estribaciones de la sierra de Na Burguesa y Puig de Na Morisca, en algunos casos con cierta vulnerabilidad de los acuíferos subterráneos y que suponen un colchón de espacios no urbanizables entre los núcleos urbanos costeros de Palma Nova-Magaluf y Santa Ponça, garantizándose con ello la continuidad espacial de la Serra de Na Burguesa y su entorno natural hasta conectar con el ámbito de la península cabo Cala Figuera-Rafeubetx. Se incluyen en esta área, los suelos que actualmente se hallan ocupados por campos de golf consolidados, cuyo uso será consentido en estas áreas.

Sus valores agrícolas y paisajísticos aconsejan un cierto grado de protección respecto a usos no vinculados a su naturaleza y destino agrarios.

**2. Usos permitidos**

Se permiten en las áreas de interés agrario tradicional SR-4 los siguientes usos:

- a) Agrario (0.1).
- b) Uso medioambiental (0.3).
- c) Red viaria (6.1), referido al uso de la red viaria existente o contenidas en el planeamiento y, excepcionalmente, a las pequeñas mejoras puntuales del firme, de la sección transversal o del trazado aprobadas por el Ayuntamiento.
- d) Espacios libres (7).

### 3. Usos condicionados

En las áreas de interés agrario tradicional SR-4 podrán autorizarse los siguientes usos, con las condiciones que para cada uno se indican:

- a) Extractivo (0.2), referido exclusivamente a las explotaciones existentes, autorizadas y en activo, que cuenten con un Proyecto de Restauración aprobado.
- b) Vivienda unifamiliar (1.1), referido a las viviendas existentes y a las viviendas de nueva planta que no superen un volumen máximo conjunto de 1.500 m<sup>3</sup> por vivienda, y condicionado al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley del Suelo Rústico. Quedarán sujetas a autorización de la CIU las edificaciones afectadas por un régimen específico de protección.
- c) Comercial (4.1), exclusivamente en su modalidad de venta al por menor de carburantes, en colindancia con las carreteras existentes y siempre que se vinculen a actividades declaradas de *interés general*, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 y 37 de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico. Se excluyen expresamente los talleres y la exposición y venta de vehículos.
- d) Turístico (4.3), cuando se haya de implantar en edificios existentes de carácter tradicional y destinados a una oferta de gran calidad, contando a tal efecto con el preceptivo informe de la Conselleria de Turismo justificativo de este extremo (artículo 19 del POOT), y con la correspondiente declaración de *interés general*. La superficie de parcela de la explotación que soporte la edificación, cumplirá con lo establecido en el Decreto 62/1.995 de 2 de junio, que regula la prestación de servicios turísticos en el medio rural.
- e) Deportivo (5.5), solo si se practica al aire libre y siempre que se vinculen a actividades declaradas de *interés general*, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 y 37 de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico.
- f) Instalaciones urbanas (6.2), a condición de que sean enterradas (en el caso de redes de suministro) y siempre que se vinculen en su caso a actividades declaradas de *interés general*, de acuerdo con lo establecido en los artículos 26 y 37 de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico.
- g) Telecomunicaciones (6.4), siempre que se vinculen a actividades declaradas de *interés general*, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 y 37 de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 26.4 de la Ley del Suelo Rústico, no será de aplicación el parámetro de parcela mínima fijado en esta área cuando se pretendan instalar los usos comprendidos en los apartados c), e), f) y g) anteriores.



Los restantes edificios e instalaciones que hayan de albergar usos condicionados cumplirán en todo caso, además de las condiciones de carácter general, los parámetros de parcela mínima, aprovechamiento, edificabilidad, integración paisajística y armonización con el entorno señaladas para este área. El Ayuntamiento podrá denegar la preceptiva licencia de obras en caso contrario.

Cuando se establezca de forma reglamentaria se podrá estar a lo dispuesto en el artículo 21.3 de la Ley 6/1.997 de 8 de julio del suelo rústico.

#### 4. Usos prohibidos

Se prohíben todos los usos no permitidos o condicionados. De acuerdo con el artículo 4 de la Ley 9/1.999, de 6 de octubre, de medidas cautelares y de emergencia relativas a la ordenación del territorio y el urbanismo en las Illes Balears, queda expresamente prohibido el uso de vivienda unifamiliar aislada, en aquellas partes de estas zonas SR-4 que se hallan incluídas en áreas calificadas como ANEI en la Ley 1/1.991, de 30 de enero, de espacios naturales, según lo señalado en los planos de ordenación del Plan.

#### 5. Condiciones de edificación

Las construcciones para los usos condicionados que hayan de autorizarse en las áreas de interés agrario tradicional SR-4, además de las condiciones generales de estas Normas y de las específicas relativas al uso de que se trate, deberán respetar las siguientes condiciones:

* Tamaño mínimo de parcela	20 has
* Coeficiente de edificabilidad	0'004 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
* Altura máxima	6 m
* Altura total	8 m
* Núm. de plantas máximo	2
* Ocupación máxima de la edificación	0'4%
* Ocupación de otros elementos	0,1%
* Separación mínima a linderos	20 m
* Separación mínima entre edificios:	6 m
* Volumen máximo por cada edificio:	1.500 m <sup>3</sup>

Las construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, reguladas en el artículo 9.01 de estas normas y que sean necesarias realizar para la correcta explotación agropecuaria de la misma, deberán disponer informe favorable de la Consellería de Agricultura (art. 9.01.2), justificativo de la adecuación de la construcción al tipo de actividad pretendido, con relación al tamaño de la explotación que se pretende realizar. En cualquier caso estas construcciones, no podrán superar los parámetros siguientes:

* Tamaño mínimo de parcela	art. 9.01.3
* Coeficiente de edificabilidad	0'02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
* Altura total	8 m
* Núm. de plantas máximo	1
* Ocupación máxima de la edificación	2 %
* Separación mínima a linderos	15 m
* Volumen máximo por cada edificio:	1.500 m <sup>3</sup>
* Separación mínima entre edificios:	6 m, salvo que formen "clastras".

## 6. Parcelas afectadas por diferentes calificaciones

Cuando una parcela quede afectada por diferentes calificaciones de SR, para poder acoger los usos de vivienda unifamiliar (1.1) o turístico (4.3), las condiciones de parcela mínima serán las siguientes:

- Superficie de parcela en otras SR:	20 has
- Superficie de parcela en SR-4:	10 has

Las nuevas construcciones deberán localizarse en la proximidad de otras que pudieran existir en parcelas próximas al objeto de conformar agrupaciones tipo "*llogaret*", sin perjuicio de la necesaria protección del entorno de los edificios catalogados.

**Art. 9.21. Suelo rústico protegido SR-5**  
**Áreas de ruedo agrario**

**1. Definición**

Se consideran **áreas de ruedo agrario SR-5** las señaladas como tales en los planos de ordenación correspondientes.

Son suelos de poca pendiente media (inferior al 5%), situados en el interior de los dos valles principales del término municipal, en torno a los núcleos urbanos tradicionales de Calvià y Es Capdellà, configurando lo que en términos geográficos se conoce como los *ruedos agrarios* de dichos núcleos urbanos tradicionales. Están formados por terrenos de cultivo de secano con árboles, de laboreo ocasional e incluso sistemático, en los que el riesgo de vulnerabilidad de los acuíferos subterráneos de la unidad hidrogeológica de Calvià es escaso. La propiedad del suelo presenta en esta zona un alto índice de fragmentación con reducidos tamaños de parcela, inferiores a una cuarterada y de hasta 3 cuarteradas. Sus valores agrícolas y paisajísticos aconsejan un cierto grado de protección respecto a usos no vinculados a su naturaleza y destino agrarios. Generalmente son terrenos que de acuerdo con la LEN poseen la calificación de ARIP.

**2. Usos permitidos**

Se permiten en las áreas de ruedo agrario SR-5 los siguientes usos:

- a) Agrario (0.1).
- b) Uso medioambiental (0.3).
- c) Red viaria (6.1), referido al uso de la red viaria existente o contenidas en el planeamiento y, excepcionalmente, a las pequeñas mejoras puntuales del firme, de la sección transversal o del trazado aprobadas por el Ayuntamiento.
- d) Espacios libres (7).

**3. Usos condicionados**

En las áreas de ruedo agrario SR-5 podrán autorizarse los siguientes usos, con las condiciones que para cada uno se indican:

- a) Extractivo (0.2), referido exclusivamente a las explotaciones existentes, autorizadas y en activo, que cuenten con un Proyecto de Restauración aprobado.
- b) Vivienda unifamiliar (1.1), referido a las viviendas existentes y a las viviendas de nueva planta que no superen un volumen máximo conjunto de 1.500 m<sup>3</sup> por

- vivienda, y condicionado al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley del Suelo Rústico. Quedarán sujetas a autorización de la CIU las edificaciones afectadas por un régimen específico de protección.
- c) Comercial (4.1), exclusivamente en su modalidad de venta al por menor de carburantes, en colindancia con las carreteras existentes y siempre que se vinculen a actividades declaradas de *interés general*, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 y 37 de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico. Se excluyen expresamente los talleres y la exposición y venta de vehículos.
  - d) Turístico (4.3), cuando se haya de implantar en edificios existentes de carácter tradicional y destinados a una oferta de gran calidad, contando a tal efecto con el preceptivo informe de la Conselleria de Turismo justificativo de este extremo (artículo 19 del POOT), y con la correspondiente declaración de *interés general*. La superficie de parcela de la explotación que soporte la edificación, cumplirá con lo establecido en el Decreto 62/1.995 de 2 de junio, que regula la prestación de servicios turísticos en el medio rural.
  - e) Deportivo (5.5), solo si se practica al aire libre y siempre que se vinculen a actividades declaradas de *interés general*, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 y 37 de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico.
  - f) Instalaciones urbanas (6.2), a condición de que sean enterradas (en el caso de redes de suministro) y siempre que se vinculen en su caso a actividades declaradas de *interés general*, de acuerdo con lo establecido en los artículos 26 y 37 de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico.
  - g) Telecomunicaciones (6.4), siempre que se vinculen a actividades declaradas de *interés general*, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 y 37 de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 26.4 de la Ley del Suelo Rústico, no será de aplicación el parámetro de parcela mínima fijado en esta área cuando se pretendan instalar los usos comprendidos en los apartados c), e), f) y g) anteriores.

Los restantes edificios e instalaciones que hayan de albergar usos condicionados cumplirán en todo caso, además de las condiciones de carácter general, los parámetros de parcela mínima, aprovechamiento, edificabilidad, integración paisajística y armonización con el entorno señaladas para este área. El Ayuntamiento podrá denegar la preceptiva licencia de obras en caso contrario.

Cuando se establezca de forma reglamentaria se podrá estar a lo dispuesto en el artículo 21.3 de la Ley 6/1.997 de 8 de julio del suelo rústico.

#### 4. Usos prohibidos

Se prohíben todos los usos no permitidos o condicionados. De acuerdo con el artículo 4 de la Ley 9/1.999, de 6 de octubre, de medidas cautelares y de emergencia relativas a la ordenación del territorio y el urbanismo en las Illes Balears, queda expresamente prohibido el uso de vivienda unifamiliar aislada, en aquellas partes de estas zonas SR-5 que se hallan incluídas en áreas calificadas como ANEI en la Ley 1/1.991, de 30 de enero, de espacios naturales, según lo señalado en los planos de ordenación del Plan.

#### 5. Condiciones de edificación

Las construcciones para los usos condicionados que hayan de autorizarse en las áreas de ruedo agrario SR-5, además de las condiciones generales de estas Normas y de las específicas relativas al uso de que se trate, deberán respetar las siguientes condiciones:

* Tamaño mínimo de parcela	3 has
* Coeficiente de edificabilidad	0'01 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
* Altura máxima	6 m
* Altura total	8 m
* Núm. de plantas máximo	2
* Ocupación máxima de la edificación	1 %
* Ocupación de otros elementos	0,25%
* Separación mínima a linderos	10 m
* Separación mínima entre edificios:	6 m
* Volumen máximo por cada edificio:	1.500 m <sup>3</sup>

Las construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, reguladas en el artículo 9.01 de estas normas y que sean necesarias realizar para la correcta explotación agropecuaria de la finca, deberán disponer informe favorable de la Consellería de Agricultura, justificativo de la adecuación de la construcción al tipo de actividad pretendido, con relación al tamaño de la explotación que se pretende realizar. En cualquier caso estas construcciones, no podrán superar los parámetros siguientes:

* Tamaño mínimo de parcela	art. 9.01.3
* Coeficiente de edificabilidad	0'02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
* Altura total	8 m
* Núm. de plantas máximo	1
* Ocupación máxima	2 %
* Separación mínima a linderos	10 m
* Volumen máximo por cada edificio:	1.500 m <sup>3</sup>
* Separación mínima entre edificios:	6 m, salvo que formen "clastras".

**6. Parcelas afectadas por diferentes calificaciones**

Cuando una parcela quede afectada por dos o mas calificaciones, para poder acoger los usos de vivienda unifamiliar (1.1) o turístico (4.3), las condiciones de parcela mínima serán las siguientes:

- Superficie de parcela en otras SR: 3 has
- Superficie de parcela en SR-5: 1,5 has

Las nuevas construcciones deberán localizarse en la proximidad de otras que pudieran existir en parcelas próximas al objeto de conformar agrupaciones tipo "*llogaret*", sin perjuicio de la necesaria protección del entorno de los edificios catalogados.

**Art. 9.22. Suelo rústico común SR-6****1. Definición**

Se consideran **suelo rústico común SR-6** las señaladas como tales en los planos de ordenación correspondientes.

Son suelos de poca pendiente media (inferior al 5%), situados en zonas próximas a suelos ya urbanizados del término municipal, en torno a los núcleos turísticos, que situados al sur del corredor de la Autopista PM-1 y su prolongación hacia Andratx, se les adjudica tal calificación como consecuencia de la desclasificación que realizó el CIM a instancia del Ayuntamiento de Calvià y cuya posibilidad de reclasificación como urbanizable fue contemplada en el documento aprobado inicialmente en julio de 1.998. Están formados por terrenos de cultivo de secano con árboles, de laboreo ocasional e incluso sistemático. Sus valores agrícolas y paisajísticos se hallan muy deteriorados por el casi abandono de la explotación y la presión humana de su inmediato entorno urbano. Son terrenos que además no se hallan afectados por la LEN.

**2. Usos permitidos**

Se permiten en las áreas de suelo rústico común SR-6 los siguientes usos:

- a) Agrario (0.1).
- b) Uso medioambiental (0.3).
- c) Red viaria (6.1), referido al uso de la red viaria existente o contenidas en el planeamiento y, excepcionalmente, a las pequeñas mejoras puntuales del firme, de la sección transversal o del trazado aprobadas por el Ayuntamiento.
- d) Espacios libres (7).

**3. Usos condicionados**

En las áreas de suelo rústico común SR-6 podrán autorizarse los siguientes usos, con las condiciones que para cada uno se indican:

- a) Extractivo (0.2), referido exclusivamente a las explotaciones existentes, autorizadas y en activo, que cuenten con un Proyecto de Restauración aprobado.
- b) Vivienda unifamiliar (1.1), referido a las viviendas existentes y a las viviendas de nueva planta que no superen un volumen máximo conjunto de 1.500 m<sup>3</sup> por vivienda, y condicionado al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley del Suelo Rústico. Quedarán sujetas a

- autorización de la CIU las edificaciones afectadas por un régimen específico de protección.
- c) Comercial (4.1), exclusivamente en su modalidad de venta al por menor de carburantes, en colindancia con las carreteras existentes y siempre que se vinculen a actividades declaradas de *interés general*, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 y 37 de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico. Se excluyen expresamente los talleres y la exposición y venta de vehículos.
  - d) Turístico (4.3), cuando se haya de implantar en edificios existentes de carácter tradicional y destinados a una oferta de gran calidad, contando a tal efecto con el preceptivo informe de la Conselleria de Turismo justificativo de este extremo (artículo 19 del POOT), y con la correspondiente declaración de *interés general*. La superficie de parcela de la explotación que soporte la edificación, cumplirá con lo establecido en el Decreto 62/1.995 de 2 de junio, que regula la prestación de servicios turísticos en el medio rural.
  - e) Deportivo (5.5), solo si se practica al aire libre y siempre que se vinculen a actividades declaradas de *interés general*, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 y 37 de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico.
  - f) Instalaciones urbanas (6.2), a condición de que sean enterradas (en el caso de redes de suministro) y siempre que se vinculen en su caso a actividades declaradas de *interés general*, de acuerdo con lo establecido en los artículos 26 y 37 de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico.
  - g) Telecomunicaciones (6.4), siempre que se vinculen a actividades declaradas de *interés general*, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 y 37 de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 26.4 de la Ley del Suelo Rústico, no será de aplicación el parámetro de parcela mínima fijado en esta área cuando se pretendan instalar los usos comprendidos en los apartados c), e), f) y g) anteriores.

Los restantes edificios e instalaciones que hayan de albergar usos condicionados cumplirán en todo caso, además de las condiciones de carácter general, los parámetros de parcela mínima, aprovechamiento, edificabilidad, integración paisajística y armonización con el entorno señaladas para este área. El Ayuntamiento podrá denegar la preceptiva licencia de obras en caso contrario.

Cuando se establezca de forma reglamentaria se podrá estar a lo dispuesto en el artículo 21.3 de la Ley 6/1.997 de 8 de julio del suelo rústico.



#### 4. Usos prohibidos

Se prohíben todos los usos no permitidos o condicionados.

#### 5. Condiciones de edificación

Las construcciones para los usos condicionados que hayan de autorizarse en las áreas de suelo rústico común SR-6, además de las condiciones generales de estas Normas y de las específicas relativas al uso de que se trate, deberán respetar las siguientes condiciones:

Tamaño mínimo de parcela	1,5 has
Coefficiente de edificabilidad	0'02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altura máxima	6 m
Altura total	8 m
* Núm. de plantas máximo	2
* Ocupación máxima de la edificación	1 %
* Ocupación de otros elementos	0,25%
* Separación mínima a linderos	10 m
* Separación mínima entre edificios:	6 m
* Volumen máximo por cada edificio:	1.500 m <sup>3</sup>

Las construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, reguladas en el artículo 9.01 de estas normas y que sean necesarias realizar para la correcta explotación agropecuaria de la finca, deberán disponer informe favorable de la Consellería de Agricultura, justificativo de la adecuación de la construcción al tipo de actividad pretendido, con relación al tamaño de la explotación que se pretende realizar. En cualquier caso estas construcciones, no podrán superar los parámetros siguientes:

* Tamaño mínimo de parcela	art. 9.01.3
* Coeficiente de edificabilidad	0'04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
* Altura total	8 m
* Núm. de plantas máximo	1
* Ocupación máxima	3 %
* Separación mínima a linderos	10 m
* Volumen máximo por cada edificio:	1.500 m <sup>3</sup>
* Separación mínima entre edificios:	6 m, salvo que formen "clastras".

#### 6. Parcelas afectadas por diferentes calificaciones

Cuando una parcela quede afectada por dos o mas calificaciones, para poder acoger los usos de vivienda unifamiliar (1.1) o turístico (4.3), las condiciones de parcela mínima serán las siguientes:

- Superficie de parcela en otras: 3 has
- Superficie de parcela en SR-6: 1 has

Las nuevas construcciones deberán localizarse en la proximidad de otras que pudieran existir en parcelas próximas al objeto de conformar agrupaciones tipo "*llogaret*", sin perjuicio de la necesaria protección del entorno de los edificios catalogados.

TÍTULO X. **DISPOSICIONES ESPECÍFICAS SOBRE EL SUELO URBANO**

---

**CAPITULO 1. REGIMEN Y GESTION DEL SUELO URBANO**

**Art. 10.01. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano**

1. Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de las terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca la legislación urbanística y de acuerdo con lo establecido por las presentes Normas.
2. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen -si aún no la tuvieran- la condición de *solar*, y edificarlos en plazo, si se encontraran en ámbitos para los que así se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo.
3. A los efectos previstos en la legislación urbanística vigente, para los suelos urbanos del término municipal de Calvià que han sido urbanizados y en los que se ha dado cumplimiento a los deberes de cesión y equidistribución (excepción hecha de la urbanización Sol de Mallorca y Bahía de Palma que aún carecen de las condiciones de urbanización previstas en su proyecto de urbanización) y que merecen por tanto la condición de solar, se establece un período de un año, contado a partir de la fecha de aprobación definitiva del Plan, como plazo para solicitar licencia de edificación.  
A la urbanización Sol de Mallorca y Bahía de Palma, se les establece un plazo máximo de dos años contados a partir de la fecha de aprobación definitiva del Plan, como plazo para su total urbanización.

**Art. 10.02. Parcelas con más de una calificación**

Cuando, en suelo urbano, una parcela esté afectada por más de una calificación o zonificación, las condiciones de cada una de ellas solo serán de aplicación sobre su ámbito respectivo. La superficie de cada ámbito tendrá, a estos efectos, la consideración de una parcela independiente.

**Art. 10.03. Desarrollo del suelo urbano**

1. En las áreas de suelo que el Plan ha ordenado de modo "finalista" no será necesaria ninguna figura intermedia de planeamiento previa a su edificación o urbanización. Cualquier porción de suelo urbano "finalista" estará sometido a la regulación correspondiente a la zona en que se ubique.
2. El Plan establece para las unidades o polígonos de actuación delimitados el sistema de actuación preferente. En defecto de esta determinación, el sistema de actuación preferente será el de compensación.
3. Los instrumentos de gestión aprobados con anterioridad para la ejecución del planeamiento en los ámbitos que el Plan no delimita, así como las Entidades Urbanísticas Colaboradoras que se hubiesen constituido al respecto, mantendrán su vigencia hasta tanto el Ayuntamiento no dé por concluida la finalidad para la que se constituyeron.
4. En los suelos urbanos correspondientes a la urbanización Costa d'En Blanes, en la que el Ayuntamiento se halla ejecutando el sistema de saneamiento, en la urbanización Bahía de Palma ya recepcionada y en los núcleos tradicionales de Calvià y Es Capdellà, se permitirá la construcción de las fincas urbanas si se dotan las mismas de la correspondiente fosa séptica, hasta tanto el sistema de saneamiento se halle totalmente finalizado y en correcto funcionamiento.
5. En suelos urbanos por los que discurren torrentes, los solares colindantes con los mismos tienen el deber de ajustar su utilización a las disposiciones contenidas en la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y en el Reglamento que le desarrolla (Real Decreto 849/1986). Es por ello que la construcción de solares afectados por el dominio público hidráulico, al objeto de evitar que estos se vean negativamente afectados por usos u obras inadecuadas que pudieran contribuir a hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de tercero, o que como consecuencia de ellas pudieran ocasionarse daños posteriores a persona o cosas, precisará, de acuerdo con lo previsto en los artículos 9.3 y 78.1 del RDPH autorización administrativa de la Dirección General de Régimen Hidráulico de la Consellería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Litoral del Govern Balear u órgano de cuenca competente que lo sustituya, autorización que será previa a la concesión de la correspondiente licencia de obras.

La petición de la autorización, con la documentación señalada en el apartado 2 del referido artículo 78, se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 52 al 54 del ya citado Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

**Art. 10.04. Ejecución de unidades o polígonos de actuación**

1. Deberán redactarse figuras de planeamiento en desarrollo de las determinaciones del Plan General en todos los casos en que éste lo establece singularmente.
2. En los supuestos de adecuación de los edificios a las nuevas alineaciones establecidas por el Plan en zonas consolidadas, se podrán delimitar Unidades de Actuación con el fin de obtener la superficie correspondiente de viario mediante cesión gratuita o expropiación en su caso.
3. En las unidades o polígonos de actuación, el Plan establece determinaciones específicas de ordenación y aprovechamiento, y remite éstas a la regulación recogida en cada una de las **fichas de características** de cada ámbito.
4. Los límites establecidos en los planos serán la referencia, en su caso, para las obligaciones de cesión gratuita, equidistribución o de urbanización pendientes de cumplimiento.
5. En los planos se representan los polígonos delimitados con anterioridad a la vigencia de la presente Revisión del Plan General, manteniendo bien la totalidad o bien una parte del ámbito ya delimitado.

**Art. 10.05. Ficha de características de unidades o polígonos de actuación**

1. Los datos numéricos de aprovechamiento y condiciones de edificación, así como los criterios particularizados de ordenación para cada ámbito de unidad o polígono de actuación se recogen sintéticamente en la correspondiente *ficha de características*, cuyas determinaciones son de obligada observancia para cada actuación, junto con las restantes condiciones urbanísticas recogidas en estas Normas. Los planos de ordenación complementan estas determinaciones. Estas fichas se recogen en el Anexo I de las presentes Normas.
2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, en el diseño y regulación de la ordenación se procurará aplicar directamente alguna o varias de las ordenanzas establecidas por estas Normas para suelo urbano.
3. En las fichas se señala el planeamiento de desarrollo que, en cada caso, sea preciso redactar. Mediante la redacción de Estudios de Detalle se podrá definir y concretar la ordenación de volúmenes específica de las unidades de actuación que así lo requieran. En estos supuestos, el tipo de ordenación podrá ser por configuración según volumetría específica.

4. La ficha de características podrá establecer la cualificación de los usos residenciales mediante la obligación de adscribirse a alguno de los regímenes de vivienda protegida establecidos en la legislación correspondiente (Protección Oficial, Promoción Pública, etc.).

**Art. 10.06. Suelo urbano finalista**

Las condiciones particulares que se establecen en el presente Título para cada una de las distintas zonas y calificaciones que recoge el plano de Calificación del suelo, junto con las condiciones generales que contiene el Título IV en relación con la edificación y la urbanización, serán de aplicación directa en cada una de las Zonas del suelo que, por tener su ordenación definida y precisada por el Plan General se ha denominado *finalista*.

**Art. 10.07 Uso de gasolineras en suelo urbano**

Queda prohibido el uso comercial en su modalidad de venta al por menor de carburantes (gasolineras) en todo el suelo urbano. No obstante lo anterior, podrán mantenerse las instalaciones existentes en esta clase de suelo, destinadas a dicho uso.

## **CAPÍTULO 2. SOBRE LOS APARCAMIENTOS DE USO COLECTIVO**

### **Art. 10.08. Dotación de aparcamiento**

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.
2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de plazas de aparcamiento y garajes públicos.
3. El cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que las características del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, podrá efectuarse mediante aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio y vinculados al mismo mediante la oportuna inscripción en el Registro de la Propiedad.
4. Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes.
5. La administración urbanística municipal podrá denegar la instalación aparcamientos en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, en especial en vías primarias, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.
6. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos, figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

### **Art. 10.09. Plaza de aparcamiento de turismos**

1. Las plazas de aparcamiento de automóviles tipo turismo, según el tamaño de vehículo a que se destinen, deberán tener como mínimo las siguientes dimensiones:

<b>Tipo de vehículo</b>	<b>Longitud</b>	<b>Anchura</b>
Vehículos de dos ruedas	2,5 m	1,5 m
Automóviles grandes	5,0 m	2,5 m
Automóviles ligeros	4,5 m	2,2 m
Vehículos de minusválidos	5,0 m	3,5 m (en batería)
Vehículos de minusválidos	5,5 m	2,5 m (en cordón)

2. En ningún caso se admitirán plazas delimitadas lateralmente por paredes con una anchura libre inferior a dos metros y sesenta centímetros (2,60 m).
3. En todos los aparcamientos se destinará, al menos, el veinticinco por ciento (25%) de sus plazas para automóviles grandes y en vías públicas o garajes se establecerá una reserva obligatoria de una (1) plaza, adecuadamente señalizada, para vehículos de personas con movilidad reducida por cada treinta y tres (33) plazas de aparcamiento o fracción.
4. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos, por lo que:
  - a) Las rampas y carriles de circulación deberán tener un mínimo de anchura de tres (3 m), o de cinco metros (5 m) cuando sean de doble sentido
  - b) Los carriles de maniobra tendrán las anchuras mínimas siguientes, en función de la situación de las plazas:
    - En batería, carril de cinco metros (5 m).
    - En cordón, carril de tres metros y medio (3,50 m).
    - A espiga de 60º, carril de tres metros y medio (3,50 m).
  - c) Los radios de giro a eje de carril serán de cinco metros y medio (5,50 m), con el sobreecho necesario en las curvas.
  - d) Las rampas en el interior de la edificación no podrán sobrepasar la pendiente del veinte por ciento (20 %).
5. Los accesos rodados desde el vial público se dispondrán de manera que, cumpliendo las condiciones del artículo 10.10 de las presentes normas, no haya mas de un acceso por solar. No obstante lo anterior, se permitirá más de un acceso por solar, siempre y cuando entre acceso y acceso del mismo solar exista una distancia mínima de veinte metros (20 m). En solares que tengan fachada a dos calles diferentes, podrán disponerse accesos simultáneamente desde ambas, siempre que se ajusten a las condiciones anteriores, que serán aplicables a cada una de las calles.



6. Las plazas de aparcamientos deberán del limitarse mediante marcas de pintura y numerarse conforme el proyecto con arreglo al cual se concedió la licencia de obras para la construcción, reforma o ampliación del edificio en el que se ubica la actividad, numeración que deberá coincidir con la reflejada en el proyecto de solicitud de licencia de instalación.
7. En cada planta de aparcamientos, los exutorios o chimeneas para evacuación de humos y gases, deberán ser de una resistencia al fuego de al menos 120 minutos (RF-120), y si estuviesen provistos de compuertas u otros sistemas de cierre, deberán disponerse para que dichas compuertas se abran automáticamente en caso de incendio, mediante las correspondientes instalaciones de detección automática. En todo caso dichas compuertas o sistema de cierre, deberán también estar dispuestas para que su apertura y cierre pueda practicarse manualmente sin dificultad desde lugar fácilmente accesible.
8. En cada uno de los locales de aparcamiento, las puertas de acceso a recintos en que se alojen motobombas, extractores, trasteros, etc., así como las puertas de vestíbulos de acceso a escaleras o de acceso a otros recintos o locales, deberán ser de una resistencia al fuego no menor de 120 minutos y estar dotadas de dispositivo de cierre automático.
9. Cada local o recinto de aparcamiento, deberá estar dotado de adecuadas instalaciones para recogida y evacuación de las aguas que puedan verterse o derramarse, o de las pluviales, de forma que quede garantizado que en tales locales o recintos no se producirán encharcamientos.
10. Conforme a lo dispuesto en la vigente Reglamentación sobre utilización, almacenamiento, etc. de gases licuados del Petróleo, en los locales de aparcamientos cuyo suelo este por debajo del nivel más alto de la vía pública de acceso a dichos locales, queda prohibida la entrada de vehículos que utilicen como carburante gases licuados del petróleo (GLP), así como el depósito, almacenamiento de recipientes que contengan o hayan contenido tales productos (butano, propano, etc.). A tal efecto en los accesos al aparcamiento en que proceda la mencionada prohibición, deberán instalarse en lugares visibles, letreros con la inscripción "Prohibida la entrada de vehículos que utilicen G.L.P. (butano, etc.)".
11. En cada recinto de aparcamiento, deberán colocarse letreros con la inscripción "Peligro de incendio". "Prohibido hacer fuego". "Es obligado aparcar los vehículos en el sentido de mayor rapidez de salida" y demás medios visuales y gráficos de avisos de precaución pertinentes.
12. Si el aparcamiento careciese de ventilación natural, en todos los casos en que falte suministro de energía eléctrica, se PROHIBE EL USO DEL APARCAMIENTO mientras no se restituya dicho

suministro, debiendo disponerse letreros debidamente iluminados por aparatos autónomos de emergencia, situados en lugares bien visibles, que indiquen dicha prohibición por falta de garantía de seguridad para las personas y de funcionamiento de las instalaciones.

13. Se deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 21 y 26 del R. de A.M. I N y P. de 30-11-61. Los locales de aparcamiento cuya superficie sea mayor de 500 m<sup>2</sup>, deberán dotarse de instalaciones de detección automática de incendios, (con atemperación a lo establecido en el Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios) que en caso de siniestro, activen alarmas acústicas, situadas en zonas de uso común del inmueble, o en la fachada de acceso o salida de los aparcamientos, de forma que sea audibles en las plantas habitadas del mismo y estará conectada con las instalaciones de ventilación forzada.
14. Las instalaciones de detección de incendios a que se refiere la Medida correctora que antecede, deberán estar interconectadas con las instalaciones de ventilación forzada, con prioridad de mando sobre las de detección de niveles de concentración de CO y dispuestas de forma que en caso de incendio, automáticamente se paralice la ventilación forzada en las plantas de aparcamientos, en las que se hubiese detectado el mismo.
15. Los conductos para descarga al exterior de aire, así como los de evacuación de humos y gases, estarán contruidos íntegramente por materiales de la clase MO-M-1 de reacción al fuego, deberán ser absolutamente estancos en todo su trazado y provistos de aislamientos y revestimientos suficientes para evitar tanto la radiación de calor como transmisión de niveles de presión sonora (ruidos) que sobrepasen los niveles máximos permitidos.

En todo caso, los conductos de evacuación tanto de humos y gases como el aire de ventilación forzada, cuyo trazado discurra por el interior de la edificación, deberá ser de una R-120 como mínimo o superior si así lo exigiesen los locales de riesgo especial a través de los que pase.

#### **Art. 10.10. Accesos a garajes-aparcamientos**

1. Los garajes-aparcamientos de menos de seiscientos metros cuadrados (600 m<sup>2</sup>) tendrán un acceso de tres metros (3 m) como mínimo de ancho.

En los garajes-aparcamientos de más de seiscientos metros cuadrados (600 m<sup>2</sup>), el ancho mínimo del acceso será de tres, cuatro o cinco metros (3, 4, 5 m), según den a calles de más de catorce metros (14 m) de ancho, entre diez y catorce (10 m y 14 m), o menores de diez metros (10 m), respectivamente.

2. Los garajes-aparcamientos de menos de seiscientos metros cuadrados (600 m<sup>2</sup>) pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas den al mismo, sean blindadas y el ancho de acceso sea superior a cuatro metros (4 m), y en los de menos de doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>) sea superior a tres metros (3 m) de ancho.
3. Los garajes-aparcamientos de seiscientos (600 m<sup>2</sup>) a dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) podrán disponer de un sólo acceso para vehículos, pero contarán con un acceso de peatones distanciado de aquél, dotado de vestíbulo-estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un metro (1 m).
4. En los garajes-aparcamientos de más de dos mil metros (2.000 m<sup>2</sup>) a seis mil metros cuadrados (6.000 m<sup>2</sup>), la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres metros (3 m) y deberán tener además una salida de ataque y salvamento por cada dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>). En los superiores a seis mil metros cuadrados (6.000 m<sup>2</sup>.) deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independiente o diferenciada en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.
5. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso será exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada veinte (20) plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de diez metros (10 m) y su ancho no será inferior a seis metros (6 m).
6. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un metro (1 m) para garajes-aparcamientos de hasta seis mil metros cuadrados (6.000 m<sup>2</sup>) y superior a ciento treinta centímetros (1,30 m) en los de mayor superficie.

**Art. 10.11. Aseos en garajes-aparcamientos**

1. Los garajes-aparcamientos de seiscientos a dos mil metros cuadrados (600 m<sup>2</sup>-2.000 m<sup>2</sup>) dispondrán de un retrete con lavabo.
2. Los comprendidos entre dos mil y seis mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>-6.000 m<sup>2</sup>) dispondrán de dos retretes con lavabo.
3. Los de más de seis mil metros cuadrados (6.000 m<sup>2</sup>) dispondrán de un retrete con lavabo más por cada dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) de exceso o fracción.

4. Cuando exista más de un servicio higiénico, se instalará con independencia para mujeres y hombres.
5. En todo caso deberá preverse como mínimo un aseo apto para minusválidos.

**Art. 10.12. Ventilación de los garajes-aparcamientos**

1. La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>), situándolos en los puntos más desfavorablemente ventilados y que accionen automáticamente dichas instalaciones. La ventilación se hará por patios o chimeneas para su uso exclusivo, contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un metro (1 m) la altura máxima permitida por la ordenanza de zona y alejados ocho metros (8 m) de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes. Si desembocan en lugares de uso o acceso público tendrán una altura desde la superficie pisable de doscientos cincuenta centímetros (250 cm), debidamente protegida horizontalmente en un radio de igual dimensión, de manera que en el punto más afectado no se supere los niveles de inmisión.
2. A los efectos del apartado anterior, se entenderá por ventilación natural aquella en que exista un metro cuadrado (1 m<sup>2</sup>) de sección en los huecos o conductos de aireación por cada doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>) de superficie del local; y por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales con una capacidad mínima de seis renovaciones/hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan, cuando menos, dos bocas de aspiración por cada uno de los cuadrados de quince metros (15 m) de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.
3. En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle, separados como mínimo cuatro metros (4 m) de las fincas colindantes.

**Art. 10.13. Iluminación de los garajes-aparcamientos**

1. En la medida de las posibilidades del edificio y de los condicionantes del entorno y de la ordenanza, la iluminación diurna será preferente.
2. La iluminación artificial y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los garajes de más de dos mil metros

cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) con un nivel mínimo de 5 lux. En los garajes de más de seis mil metros cuadrados (6.000 m<sup>2</sup>), además existirá una señalización luminosa en el suelo.

**Art. 10.14. Construcción y diseño contra incendios**

Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación en la que alguna de las plantas inferiores (baja o de sótano) esté destinada a garaje o aparcamiento deberán cumplir con lo previsto en la NBE-CPI 96 de Condiciones de protección contra incendios en los edificios.

**Art. 10.15. Instalaciones contra incendios en garajes- aparcamientos**

1. Los garajes o aparcamientos deberán cumplir con las instalaciones de protección contra incendios previstas en la NBE-CPI-96. Se instalarán aparatos de extinción de incendios de 6 kilos de nieve carbónica o preferentemente polvo seco, en todo tipo de garaje-aparcamiento, de forma que correspondan cuatro (4) como mínimo por cada quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) o fracción. Están exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>). En los garajes de más de seis mil metros cuadrados (6.000 m<sup>2</sup>) se contará con un carro extintor de polvo seco de 5 kilos de capacidad y otro más por cada tres mil metros cuadrados (3.000 m<sup>2</sup>) de exceso.

Los garajes o aparcamientos con capacidad igual o inferior a cinco vehículos, dispondrán como mínimo de un extintor de 6 Kg de polvo seco y adecuada ventilación.

2. En los garajes superiores a quinientos metros (500 m<sup>2</sup>.) se instalará una red interior de agua para incendios, conectada en su caso a los hidrantes. Esta red mantendrá, en todo momento, una presión de 3,5 atmósferas y estará dotada de los correspondientes equipos de presurización cuando la red general no garantice tal presión. A esta red se enganchará un puesto de agua por cada quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) de planta con mangaje suficiente para alcanzar toda la superficie.
3. Si el garaje-aparcamiento estuviera desarrollado en varias plantas, se exigirán al menos dos extintores en cada una de ellas. Los extintores manuales se situarán sobre soportes y muros, en lugares de fácil acceso público y provistos de dispositivos de sujeción seguros y de rápido manejo, debiendo figurar una chapa de instrucciones para su uso y señalizados con arreglo a las disposiciones de las normas UNE. Igual señalización se empleará para los carros extintores.
4. Se instalará en cada quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>.) de garaje o fracción, un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar los

trapos y algodones que pudieran estar impregnados en grasas o gasolinas.

5. Igualmente se instalarán por cada quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) o fracción recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas (tales como arena, tierra de infusorios, etc.). Estos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte y el recipiente dispondrá de una pala para su manejo.
6. Los garajes-aparcamientos de más de dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) dispondrán en las proximidades de cada acceso por la vía pública, de un hidrante del modelo reglamentario utilizado por el servicio contra incendios.
7. En los garajes-aparcamientos de más de seis mil metros cuadrados (6.000 m<sup>2</sup>) se exigirá la instalación de una red automática de dispositivos, para localizar y evitar la propagación de cualquier incendio.
8. Los garajes-aparcamientos de tres o más plantas contarán con un sistema especial de detectores de incendios con cuadro centralizado, en las proximidades de los accesos principales a la vía pública.
9. No será necesario prever aparatos de extinción en los garajes-aparcamientos de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>.) de superficie, conforme a lo establecido en el apartado 2 de este artículo, pero deberán disponer de un depósito de arena de más de 25 litros de capacidad y una pala para su lanzamiento.

### **CAPÍTULO 3. SOBRE LA URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO**

#### **Art. 10.16. Desarrollo y ejecución de los servicios de infraestructura**

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarios, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.
2. Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por el artículo 68 de la Ley del Suelo. A estos efectos, las determinaciones gráficas del Plan General sobre instalaciones de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.
3. A efectos de la regulación de las instalaciones de infraestructura se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial que en cada momento sea de aplicación.

#### **Art. 10.17. Condiciones de la dotación de servicios urbanos**

1. La dotación de servicios urbanos que se han de ubicar en los viales y espacios libres de uso público, tanto para los de nueva creación como para la renovación o ampliación de los existentes, será como mínimo la siguiente:
  - a) Pavimentación de calzadas, aceras, aparcamientos, itinerarios peatonales.
  - b) Redes de suministro de agua potable y aguas regeneradas.
  - c) Redes separativas de evacuación de aguas negras y aguas pluviales.
  - d) Redes de riego y contraincendios.
  - e) Red de suministro de energía eléctrica en baja tensión.
  - f) Redes de telecomunicación (telefonía y cable).
  - g) Red de alumbrado público.

2. El diseño y ejecución de las soluciones técnicas para los distintos servicios urbanos se adecuarán a las características particulares y las posibilidades técnicas, de disponibilidad y de oportunidad de cada espacio urbano, de manera que el resultado consiga una óptima calidad urbana y adaptación medioambiental. Este criterio permitirá que justificadamente pueda suprimirse alguno de los servicios urbanos previstos en el apartado anterior.
3. La nueva instalación o sustitución o ampliación de redes de servicios urbanos, en todas las clases de suelo, se efectuará siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de media y alta tensión o de servicio supramunicipal.
4. Todo Proyecto de Urbanización o de Dotación de Servicios deberá estudiar la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos, configurando una reserva o faja de suelo que, a ser posible, discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

**Art. 10.18. Condiciones de urbanización de los espacios libres públicos**

1. Los proyectos de urbanización o de dotación de servicios de los espacios libres de uso y dominio público definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo, ornamental y arbolado, así como también las edificaciones auxiliares, las pavimentaciones y las redes de infraestructura al servicio de la zona considerada.
2. Se adoptarán con carácter general los siguientes criterios de diseño y ordenación:
  - Tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación.
  - La elección de las especies plantadas serán adecuadas al clima de Mallorca, evitándose que por su inadaptación se produzca un sobre coste en la conservación de las mismas.
  - La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas, deberán éstas ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas.
  - Deberán incluirse, en su caso, en el proyecto las instalaciones propias de estos espacios, tales como kioscos, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.
  - Se determinarán las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.



- Se proyectarán las infraestructuras que se requieran en el espacio libre, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje, contemplándose las servidumbres a las que diera lugar el trazado de tales infraestructuras a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.
  - Se tendrá en cuenta la necesaria adecuación medioambiental así como también la minimización de las cargas de conservación de las zonas ajardinadas e instalaciones.
3. Como criterios técnicos de instalaciones y construcción se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:
- a) Será obligatorio el riego con aguas depuradas (aguas regeneradas) especialmente tratadas cuando el volumen de agua necesario, determinado en Proyecto, sea superior a los 2 m<sup>3</sup> diarios. Deberán situarse suficientes puntos de riego, al objeto de permitir un adecuado servicio a la totalidad de las zonas ajardinadas. Todas las acometidas para red de riego conectadas a la red municipal deberán ser dotadas del correspondiente contador a los efectos de control de consumos y pérdidas. El abono a utilizar para el mantenimiento de las zonas ajardinadas se realizará mediante compost orgánico procedente de plantas públicas de compostaje.
  - b) Deberá disponerse de iluminación adecuada en la totalidad de las zonas pavimentadas y, opcionalmente en las zonas ajardinadas. Dentro de cada zona se pueden concebir niveles distintos de iluminación y siempre con la máxima eficiencia lumínica.
  - c) Deberá estar resuelta asimismo la evacuación de aguas pluviales y el drenaje de las diferentes áreas, al objeto de evitar encharcamientos y acumulaciones de lodo.
  - d) Se dispondrá del adecuado mobiliario urbano: bancos y papeleras, etc., con propiedades antivandálicas suficientes.
4. El Ayuntamiento, como receptor de los espacios libres públicos ejecutados por los particulares en cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas, supervisará las condiciones de calidad de los proyectos de urbanización o de dotación de servicios, pudiendo introducir las modificaciones oportunas, tanto de diseño como de calidad de las instalaciones, a fin de cumplir lo establecido en el presente artículo.
5. Toda obra de urbanización sobre espacios de uso y dominio público, deberá reunir, además de lo preceptuado específicamente en las presentes Normas, lo establecido en la *Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la mejora de la accesibilidad y de la supresión de las barreras arquitectónicas*.

**Art. 10.19. Condiciones de diseño para el nuevo viario rodado**

1. Con carácter general, la anchura de la calzada de doble sentido de circulación en las calles consideradas como vías secundarias no podrá ser inferior a cinco metros y cincuenta centímetros (5,50 m). Las calzadas de sentido único tendrán una anchura no inferior a tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m)
2. En cualquier sección de una vía secundaria, la anchura de la calzada no superará el sesenta por ciento (60%) del ancho total de la calle.
3. Excepcionalmente, si por la estrechez de la calle, no pudieran cumplirse simultáneamente las condiciones señaladas en los dos apartados anteriores, prevalecerá la condición del primero con una dimensión mínima de aceras de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m).
4. A efectos indicativos se incluyen las siguientes secciones- tipo para las vías de nuevo trazado en desarrollo del Plan General:
  - Sección tipo de viario estructurante en áreas urbanas: consta de aceras suficientes y una calzada de 18 m de anchura, apta para cuatro carriles de circulación (4,00 x 3,25 m) y bandas de aparcamiento lateral. En caso de aumento del tráfico puede utilizarse con seis carriles (6,00 x 3,00 m) sin aparcamiento.
  - Sección mínima en vía locales de alta densidad: Calzada de 10,00 m y aceras de 3,50 m.
  - Sección mínima en vías locales de densidad media: Calzada de 7,50 m y aceras de 2,50 m.
  - Sección mínima en vías locales de baja densidad: Calzada de 5,50 m y aceras de 2,00 m.
5. Con carácter general, las vías secundarias serán de doble sentido de circulación, salvo que la especial configuración de la trama permita el desdoblamiento en pares de vías de sentido único, semejantes, próximas y equiparables en su función.

**Art. 10.20. Criterios de trazado para el nuevo viario**

1. El viario secundario de nueva creación no podrá desarrollarse con pendientes superiores al 12% en tramos superiores a los 100 m.
2. El radio mínimo en el eje de la calzada será con carácter general de:
  - 8 m en ángulo superior a 90°
  - 15 m en ángulo inferior a 90°

El valor mínimo del parámetro para acuerdos verticales será:  $K_v = 400$ .

3. El Proyecto de Urbanización distinguirá, a efectos de tratamiento y pavimentación, entre calzada estricta y áreas de estacionamiento. Asimismo, distinguirá entre lo que se considere aceras y los restantes espacios peatonales.
4. Las vías definidas en el planeamiento no podrán ser alteradas en sus condiciones de diseño a no ser que el proyecto técnico de construcción así lo aconseje, por razones justificadas según criterios del órgano municipal competente.
5. Los elementos de la urbanización (materiales, ajardinamiento, mobiliario urbano, señalización y alumbrado) estarán en consonancia con el uso y carácter de la calle, así como con las condiciones ambientales de su entorno urbano.

## CAPITULO 4. ORDENANZAS DE EDIFICACION EN SUELO URBANO

### Art. 10.21. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la ZONA TURISTICA (T)

#### 1. Descripción

Se denomina **Zona T** a la destinada a la implantación de alojamiento temporal de carácter turístico según lo regulado en los apartados siguientes.

Son zonas que por sus actuales características, por su posición relativa y por su particular aptitud potencial constituyen lugares especialmente indicados para la ubicación de productos turísticos, tanto de nueva planta como de sustitución o reconversión, cumpliendo en todos los casos a los parámetros del POOT. Esto incluye el uso de alojamiento temporal como uso principal, y los usos de equipamiento turístico como complementarios de aquél (deporte, esparcimiento, descanso, diversión, restauración, etc.), tanto en la misma parcela que el uso principal como en parcela exclusiva.

En estas zonas debe propiciarse su compleción con equipamiento y alojamiento turístico, así como la mejora, renovación y sustitución del alojamiento turístico existente por otro de mayor calidad y menor densidad.

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

- |      |  |
|------|--|
| Nº 2 | Ses Illetes y Cas Català Nou             |
| Nº 3 | Portals Nous y Costa d'En Blanes         |
| Nº 4 | Palmanova, Magaluf y Portals Vells       |
| Nº 5 | El Toro, Santa Ponça y Costa de la Calma |
| Nº 6 | Peguera y Cala Fornells.                 |

Las parcelas de suelo urbano vacantes afectadas por esta calificación, son de reconversión para las plazas turísticas de todo el término municipal.

Se consideran como zonas POOT a efectos de área de reconversión las zonas turísticas 4, 5 y 6 anteriormente citadas.

**2. Uso característico:** Turístico (4.3)

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 15 de este artículo, deberán considerarse como secundarios o complementarios, no pudiendo darse sin la previa existencia del uso característico, salvo en los supuestos regulados en el apartado 11 del presente artículo en que dichos usos adquirirán la condición de característico o principal.

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, edificación y de uso turístico**

**ZONA T**

**Condiciones de parcelación**

Superficie mínima:	La existente (art.4.13.3)
En nuevas segregaciones	14.000 m <sup>2</sup>
Fachada mínima:	La existente (art.4.13.3)
En nuevas segregaciones	100 m

**Condiciones de edificación:**

Altura máxima nº plantas:	4 plantas
Altura máxima en metros (H):	16 m
Altura total (h):	18 m
Edificabilidad máxima:	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima:	25 %
Separaciones mínimas a linderos:	H/2 > 5 m
Volumen máximo sobre rasante por edificio	30.000 m <sup>3</sup>
Diámetro del máximo círculo circunscrito a la planta del edificio:	60 m

Superficie mínima de aparcamiento privado:	7 m <sup>2</sup> /plaza turística
Superficie mínima de equipamiento deportivo privado:	10 m <sup>2</sup> /plaza
Superficie mínima de terrazas-solariums:	3 m <sup>2</sup> /plaza
Superficie mínima espejo de agua en piscinas:	1 m <sup>2</sup> /plaza > 50 m <sup>2</sup>

Índice máximo de intensidad de uso turístico:	1 plaza/70 m <sup>2</sup> solar
---	---------------------------------

**Categoría mínima de establecimientos turísticos permitidos:**

En Calvià solo se autorizarán nuevos establecimientos calificados por la Consellería de Turismo como Hoteles si los mismos adquieren la categoría de 4 ó 5 estrellas, prohibiéndose cualquier otro tipo de establecimientos turísticos, salvo que los mismos existan con anterioridad a la aprobación del Plan y se ajusten a la Ley 2/1999 general turística. Por ello, los establecimientos turísticos quedan regulados, a efectos del Plan, según la relación siguiente:

Hoteles:	4 estrellas
Apart-hoteles, hoteles apartamento y moteles:	No se permiten
Ciudades de Vacaciones:	No se permiten
Apartamentos turísticos:	No se permiten
Otros (hostales, pensiones, fondas, casas de huéspedes, hoteles residencia, etc. de la Orden de 19 de julio de 1.968.) de la Disposición Transitoria tercera de la Ley 2/1.999 general turística	No se permiten
Campings:	No se permiten
Viviendas turísticas de vacaciones	En chalets aislados y con 15 plazas como máximo.

**5. Condiciones específicas**

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

La dotación mínima de aparcamiento privado, a cubierto o al aire libre, no será inferior a una de las siguientes cifras:

Siete (7) m2 de aparcamiento por cada plaza hotelera construida.

Una (1) plaza por cada cincuenta metros cuadrados (50 m2) construidos o fracción destinada a alojamientos turísticos.

Además deberá preverse una (1) plaza por cada 150 m2 construidos destinados a otros usos (cocinas, restaurante, cafetería, etc.) excluido el propio garaje y superficies destinadas a instalaciones técnicas del hotel.

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

Los nuevos establecimientos hoteleros deberán prever en el interior de la propia parcela la reserva de espacio necesario para la maniobra de vehículos y acceso rodado a las construcciones o lugares destinado a depósito de contenedores de los residuos sólidos urbanos, actividades y maniobras que se resolverán en el interior de la propiedad y nunca desde la calle o espacio público.

## 6. Condiciones generales

- a. Serán de aplicación las condiciones generales de edificación, parcelación y uso establecidas en estas Normas, y en particular, en los Títulos IV, V y VI.
- b. Cuando se proceda a la construcción de nueva planta de un edificio hotelero, o a la reconstrucción, ampliación, o rehabilitación de un establecimiento turístico existente, las habitaciones del Hotel no podrán disponer de espacios destinados a cocinar, lavar y comedor, asimilándose de tal manera a la definición establecida en el artículo 18 de la Ley 2/1.999 general turística. No podrán asimismo tener una superficie construida cerrada (incluidos baños) superior a cincuenta (50) metros cuadrados (sin contar parte proporcional de elementos de comunicación, salones y otras dependencias del hotel), salvo un máximo de un dos (2) por ciento de ellas que podrá superar dicha dimensión. El acceso a las mismas se producirá mediante elementos de comunicación horizontal (pasillos, corredores, etc.) o vertical, en conexión directa con la recepción o entrada del hotel (exceptuando las necesarias salidas de emergencia). No obstante lo anterior, 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. En las zonas T correspondientes a las zonas turísticas del POOT, para obras de nueva planta, para reconstruir con derribo previo del edificio existente o para ampliar un establecimiento turístico, es preciso amortizar plazas existentes, transfiriéndolas a la parcela de destino, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable.
- d. No se permiten los cambios de uso de edificios destinados actualmente a alojamiento turístico para destinarlos a uso 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 o ampliación 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.
- b) El diseño concreto de la ordenación resultante, tanto turística como urbanística, deberá ser objeto de la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle.

#### **8. Transferencia de aprovechamiento turístico para nuevos establecimientos turísticos**

En el supuesto de que se proyecte un edificio hotelero de nueva planta sobre una determinada parcela, el número de plazas (N) del nuevo establecimiento vendrá limitado por el índice máximo de intensidad de uso turístico establecido en el apartado 4 anterior y será obligatorio previamente a la obtención de la correspondiente licencia municipal, justificar que se ha procedido a la amortización de un número de plazas, igual al de las que se pretenden construir, siguiendo los procedimientos regulados en el artículo 51 de la Ley 2/1.999 general turística. Por tanto es preciso dar de baja una plaza antigua por cada plaza turística nueva que se pretenda construir excepto en el caso de edificios catalogados.

La capacidad de plazas turísticas de la parcela de destino será por tanto la que resulte de aplicar la fórmula siguiente:

$$\text{Superficie del solar} = 70 \text{ m}^2 \times (X)$$

Siendo:  $X = \text{número de plazas que se dan de baja}$

No obstante lo anterior:

- a) Si la parcela en la que se localizaban las plazas amortizadas, previo derribo del edificio preexistente, se destina voluntariamente a espacio libre público (EL-P) para esponjar la zona en operaciones de reconversión, el beneficio de reducción de la ratio turística regulado en el artículo 51.5) de la ley general turística, se traducirá en que el número de nuevas plazas que se autoricen, a efectos del Plan, se obtendrá de multiplicar por uno coma veinte (1,20) el de plazas que se hayan dado de baja, debiéndose cumplir en la parcela que sustente la nueva edificación el índice máximo de intensidad de uso turístico establecido en el apartado 4 anterior.
- b) No se aplicará el anterior apartado a) para el caso de que una vez transferidas las plazas dadas de baja a otra parcela, se mantenga el edificio que albergaba las plazas amortizadas o bien se derribe aquel y reconstruya otro en la parcela en que se han amortizado las mismas, para



destinarlo a un uso de los permitido en la zona en aplicación del apartado 15 del presente artículo y de acuerdo con el apartado 11 siguiente.

- c) Si la parcela en la que se localizaban las plazas amortizadas, previo derribo del edificio preexistente, se destina a espacio libre público (EL-P) para esponjar la zona tras su compra por la administración, ningún nuevo hotel podrá beneficiarse de las plazas que deben darse de baja a efectos de aplicación del plus regulado en el anterior apartado a).

**9. Transferencia de aprovechamiento turístico para reconvertir o ampliar establecimientos turísticos existentes**

Los establecimientos de alojamiento turístico existentes, autorizados con anterioridad al día de la aprobación inicial de la presente revisión del plan general 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 la autorización correspondiente de la Conselleria de Turismo, podrán:

- a) ser ampliados, siempre que el edificio resultante cumpla las determinaciones urbanísticas del Plan así como 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.

- \* El índice de intensidad de uso turístico resultante de la parcela que sustente la edificación, deberá cumplir con la ratio de la zona turística para nuevas edificaciones. Además, en el supuesto que la ampliación se pretenda como consecuencia de la agregación de alguna parcela colindante a la que sustenta el edificio turístico a ampliar, el número de nuevas plazas a aportar por la parcela agregada deberá cumplir la ratio de setenta (70) metros cuadrados de suelo por cada plaza, debiéndose amortizar una plaza antigua por cada una nueva que se proyecte. Si la actuación afecta a más de una parcela, estas podrán acogerse a lo establecido en los puntos a, b y c del anterior apartado 8, según el destino que se de a las mismas.

- b) ser reformados (sin derribo del actual), conservando en consecuencia las plazas que posee, aumentando su categoría de acuerdo con lo establecido en el apartado 6.d.

**10. Condiciones de los establecimientos que se hayan de dar de baja**

A fin de dirigir el proceso de creación o reconversión hotelera hacia la rehabilitación del espacio turístico del municipio, para que un inmueble o inmuebles que alberguen establecimientos turísticos existentes puedan clausurarse y transferir su aprovechamiento turístico de la manera prevista en el presente artículo y a los efectos de las actuaciones reguladas en los apartados anteriores, deberá cumplir las siguientes condiciones:

- 1ª) deberán ser demolidos completamente si la actuación prevista se pretende ajustar a lo establecido en el apartado 8.a) anterior,
- 2ª) ser demolidos total o parcialmente si la actuación prevista se pretende ajustar a lo establecido en el apartado 8.b) anterior y en el apartado 11 de este mismo artículo; y
- 3ª) al menos un 80 % (ochenta por ciento) de las plazas turísticas que se transfieran deberán radicar necesariamente en inmuebles situados en el término municipal de Calvià, admitiéndose en general la transferencia o *importación* de plazas turísticas desde fuera del término municipal, lo cual se limita a un máximo del 20% del total de plazas que se transfieran.

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

Las parcelas cuyo suelo no se destine a espacio libre público tras los procesos de transferencia de aprovechamiento turístico regulados en los anteriores apartados, y en las que se pretenda construir un edificio de nueva planta, o bien mantener total o parcialmente el existente que sustentaba las plazas turísticas amortizadas, podrán ser destinadas a cualquiera de los usos permitidos en el apartado 15 siguiente correspondiente a la *Zona T*, 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

El edificio preexistente que se pretenda aprovechar, podrá mantenerse y remodelarse para destinarlo a cualquier uso de los permitidos en la zona, siempre que cumpla con todos los anteriores parámetros, pues de lo contrario deberá ser derribado parcialmente hasta que su configuración los respete totalmente.

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 destinados a uso 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.

## **12. 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 segregarse 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 primera ocupación.

## **13. Edificios catalogados destinados a uso turístico**

- a) De acuerdo con lo regulado en el artículo 18.6 del POOT, en supuestos de ampliación 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 entre edificios de la misma parcela y la ocupación máxima, a fin de facilitar su mantenimiento o reconversión hotelera. Asimismo, podrán demolerse elementos arquitectónicos, construcciones anejas y añadidos degradantes, cuya superficie construida podrá ser reutilizada en reformas con una estética mas acorde con el edificio existente, aún cuando dicho aprovechamiento y ocupación, añadido al del edificio que se conserva, supere el máximo permitido por las presentes normas, y siempre que el potencial de

superficie construida de los referidos añadidos sea reutilizado en mejoras de cocinas, salones y otros servicios del hotel, sin que pueda ser destinada a incrementar la superficie destinada a dormitorios. 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 la *Zona T*.

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

La edificación de nueva planta, reforma o la ampliación 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 la correspondiente licencia municipal de obras.

**15. Condiciones de uso**

<i>ZONA TURÍSTICA T</i>				
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		<b>GRUPO</b>	<b>TAMAÑO</b>	<b>UBICACIÓN</b>
1.1	Vivienda unifamiliar	-	-	-
2.1	Vivienda plurifamiliar	-	-	-
2.2	Residencia comunitaria	-	-	-
3.1	Industrias	-	-	-
3.2	Almacenes	2,3	1,2	2,3
4.1	Comercial	2,3	1,2	2
4.2	Servicios	2,3	1,2	1,2,3
4.3	Turístico	2,3	Todos	Todos
4.4	Establecimientos públicos	2,3	1,2,3	2,4
5.1	Socio Cultural	2,3	1,2,3,4	1,2,3,4
5.2	Docente	2,3	1,2	1,2,3,4
5.3	Asistencial	2,3	1,2	1,2,3,4
5.4	Administrativo-Institucional	-	-	-
5.5	Deportivo	1,2,3	Todos	Todos
5.6	Seguridad	-	-	-
5.7	Sanitario	2,3	1,2	1,2
5.8	Religioso	1,2,3	1,2	1,2,3,4
5.9	Funerario	-	-	-
5.10	Recreativo	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	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

**G: GRUPO T: TAMAÑO**

- |    |                  |    |   |
|----|------------------|----|---|
| 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 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. 10.22. 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)  
Espacios libres públicos (7.1)

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.

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)
En 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 (100 m<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) Cuando se proceda a la rehabilitación de un establecimiento turístico existente, las habitaciones del Hotel no podrán disponer de espacios destinados a cocinar, lavandería y comedor, asimilándose de tal manera a la definición establecida en el artículo 18 de la Ley 2/1.999 general turística. No podrán asimismo tener una superficie construida cerrada (incluidos baños) superior a cincuenta (50) metros cuadrados, salvo un máximo de un dos (2) por ciento de ellas que podrá superar dicha dimensión. El acceso a las mismas se producirá mediante elementos de comunicación horizontal o vertical, en conexión directa con la recepción o entrada del hotel (exceptuando las necesarias salidas de emergencia). No obstante lo anterior, 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 11 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 turística como urbanística, 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.

Las operaciones que lleven implícitos procesos de transferencia de aprovechamiento turístico destinando las plazas turísticas fuera de las zonas RU-T, podrán acogerse a lo establecido en los puntos siguientes:

- 1) Si la parcela en la que se localizaban las plazas amortizadas, se destina voluntariamente a espacio libre público (EL-P) para esponjar la zona, previo derribo del edificio preexistente, en la parcela sobre la que se localice el nuevo hotel, el número de plazas a construir se calculará de manera que las plazas resultantes se puedan incrementar en un veinte (20) por ciento respecto a las que fueran posibles aplicando el índice máximo de uso turístico de la zona.
- 2) Si la parcela en la que se localizaban las plazas amortizadas, previo derribo del edificio preexistente, se destina a espacio libre público (EL-P) para esponjar la zona tras su compra por la administración, ningún nuevo hotel podrá beneficiarse de las plazas que deben darse de baja a efectos de aplicación del plus regulado en el apartado anterior.
- 3) Tampoco se aplicará el anterior apartado a) para el caso de que una vez transferidas las plazas dadas de baja a otra parcela, en la parcela en que se han amortizado las mismas, tras el derribo del edificio que las sustentaba, se haga aplicación del apartado 10 del presente artículo.

**9. Condiciones de los establecimientos que se hayan de dar de baja**

A fin de dirigir el proceso de reconversión hotelera hacia la rehabilitación del espacio turístico del municipio, para que un inmueble o inmuebles que alberguen establecimientos turísticos existentes puedan clausurarse y transferir su aprovechamiento turístico de la manera prevista en el presente artículo y a los efectos de las actuaciones reguladas en los apartados anteriores, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- 1ª. deberán ser demolidos completamente si la actuación prevista se pretende ajustar a lo establecido en el punto 1) del apartado anterior,
- 2ª. ser demolidos total o parcialmente si la actuación prevista se pretende ajustar a lo establecido en el punto 2) del apartado anterior y en el apartado 10 de este mismo artículo; y
- 3ª. al menos un 80 % (ochenta por ciento) de las plazas turísticas que se transfieran deberán radicar necesariamente en inmuebles situados en el término municipal de Calvià, admitiéndose en general la transferencia o *importación* de plazas turísticas desde fuera del término municipal, lo cual se limita a un máximo del 20% del total de plazas que se transfieran.

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

Las parcelas que, como consecuencia de los procesos de transferencia de aprovechamiento turístico regulados en los anteriores apartados, 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.

---

**11. 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.

**12. 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 mas acorde con el edificio existente, aún 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.

**13. 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.

**14. Condiciones de uso**

*ZONAS DE RESIDENCIA UNIFAMILIAR AISLADA EN AREAS TURÍSTICAS SATURADAS RU-T*

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		<b>GRUPO</b>	<b>TAMAÑO</b>	<b>UBICACIÓN</b>
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	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

<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>

<b>S:</b>	<b>UBICACIÓN</b>
1.	<i>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.</i>
2.	<i>En planta baja con acceso directo desde la vía pública. Puede estar asociada a planta sótano, semisótano o planta primera siempre que la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea al menos del 50% de la superficie del local</i>
3.	<i>Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.</i>
4.	<i>Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.</i>
5.	<i>En espacio libre de parcela.</i>

**Art. 10.23. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona de RESIDENCIA PLURIFAMILIAR (RP)****1. Descripción**

Se denominan **Zonas RP** aquellas 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 bloque exento o aisladas, 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.

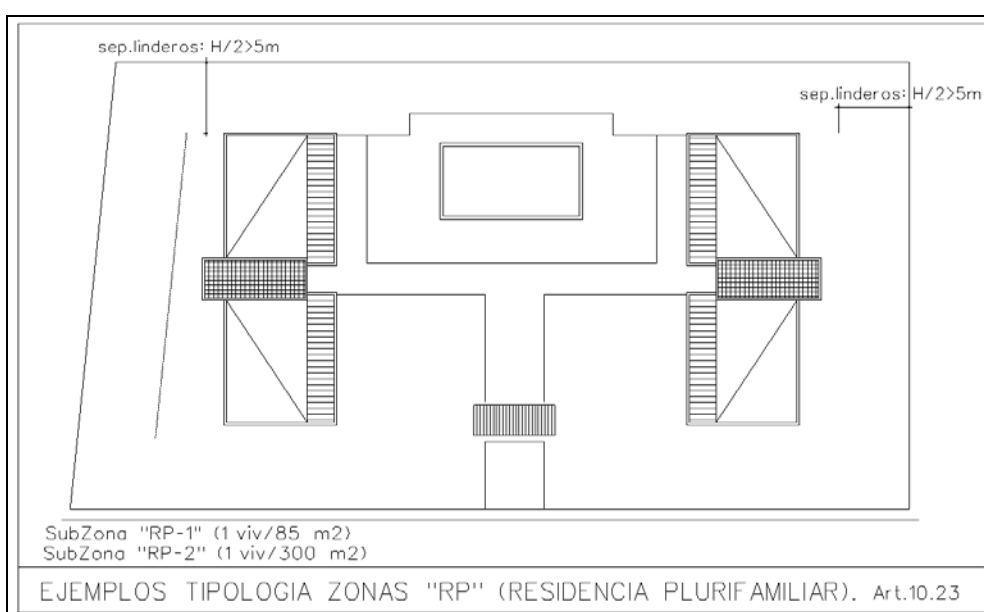
En estas zonas debe mantenerse el uso residencial de media o baja intensidad para conservar la caracterización de unas áreas ya consolidadas que deben reunir las condiciones urbanas adecuadas para residencia de la población permanente.

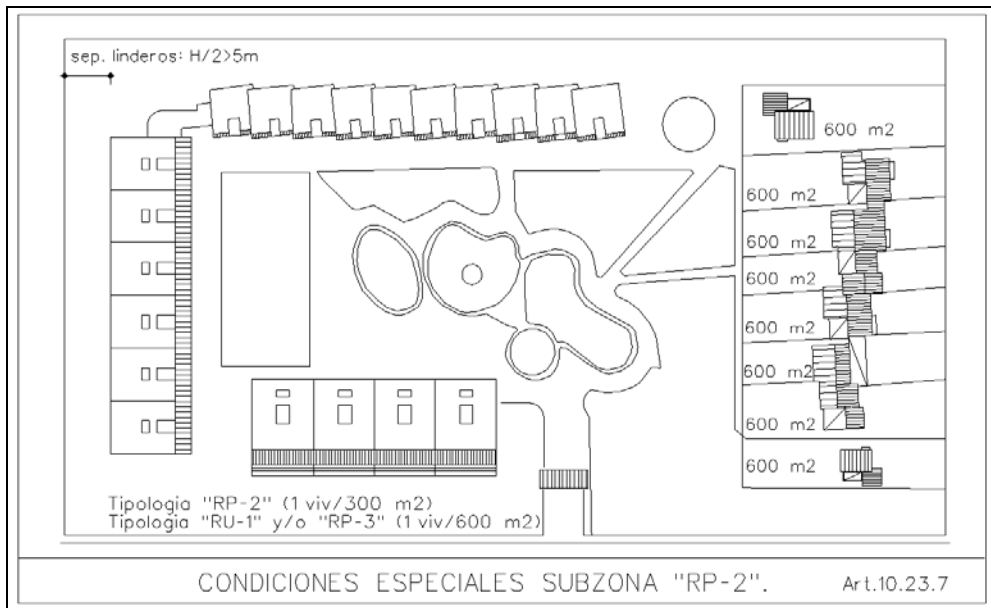
Como caso particular de esta zona y al objeto de acomodar la oferta de productos inmobiliarios residenciales variados a la demanda existente en cada momento, se define un grado de la misma (RP-2) caracterizado por parcelas muy grandes donde pueden convivir dos o más edificios con tipologías arquitectónicas 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.

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. Tipo 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> <b>(a)</b>
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.	1 plaza/viv.	1 plaza/viv.
Índice máximo de intensidad de uso residencial:	1 viv./85 m <sup>2</sup>	1 viv./300 m <sup>2</sup>	1 viv. /600 m <sup>2</sup>
<b>(a)</b> Excepto en la urbanización “ <b>Golf de Santa Ponça</b> ”, donde la edificabilidad máxima para la subzona RP-3 será de 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .			

El índice de intensidad de uso residencial de 300 m<sup>2</sup>/viv señalado será de aplicación en cualquiera de las zonas tan solo cuando las unidades de vivienda a construir se consideren como vivienda plurifamiliar (2.1), cuya tipología arquitectónica, de entre las referidas en los artículo 3.05.2 y 10.23.1 de las presentes Normas, debe entenderse como la que se define con escalera comunitaria única que da servicio y acceso a viviendas dispuestas en niveles superpuestos, con dos o mas viviendas por nivel, excluyéndose la aplicación del referido índice a soluciones que en parte o totalmente den como resultado viviendas adosadas, en hilera o combinadas, en cuyo caso se aplicará el índice de 600 m<sup>2</sup>/viv.

## 6. Otras condiciones específicas

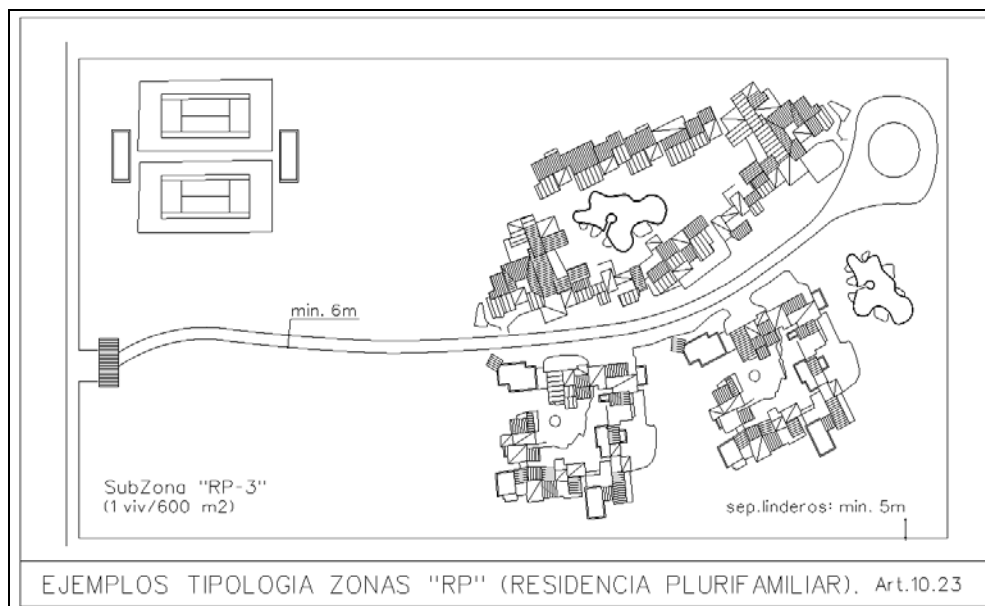
Se habrá de ajardinar el espacio libre de parcela privada no reservada para usos específicos.

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

Cuando en una zona RP-2 se opte por aplicar la tipología de edificación de las Subzonas RU-1 y/o RP-3, para el cálculo del *índice máximo de intensidad residencial* no se tomará en consideración la superficie de parcela destinada a vialidad privada interna (calzadas, aceras, aparcamientos, etc.), por lo que los tamaños de las parcelas (para las tipologías RU-1 y/o RP-3) a que se ha hecho referencia serán de 600 m<sup>2</sup> de superficie neta por unidad de vivienda, en tanto que para las viviendas de tipología RP-2, seguirá rigiendo el índice de 300 m<sup>2</sup> de suelo por vivienda.



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 mas 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 mas 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 5 m<sup>2</sup> por unidad de alojamiento, salvo que se construyan para cada alojamiento de manera individual con una superficie mínima de 15 m<sup>2</sup>.

Para conjuntos de 12 o mas 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	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

<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 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>

<b>S:</b>	<b>UBICACIÓN</b>
1.	<i>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.</i>
2.	<i>En planta baja con acceso directo desde la vía pública. Puede estar asociada a planta sótano, semisótano o planta primera siempre que la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea al menos del 50% de la superficie del local</i>
3.	<i>Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.</i>
4.	<i>Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.</i>
5.	<i>En espacio libre de parcela.</i>

**Art. 10.24. Condiciones particulares de parcelación, y uso en la zona de RESIDENCIA PLURIFAMILIAR COMERCIAL (RP-C)**

**1. Descripción**

Se denominan **Zonas RP-C** aquellas de uso de vivienda familiar agrupada, de dos plantas de altura, en las que la edificación forma alineaciones. Se caracterizan por un parcelario de grano pequeño, con un frente estrecho en proporción a su fondo, correspondiendo a zonas de uso residencial de media o baja intensidad.

Estas zonas se caracterizan por disponer el uso comercial en planta baja y la vivienda en planta piso. Son propias del barrio de El Toro.

**2. Subzonas**

Se definen dos subzonas diferentes, según las condiciones de parcelación y edificación:

RP-C1 Residencia plurifamiliar comercial en grado 1, correspondiente a la zona de la Avenida Gran Vía, donde se permiten los característicos soportales formando alineación.

RP-C2 Residencia plurifamiliar comercial en grado 2, correspondiente a las plazas circulares del interior de El Toro.

**3. Uso característico:** Vivienda unifamiliar (1.1)  
Vivienda plurifamiliar (2.1)  
Comercial (4.1)

En la edificación resultante deberá destinarse al uso característico de vivienda 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.

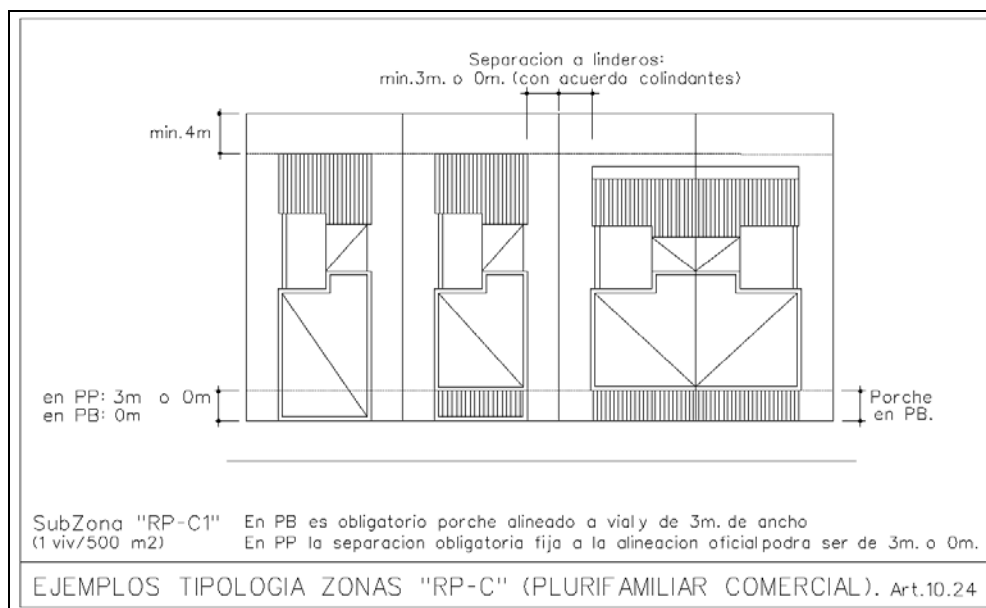
Los restantes usos permitidos en la regulación de usos de esta zona contenidos en el apartado final de este artículo, deberán considerarse como secundarios o complementarios, no pudiendo darse sin la previa existencia del uso característico.

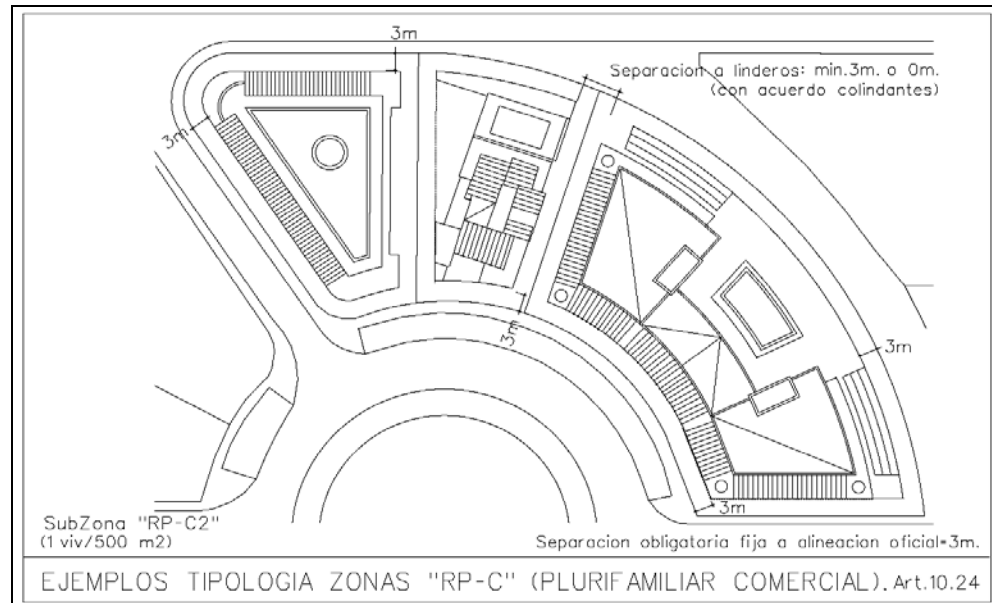
Los restantes usos no expresamente prohibidos en dicha regulación se considerarán *permitidos* en tanto sean existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Plan.

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

5. **Condiciones de parcela y edificación**

SUBZONA	RP-C1	RP-C2
<b>Condiciones de parcelación:</b>	La existente (art.4.13.3)	
En nuevas segregaciones		
Superficie mínima:	600 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
Fachada mínima:	15 m	15 m
<b>Condiciones de edificación:</b>		
Altura máxima nº plantas:	2 plantas	2 plantas
Altura máxima en metros (H):	6,5 m	6,5 m
Altura total (h):	8 m	8 m
Edificabilidad máxima:	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima:	50 %	50 %
Separaciones obligatorias fijas a la alineación oficial:	3 m	3 m
Separaciones mínimas a lindero de fondo:	4 m	4 m
Nº mínimo plazas de aparcamiento:	1 plaza/viv.	1 plaza/viv.
Índice de intensidad máxima de uso residencial:	1 viv./500 m <sup>2</sup>	1viv. /500 m <sup>2</sup>





## 6. Condiciones específicas

No es obligatorio adosar la edificación los linderos laterales si existe acuerdo con el colindante pero, en el supuesto de retranquearse, la separación obligatoria mínima a los mismos será de tres metros (3 m).

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.

## 7. Condiciones específicas de la subzona RP-C1

En la subzona RP-C1 y como salvedad a lo establecido en el apartado 5 de esta ordenanza, la edificación en planta piso podrá enrasarse con la alineación oficial. En el supuesto contrario, la separación obligatoria fija a la misma será de tres metros (3 m), debiéndose mantener en todo caso un porche o soportal en planta baja enrasado con la alineación oficial.

No se permiten cuerpos cerrados volados sobre el dominio público. Solo se permiten aleros con vuelo menor de sesenta centímetros (60 cm).



**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. Condiciones de uso**

**ZONAS DE RESIDENCIA PLURIFAMILIAR COMERCIAL RP-C  
USOS PORMENORIZADOS GRUPO TAMAÑO UBICACIÓN**

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

**G: GRUPO T: TAMAÑO**

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 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.

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 aún 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 <b>(a)</b>
Separaciones mínimas a fachada:	H/2 > 3 m <b>(b)</b>	H/2 > 3 m	H/2 > 3 m <b>(b)</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	1viv./solar	1viv./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 <b>(c)</b>	4 m <b>(c)</b>
a fachada:	H/2 > 3 m <b>(d)</b>	5 m <b>(d)</b>
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	1 viv./solar

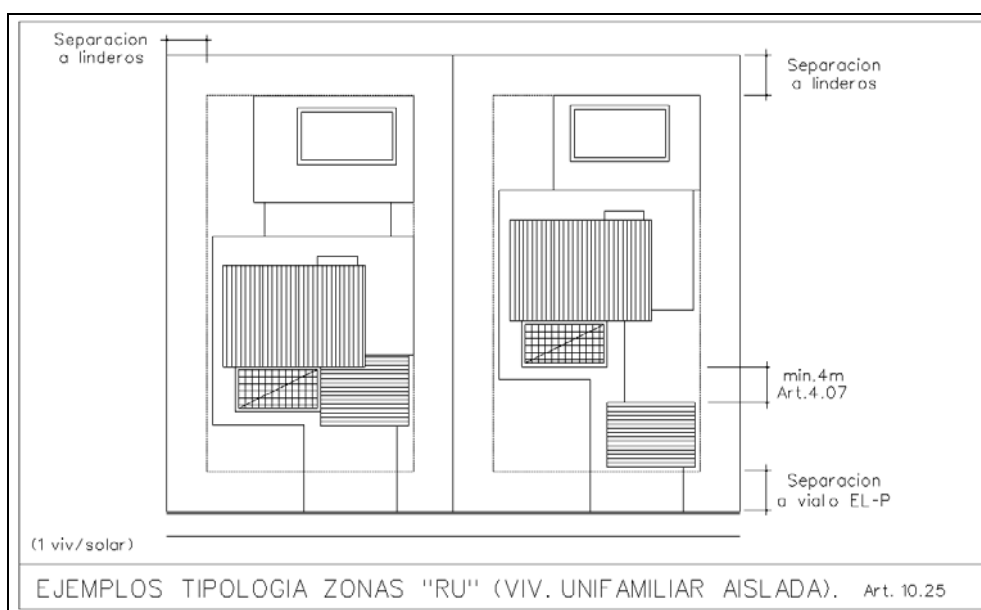
**(c) En las siguientes urbanizaciones o polígonos, las separaciones mínimas a linderos serán:**

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
<b>Condiciones de parcelación:</b>	La existente (art.4.13.3)
En nuevas segregaciones	
Superficie mínima:	4.000 m <sup>2</sup>
Fachada mínima:	30 m
<b>Condiciones de edificación:</b>	
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
Índice máximo intensidad de uso residencial:	1 viv./solar



## 6. Otras condiciones específicas

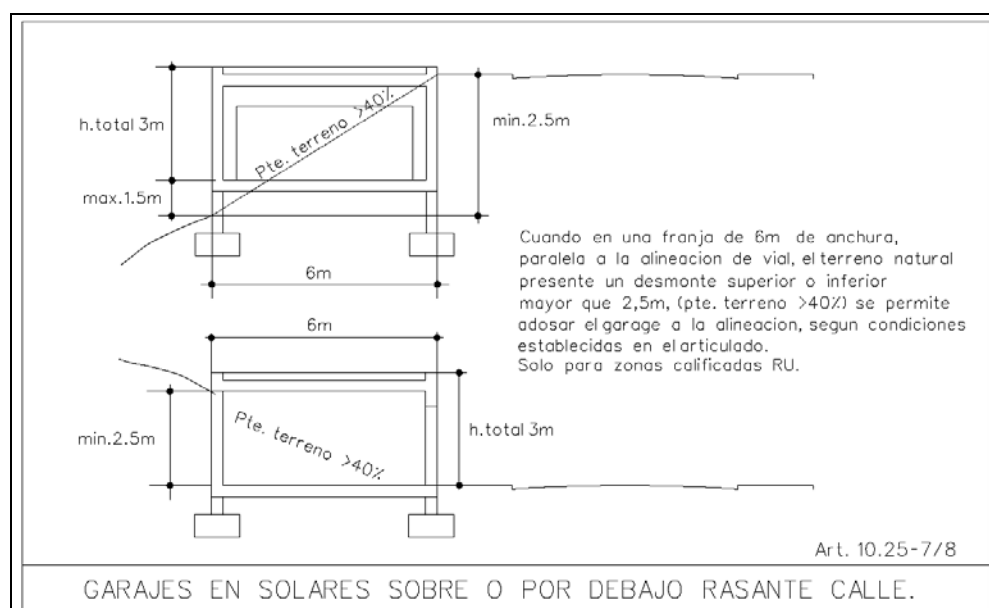
Se habrá de ajardinar el espacio libre de parcela privada no reservada para usos específicos.

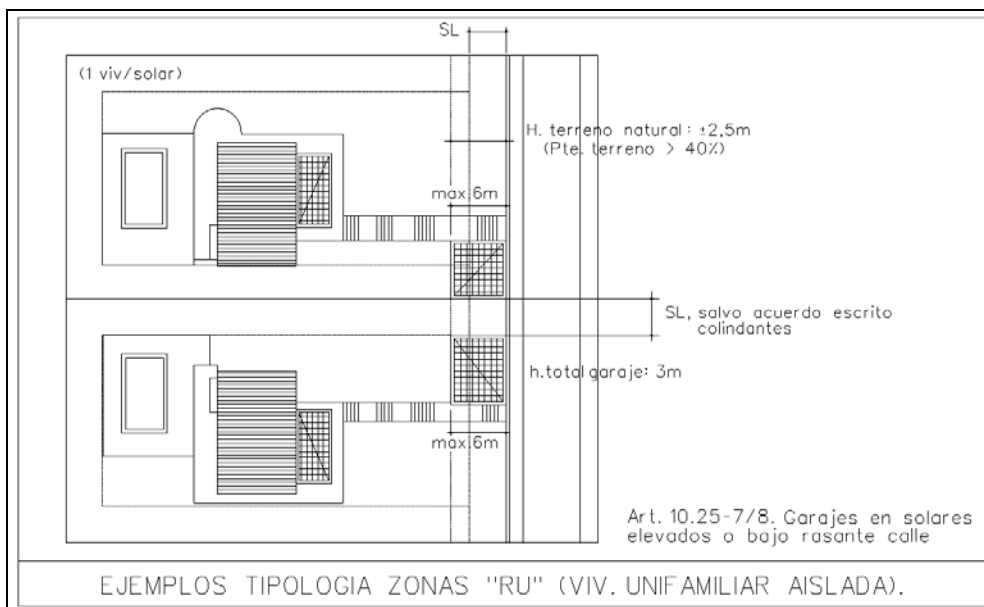
La dotación mínima de aparcamiento privado no será inferior a una plaza (1) por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) construidos o fracción. Cuando el aparcamiento se resuelva en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo.

## 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 aquélla, un desmonte 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 aquélla, 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 mas 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. 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**

<i>ZONAS DE RESIDENCIA UNIFAMILIAR AISLADA RU</i>		<b>GRUPO TAMAÑO</b>		<b>UBICACIÓN</b>
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>				
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	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

<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>

<b>S:</b>	<b>UBICACIÓN</b>
1.	<i>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.</i>
2.	<i>En planta baja con acceso directo desde la vía pública. Puede estar asociada a planta sótano, semisótano o planta primera siempre que la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea al menos del 50% de la superficie del local</i>
3.	<i>Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.</i>
4.	<i>Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.</i>
5.	<i>En espacio libre de parcela.</i>

**Art. 10.26. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona de RESIDENCIA UNIFAMILIAR SUBURBANA EN NUCLEOS TRADICIONALES (RU-N)**

**1. Descripción**

Se denominan **Zonas RU-N** aquellas situadas en las áreas periféricas de los núcleos urbanos tradicionales de Calvià y Es Capdellà, destinadas a uso de vivienda preferentemente unifamiliar.

Estas zonas se caracterizan por un parcelario de grano medio o grande, correspondiendo a zonas de uso residencial de baja intensidad, sin conformar calle con un definido carácter urbano. La edificación es básicamente aislada, con una posición libre en la parcela, sin respetar estrictamente las separaciones a linderos, pudiendo acercarse o incluso adosarse a medianerías o a vial, pero no conformando necesariamente alineaciones continuas de calle. El paisaje urbano así definido presenta las invariantes formales de las zonas residenciales suburbanas periféricas de los cascos tradicionales de Mallorca.

En estas edificaciones suelen vivir una o dos familias, normalmente con parentesco entre ellas, situándose en un punto intermedio entre la vivienda unifamiliar y la plurifamiliar o colectiva, de la manera ya tradicional e idiosincrásica propia de estos pueblos.

**2. Subzonas**

Se definen dos subzonas diferentes, según las condiciones de parcelación y edificación:

- RU-N1 Residencia unifamiliar suburbana en grado 1
- RU-N2 Residencia unifamiliar suburbana en grado 2

**3. Usos característicos:**

Vivienda unifamiliar (1.1) aislada, con un máximo de cuatro viviendas por parcela.  
Vivienda plurifamiliar (2.1), con un máximo de cuatro unidades familiares por parcela.  
Residencia comunitaria (2.2) si ya existen.  
Turístico (4.3) según se prevé en el punto 9 de este artículo.

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.

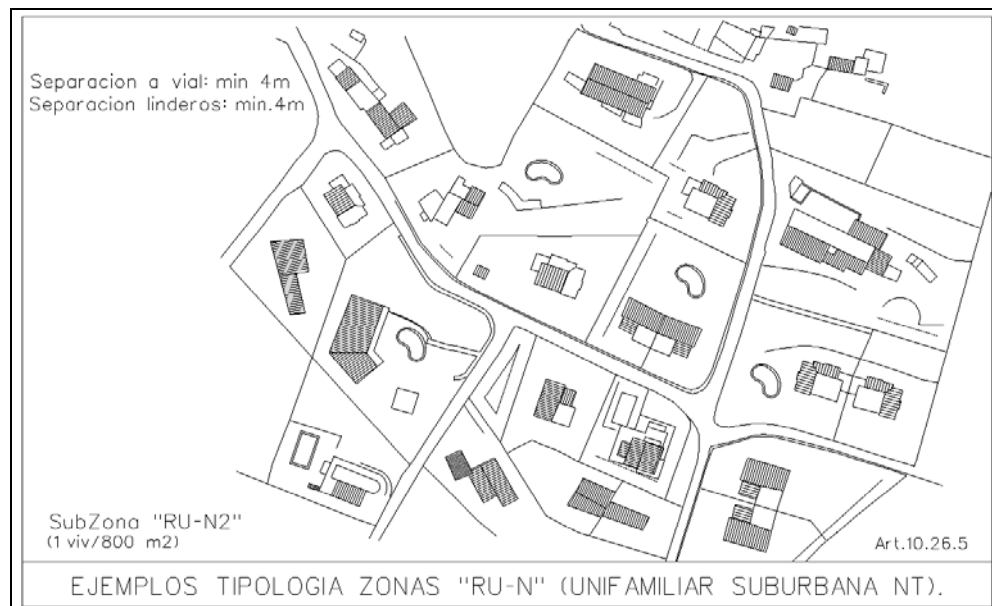
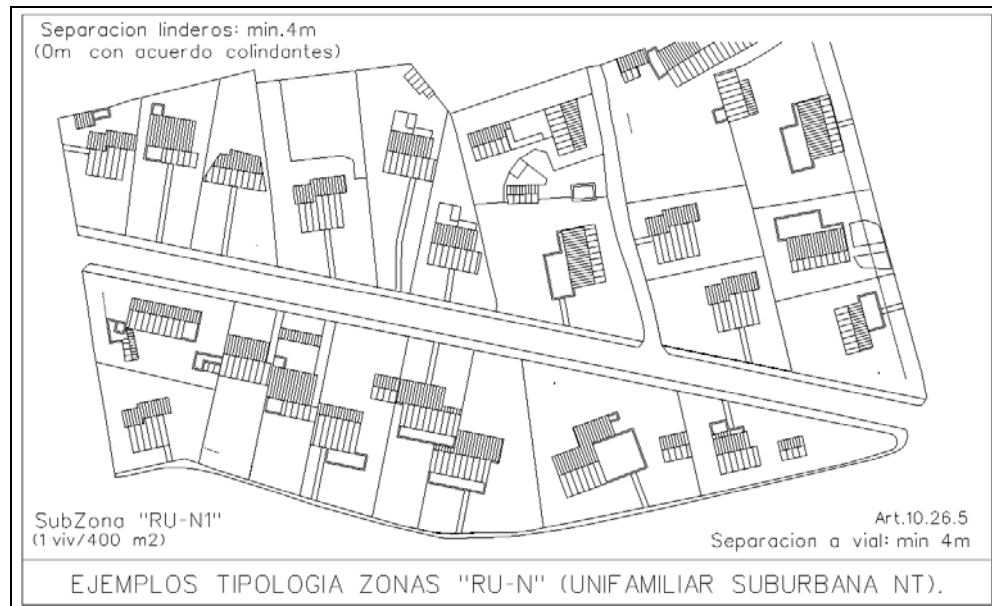
Los restantes usos permitidos en la regulación de usos de esta zona contenidos en el apartado final de este artículo, deberán considerarse como secundarios o complementarios, no pudiendo darse sin la previa existencia del uso característico, al que se hallarán vinculados física y funcionalmente.

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

5. **Condiciones de parcelación y edificación**

ZONA	RU-N1	RU-N2
<b>Condiciones de parcelación:</b>	La existente (art.4.13.3)	
En nuevas segregaciones		
Superficie mínima:	800 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>
Fachada mínima:	20 m	30 m
<b>Condiciones de edificación:</b>		
Altura máxima nº plantas:	2 plantas	2 plantas
Altura máxima en metros (H):	6,5 m	6,5 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:	35 %	35 %
Separaciones mínimas		
a linderos:	punto 6	4m
Separaciones mínimas		
a fachada:	4 m	4 m
Volumen máximo sobre rasante por edificio	2.100 m <sup>3</sup>	2.100 m <sup>3</sup>
Nº plazas de aparcamiento privado:	1 plaza/viv.	1 plaza/viv.
Índice de intensidad de uso residencial:	1 viv./400 m <sup>2</sup>	1 viv./800 m <sup>2</sup>



## 6. Condiciones específicas

En la subzona RU-N1 la edificación no tiene obligación de retranquearse de los linderos medianeros siempre que exista acuerdo escrito de los propietarios de las parcelas colindantes afectadas. En todo caso, deberá separarse un mínimo de 4,00 m (cuatro metros) de la alineación oficial. No existirá obligación de retranquearse ni de solicitar autorización, en los casos de adosamiento a medianeras ya existentes, en cuyo caso el adosamiento se producirá en la dimensión de la edificación preexistente, salvo autorización del colindante para superar la misma.

En el supuesto de no adosar la edificación a los linderos de medianería, la separación mínima a los mismos será de cuatro metros (4,00 m).

Cada unidad de vivienda tendrá un mínimo de tres piezas habitables orientadas a la fachada con frente a calle (no laterales) y un ancho de dicha fachada igual o superior a ocho (8,00) metros.

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.

En tanto no se proceda a la dotación de todos los servicios de infraestructura urbana, se podrá autorizar la edificación de viviendas unifamiliares condicionadas a la disposición de fosas sépticas individuales debidamente construidas que garanticen un adecuado nivel de depuración de las aguas residuales.

#### **7. 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.

#### **8. Condiciones de estética para las zonas suburbanas**

Los edificios que hayan de situarse en la Zona RU-N deberán cumplir las condiciones de estética que les sean aplicables de entre las establecidas para la ordenanza RA-N sobre vivienda familiar adosada en núcleos tradicionales.

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

Se consideran los ámbitos de las zonas RU-N de los núcleos urbanos de Calvià y Es Capdellà como aptos para la ubicación de *hoteles de ciudad* tal como se contemplan el artículo 18.6 del POOT. En este supuesto, el uso turístico (hotel) adquirirá la condición de uso característico, en tanto 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 calificadas como RU-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 RU-N VIVIENDA UNIFAMILIAR SUBURBANA EN NUCLEOS**

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		<b>GRUPO TAMAÑO</b>		
<b>UBICACIÓN</b>				
1.1	Vivienda unifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
2.1	Vivienda plurifamiliar	3	1,2	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	-	-	-
4.1	Comercial	-	-	-
4.2	Servicios	2,3	1,2	2
4.3	Turístico	2,3	1,2,3	1,2,3,4
4.4	Establecimientos públicos	2,3	1,2	1,2
5.1	Socio Cultural	1,2,3	1,2	4
5.2	Docente	1,2,3	1,2	4
5.3	Asistencial	1,2,3	1,2	4
5.4	Administrativo-Institucional	1	1,2	4
5.5	Deportivo	1,2,3	1,2	Todas
5.6	Seguridad	1	1	4
5.7	Sanitario	1	1,2	4
5.8	Religioso	2,3	1	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

<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 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. 10.27. 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:** Viviend. unifamiliar (1.1) aislada  
Vivienda plurifamiliar (2.1), con un máximo de cuatro unidades familiares por parcela.

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.

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 RA-N

---

<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

---

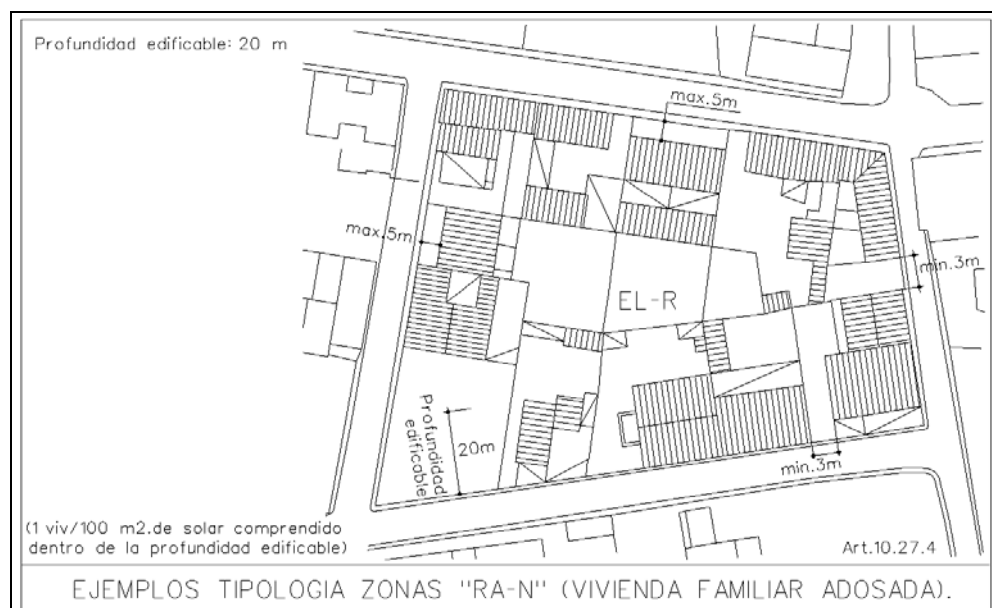
<b>Condiciones de edificación:</b>	
Altura máxima nº plantas :	2 plantas
Altura máxima en metros (H):	6,5 m
Altura total (h):	8 m
Profundidad máxima edificable:	20 m
Edificabilidad máxima sobre la franja de parcela situada dentro de la zona edificable:	2,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Longitud mínima de fachada por edificio de promoción unitaria:	9 m

---

Nº 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 mas 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.

Cada unidad de vivienda tendrá un mínimo de tres piezas habitables orientadas a una de sus fachadas y un ancho de fachada igual o superior a ocho (8,00) metros.

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 aptos para la ubicación de *hoteles de ciudad* tal como se contemplan el artículo 18.6 del POOT. En este supuesto, el uso turístico (hotel) adquirirá la condición de uso característico, en tanto 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 calificadas 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 UBICACIÓN		GRUPO TAMAÑO		
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	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

<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 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.*

**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.

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. 10.28. Condiciones particulares de parcelación, y uso en la zona de RESIDENCIA UNIFAMILIAR ADOSADA (RA)**

**1. Descripción**

Se denominan **Zonas RA** aquellas de uso de vivienda unifamiliar adosada o agrupada, en que la edificación forma alineaciones no continuas. Se caracterizan por un parcelario de grano pequeño, con un frente estrecho en proporción a su fondo, correspondiendo a zonas de uso residencial de media intensidad.

Las zonas de vivienda unifamiliar adosada (también denominada *agrupada o entre medianeras*) se caracterizan por disponer de muros medianeros en contacto vertical con los correspondientes a edificios contiguos. Estas unidades de vivienda tienen acceso exclusivo y propio directamente desde un espacio libre o vial de uso y dominio públicos.

**2. 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.

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 parcela y edificación

ZONA RA

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

En nuevas segregaciones

Superficie mínima: 200 m<sup>2</sup>

Fachada mínima: 8 m

**Condiciones de edificación:**

Altura máxima nº 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 profundidad edificable: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Separaciones mínimas

a linderos nula, salvo las de los extremos que será de: 4 m

Separaciones mínimas

a lindero de fondo: 5 m

Separaciones mínimas

a frente de calle: 5 m

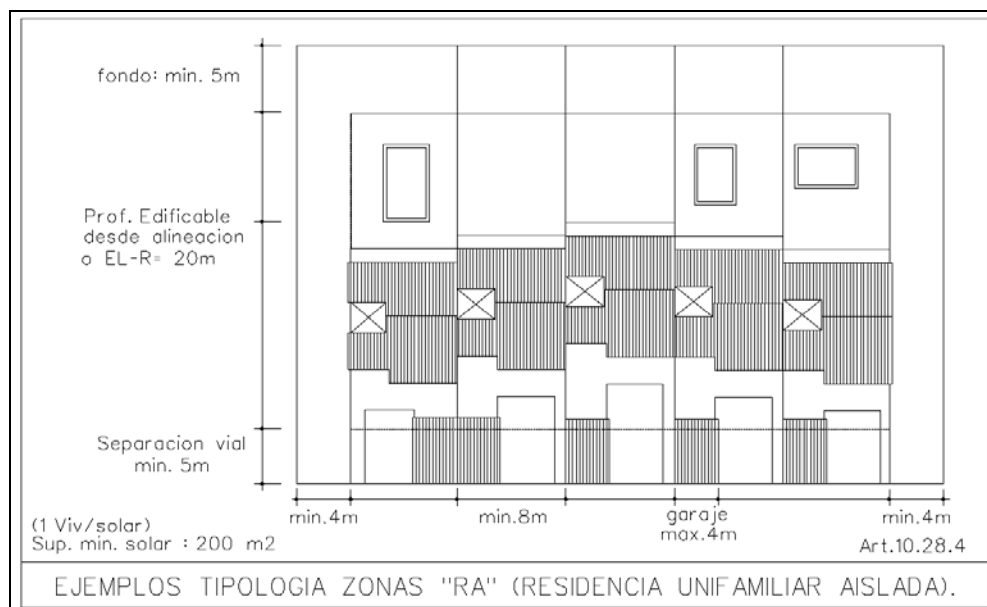
Diámetro del máximo círculo

circunscrito a la planta del edificio: 60 m

Nº mínimo plazas de aparcamiento: 1 plaza/solar

Índice de intensidad máxima de uso residencial:

1 vivienda/solar





**5. Otras condiciones específicas**

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 y cincuenta centímetros (350 cm) y dejar en todo caso una distancia en proyección horizontal hasta el bordillo 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. Cuando el aparcamiento se resuelva en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo.

Se permitirá adosar a la alineación de vial los garajes de las viviendas. Los mismos no tendrán un ancho superior a un máximo de cuatro (4) metros y una altura interior máxima de dos metros y veinte centímetros (2,20 m) .

**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**

<i>ZONAS DE RESIDENCIA UNIFAMILIAR ADOSADA RA</i>		<b>GRUPO TAMAÑO</b>		<b>UBICACIÓN</b>
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>				
1.1	Vivienda unifamiliar	3	Todos	1,2,3
2.1	Vivienda plurifamiliar	-	-	-
2.2	Residencia comunitaria	-	-	-
3.1	Industrias	-	-	-
3.2	Almacenes	-	-	-
4.1	Comercial	1,2,3	1	2
4.2	Servicios	2,3	1	2
4.3	Turístico	-	-	-
4.4	Establecimientos públicos	-	-	-
5.1	Socio Cultural	1,2,3	1,2	2
5.2	Docente	1,2,3	1,2	2
5.3	Asistencial	1,2,3	1,2	2
5.4	Administrativo-Institucional	1	1,2	2
5.5	Deportivo	-	-	-
5.6	Seguridad	-	-	-
5.7	Sanitario	-	-	-
5.8	Religioso	-	-	-
5.9	Funerario	-	-	-
5.10	Recreativo	-	-	-
6.1	Red viaria	-	-	-
6.2	Instalaciones urbanas	1,2,3	1	2
6.3	Transporte	-	-	-
6.4	Telecomunicaciones	1,2,3	1	2
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>

<b>S:</b>	<b>UBICACIÓN</b>
1.	<i>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.</i>
2.	<i>En planta baja con acceso directo desde la vía pública. Puede estar asociada a planta sótano, semisótano o planta primera siempre que la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea al menos del 50% de la superficie del local</i>
3.	<i>Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.</i>
4.	<i>Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.</i>
5.	<i>En espacio libre de parcela.</i>

**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.

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.

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**


---

<b>Condiciones de parcelación:</b>	La existente (art.4.13.3)
En nuevas segregaciones	
Superficie mínima:	1.200 m <sup>2</sup>
Fachada mínima:	25 m

---

<b>Condiciones de edificación:</b>	
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 m

---

Nº mínimo de plazas de aparcamiento privado:	1 plaza/50 m <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**

<b>ZONA DE COMERCIO C</b>		<b>GRUPO</b>	<b>TAMAÑO</b>	<b>UBICACIÓN</b>
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>				
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	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

<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 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)

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.

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.

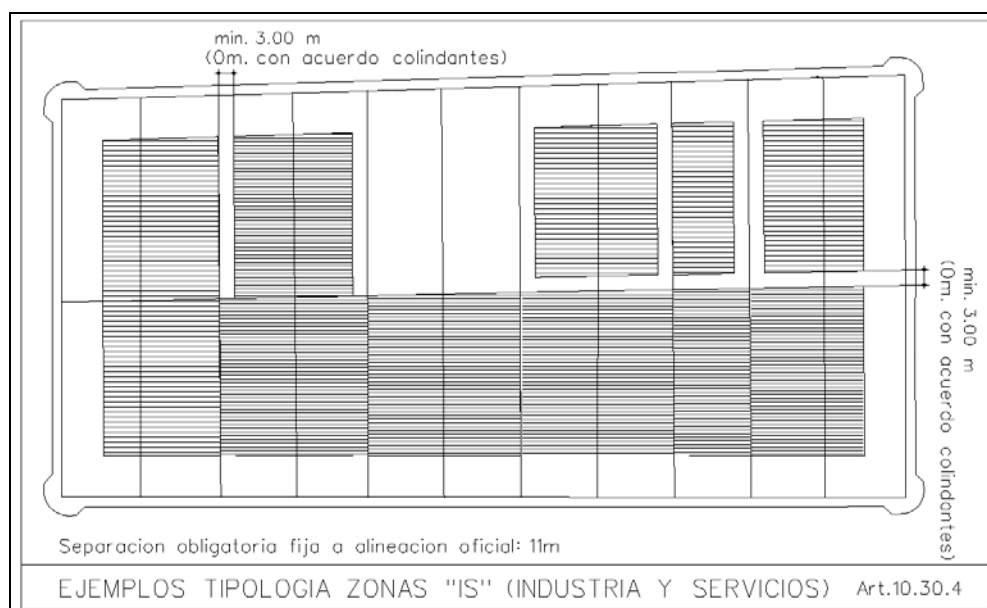
Los restantes usos no expresamente prohibidos en dicha regulación se considerarán *permitidos* en tanto sean existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Plan.

**3. Tipo de edificación:**

Según regulación de parcela.

**4. Condiciones de parcelación y edificación**

ZONA	IS
<b>Condiciones de parcelación:</b>	La existente (art.4.13.3)
En nuevas segregaciones	
Superficie mínima:	1000 m <sup>2</sup>
Fachada mínima:	30 m
<b>Condiciones de edificación:</b>	
Altura máxima nº 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 fija a la alineación oficial :	11 m
Separación mínima a linderos y fondo:	3 m., o nula de acuerdo con los colindantes. 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 efectos 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 caso de que la construcción se destine a uso comercial, dicha 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 retranqueo respecto a la alineación oficial deberá mantenerse en perfecto estado de limpieza y ornato públicos, no pudiendo ser ocupado como depósito de materiales de ningún tipo, pero sí como aparcamiento de vehículos al aire libre, en cuyo caso no computará a efectos de superficie ocupada, con independencia de la superficie que se destine a tal fin.

Las obras en edificios existentes cuyo objetivo sea adosarse a las medianeras colindantes de acuerdo con lo 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.

Las edificaciones garantizarán la necesaria seguridad de cara a la no propagación de incendios a las parcelas y edificaciones vecinas.

## **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**

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		<b>GRUPO</b>	<b>TAMAÑO</b>	<b>UBICACIÓN</b>
1.1	Vivienda unifamiliar	3	1	1,2
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

**G: GRUPO T: TAMAÑO**

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 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. 10.31. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona de EQUIPAMIENTOS (EQ)**

**1. Descripción**

Se denominan **Zonas EQ** aquellas destinadas a usos globales de equipamiento comunitario, tales como socio-cultural, docente, asistencial, deportivo, recreativo, etc.

En estas zonas no está permitido el uso residencial, salvo casos excepcionales de vivienda para el guarda o conserje debidamente justificados. La edificación es libre y ocasionalmente de carácter singular.

**2. Subzonas**

Se establecen cuatro subzonas distintas según sea el dominio actual o previsto del equipamiento:

- EQ-R Equipamiento privado
- EQ-R1 Equipamiento privado deportivo
- EQ-RS Equipamiento comunitario singular, comprensivo de casos especiales como conventos, iglesias, etc., en situación urbana de difícil estandarización.
- EQ-P Equipamiento público

**3. Usos característicos:**

Se indican en planos de Calificaciones y Alineaciones y sobre cada parcela calificada como EQ-R, con el alguno de los códigos numéricos que a continuación se relacionan, de acuerdo con el uso que en las mismas se permite:

- Comercial (4.1)
- Servicios (4.2)
- Sociocultural (5.1)
- Docente (5.2)
- Asistencial (5.3)
- Administrativo-institucional (5.4)
- Deportivo (5.5)
- Seguridad (5.6)
- Sanitario (5.7)
- Religioso (5.8)
- Funerario (5.9)
- Recreativo (5.10)

En la edificación resultante deberá destinarse a cualquiera de los usos característicos un mínimo del noventa y cinco por ciento (95 %) de la intensidad de uso o aprovechamiento urbanístico de la parcela.

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 las zonas EQ-R1, se permitirá la instalación de una vivienda por parcela para el personal a cargo de las instalaciones deportivas, de acuerdo con los parámetros establecidos en el apartado 7 del presente artículo y que se integrará en la misma edificación en que se localicen los otros usos complementarios permitidos en el citado apartado. La vivienda solamente podrá ser ocupada si previa o simultáneamente se ha procedido a la construcción de la instalación deportiva a la que sirve.

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.

La calificación "Reserva y Dotacional" que el Plan establece en Peguera y que responde a la terminología utilizada en el POOT, será asimilable a la de EQ regulada en este artículo y mas concretamente a la de EQ-R.

4. **Tipo de edificación:** Libre

5. **Condiciones de parcelación y edificación**

ZONA	EQ-R	EQ-R1	EQ-RS	EQ-P
<b>Condiciones de parcelación:</b>	La existente (art.4.13.3)			
En nuevas segregaciones				
Superficie mínima:	2.000m2	12.000 m2	400 m2	400 m2
Fachada mínima:	30 m	100 m	10 m	10 m
<b>Condiciones de edificación:</b>				
Altura máxima nº plantas:	2 plantas	2 plantas	3 plantas	3 plantas
Altura máx. en metros (H):	6,5 m	6,5 m	12 m	12 m
Altura total (h):	8 m	8 m	14 m	14 m
Edificabilidad máxima:	0,50 m2/m2	0,1 m2/m2	1,50 m2/m2	1,00 m2/m2
Ocupación máxima:	-	-	-	-
Separaciones mínimas				
a fachada y linderos:	H/2 > 3 m	H > 3 m	3 m	3 m

## **6. Otras condiciones específicas**

Los parámetros edificatorios se acompañarán en lo posible a los de las zonas colindantes, procurando en todo caso la necesaria armonización, sin perjuicio de las singularidades que la edificación deba tener en función de su uso.

No será posible implantar un uso complementario de los permitidos sin la previa o simultánea existencia del principal o característico, no pudiendo aquellos superar la proporción máxima del cinco (5) por ciento de la intensidad de uso del característico que se proyecte y/o que en su caso exista construido en la parcela.

La dotación mínima de aparcamiento 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.

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

## **7. Condiciones generales**

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

**8. Condiciones de uso**

<i>ZONAS DE EQUIPAMIENTO EQ</i>		GRUPO	TAMAÑO	UBICACIÓN
USOS PORMENORIZADOS				
1.1	Vivienda unifamiliar	3	1	1,2,3
2.1	Vivienda plurifamiliar	-	-	-
2.2	Residencia comunitaria	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
3.1	Industrias	-	-	-
3.2	Almacenes	1,2,3	1,2	2,3,4
4.1	Comercial	1,2,3	1,2,3	2,3,4
4.2	Servicios	2,3	1,2	1,2
4.3	Turístico	-	-	-
4.4	Establecimientos públicos	1,2,3	1,2	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	Todas
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	Todos	1,2,3,4
5.9	Funerario	1	Todos	Todos
5.10	Recreativo	1,2,3	Todos	2,3,4
6.1	Red viaria	-	-	-
6.2	Instalaciones urbanas	1,2,3	1,2,3	2,3,4
6.3	Transporte	-	-	-
6.4	Telecomunicaciones	1,2,3	1,2,3	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

<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>

<b>S:</b>	<b>UBICACIÓN</b>
1.	<i>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.</i>
2.	<i>En planta baja con acceso directo desde la vía pública. Puede estar asociada a planta sótano, semisótano o planta primera siempre que la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea al menos del 50% de la superficie del local</i>
3.	<i>Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.</i>
4.	<i>Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.</i>
5.	<i>En espacio libre de parcela.</i>

**Art. 10.32. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso en la zona de ESPACIOS LIBRES (EL)**

**1. Descripción**

Se denominan **Zonas EL** aquellas destinadas al uso global de espacios libres, correspondiendo a las zonas de uso público o privado que, en lo básico, no han de edificarse.

**2. Subzonas**

Existen tres subzonas según sean de dominio público o privado y, dentro de éstas, según tengan aprovechamiento o no:

- EL-P** Espacios libres de uso y dominio públicos
- EL-R0** Espacios libres privados (oferta complementaria)
- EL-R1** Espacios libres privados con la edificabilidad correspondiente a la zona de ordenanza donde se ubiquen.

**3. Usos característicos:**

Espacios libres públicos (7.1), en EL-P.  
Espacios libres privados (7.2), en EL-R0 , EL-R1.

**4. Tipo de edificación:** Las que se justifiquen al servicio del espacio libre

**5. Condiciones de edificación**

ZONA	EL-P	EL-R0	EL-R1
<b>Condiciones de parcelación:</b>	La existente (art.4.13.3)		
En nuevas segregaciones:			
Superficie mínima:	-	3 has	-
Fachada mínima:	-	-	-
Altura máxima nº plantas:	1	1	0
Altura máxima en metros (H):	4 m	4m	0
Altura total (h):	5 m	5 m	0
Edificabilidad máxima:	0,03 m2/m2	0,003 m2/m2	(*)
Ocupación máxima:	2 %	0,2 %	(*)
Separaciones mínimas a linderos:	-	5 m	(*)
Separaciones mínimas a fachada:		5 m	(*)

(\*) Los parámetros de aprovechamiento de las zonas EL-R1 son los correspondientes a las zonas de ordenanza donde se ubiquen.

## **6. Condiciones específicas de los espacios libres públicos**

En los suelos que el Plan califica como EL-P, se permiten los usos con carácter de esparcimiento, deportivo para la práctica de deportes al aire libre, red viaria para tránsito peatonal (eventualmente rodado), y aparcamiento (tanto al aire libre como subterráneo), así como las construcciones complementarias necesarias (vestuarios, aseos y duchas, etc.) para el funcionamiento de las mismas. Asimismo se permiten los usos de instalaciones urbanas (6.2) -conducciones y depósitos-, siempre que se hallen enterrados y paisajísticamente integradas y garanticen en su superficie el uso para el que se destinan estos espacios.

Los espacios libres públicos, al objeto de mantener su carácter, no podrán ser ocupados en mas de un 60 % por instalaciones de juegos de niños y deportivas al aire libre, debiendo mantener su carácter arbolado y ajardinado. No obstante podrán autorizarse casetas, puestos de venta y otros usos (de temporada, ferias, etc.) según el régimen general establecido por el Ayuntamiento para este tipo de concesiones.

Tan solo dispondrán de la consideración de espacios libres públicos, aquellos que por sus características superficiales y de forma, así como por sus condiciones orográficas tengan las condiciones que establece el Reglamento de Planeamiento para las parcelas que hayan de sustentar este tipo de usos.

Los terrenos que calificados como espacios libres públicos constituyen plazas integradas en el sistema viario rodado, podrán ser destinados a aparcamientos públicos y de residentes en su subsuelo.

## **7. Condiciones de uso en los espacios libres privados EL-R0**

En los espacios libres privados que el Plan califica como EL-R0 se permiten los usos deportivo (5.5) y recreativo (5.10) siempre que los mismos se desarrollen al aire libre, permitiéndose no obstante construcciones complementarias a las mismas de acuerdo con lo establecido en el anterior apartado 5, siendo para ello indispensable que la parcela posea un mínimo de 3 Has.

Deberán arbolarse y ajardinarse, en consonancia con su destino, no obstante lo cual se permitirá en ellas el uso de red viaria para tránsito peatonal (eventualmente rodado), así como el de instalaciones urbanas siempre que las mismas se hallen enterradas, paisajísticamente integradas y garanticen el uso para el que se destinan.

Los campos deportivos (golf, fútbol y similares de gran superficie) no tendrán la consideración de construcción a efectos del cómputo de ocupación, que si lo tendrán las instalaciones complementarias (club, aseos, almacenes de maquinaria, útiles y herramientas de mantenimiento) que sea necesario construir para su correcto funcionamiento. A estos efectos los parámetros del anterior apartado 5 se aplicarán a la parcela total en la que se incluye el campo de juego.

## **8. Condiciones de uso en los espacios libres privados EL-R1**

En los espacios libres privados que el Plan califica como EL-R1 no se autoriza ningún tipo de edificación, ni siquiera bajo rasante, al objeto de preservar determinados valores ambientales o paisajísticos, salvo las edificaciones que por exigencia de las presentes normas y/o por las características del solar deban realizarse de acuerdo con lo establecido en los apartados 7 y 8 del artículo 10.25.

Estos suelos deben considerarse, a efectos de aplicación de las condiciones de parcelación y edificación, integrados con la misma calificación que posea el resto de la parcela no afectada por la calificación EL-R1, que será la que dé soporte a las edificaciones permitidas en la zona, al igual que ocurre con carácter general con los espacios libres de parcela una vez construidas las edificaciones permitidas por el Plan. A efectos de aplicación de los parámetros de aprovechamiento, si una misma parcela tuviera varias calificaciones urbanísticas, la superficie correspondiente a EL-R1 se repartirá proporcionalmente a la de las distintas zonas.

En los suelos calificados como EL-R1 se mantendrán en lo posible la cobertura vegetal y la configuración orográfica originales. A tal efecto, se reducirán el movimiento de tierras y las obras de pavimentación al mínimo preciso para ajardinarlos adecuadamente. El Ayuntamiento podrá denegar las solicitudes de licencias que pretendan amparar obras abusivas o excesivas en estos suelos.

## **9. Playas y litoral**

La zona dominio público marítimo-terrestre tiene a efectos del Plan la consideración de espacio libre de uso y dominio público, estando su uso y aprovechamiento sujeto a lo establecido en los artículos 31 a 33 de la Ley de Costas y demás disposiciones concordantes.

Las zonas limitadas a dichos espacios del dominio público estatal estarán sometidas al régimen legal de servidumbres establecido en el Capítulo II de la Ley de Costas, a cuyo fin el Ayuntamiento efectuará las oportunas verificaciones en las solicitudes de licencias de obras relativas a tales zonas.



La ocupación máxima de la superficie de playas de dominio público costero no será superior a 7,50 m<sup>2</sup> (siete y medio metros cuadrados) por usuario.

**Art. 10.33. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso en la zona de INFRAESTRUCTURAS (F)**

**1. Descripción**

Se denominan **Zonas F** aquellas destinadas a usos globales de comunicaciones e infraestructuras. Comprenden las áreas caracterizadas por los usos de red viaria, instalaciones urbanas, transporte, telecomunicaciones y aparcamientos.

En estas zonas no están permitidos los usos residenciales ni los productivos. La edificación es libre. No corresponde a ninguna área homogénea físicamente reconocible como tal, sino que está formada por múltiples parcelas de uso y características dispares.

**2. Usos característicos:**

Se indican en planos de Calificaciones y Alineaciones y sobre cada parcela calificada como F, con el mismo código numérico con que a continuación se relacionan. Pueden ser los siguientes:

Red viaria	(6.1)
Instalaciones urbanas	(6.2)
Transporte	(6.3)
Telecomunicaciones	(6.4)
Aparcamientos	(6.5)

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.

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. Condiciones de parcelación y edificación**

Las condiciones de parcelación y edificación son libres, sin más limitaciones que las siguientes:

- a) Altura máxima de edificación: dos plantas
- b) Las edificaciones se ajustarán a las necesidades estrictas del uso o servicio a que se hayan de destinar.
- c) Se habrá de ajardinar el espacio libre de parcela privada no reservada para usos específicos.
- d) Serán de aplicación las condiciones generales de edificación, parcelación y uso establecidas en estas Normas, en particular, en los Títulos IV, V y VI.

#### **4. Condiciones específicas de uso de la red viaria**

El régimen de usos de la red viaria vendrá determinado por lo dispuesto en la Ley 5/1990, de carreteras de la CAIB y en sus desarrollos reglamentarios; por las disposiciones de Consell Insular de Mallorca en las vías de su competencia; por el propio Plan General y cuantas ordenanzas municipales, disposiciones y reglamentos sean de aplicación (Normativas sobre estaciones de servicio, Reglamentos de actividades en la vía pública, servidumbres para infraestructuras, etc.).

Además de las limitaciones establecidas por la legislación de carreteras respecto a las edificaciones, construcciones, instalaciones y usos, sin perjuicio de las mismas, se establece por este Plan General y por razones de ordenación unas franjas señaladas en los planos como *zona de protección* o *zona de reserva* en la que se prohíbe la edificación, salvo en los casos previstos en la Ley 5/1990, antes citada (artículos 30 y 31). El carácter de estas bandas es orientativo, debiendo el interesado obtener del organismo titular competente el señalamiento del deslinde de la zona de protección o zona de reserva, previamente a la tramitación de los instrumentos de Planeamiento, licencia municipal de obras. En suelo urbano con alineación definida en los planos de ordenación, coincidirán con ésta las zonas de protección y reserva.

El esquema de las redes principales de comunicaciones dibujado en los planos admite pequeñas correcciones de trazado en los correspondientes instrumentos de desarrollo del Plan, que deberán definir las secciones y las soluciones concretas de enlaces e intersecciones.

No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando justificadamente sea necesario instalar un cuadro de mandos para el alumbrado público.

#### **5. Condiciones específicas de uso de las instalaciones urbanas**

Dentro de los ámbitos regulados por la presente ordenanza se podrán ubicar dotaciones o servicios urbanos que por sus características especiales (molestia, peligrosidad, insalubridad, etc.) haga aconsejable su implantación. No obstante, deberá cumplirse la normativa que sea de aplicación.

La ejecución en dominio público de las redes de servicios y las condiciones de uso de las mismas se regirá por lo dispuesto en las ordenanzas municipales, por las normas sobre servicios de los entes locales, por los pliegos de condiciones de la concesión y el correspondiente contrato administrativo, y por los reglamentos sectoriales que las regulan.

**6. Condiciones específicas de uso en las zonas de torrentes y zonas inundables**

Los usos de infraestructuras que se prevean en los terrenos definidos como zonas de policía de acuerdo con el artículo 6 de la Ley de Aguas, al objeto de evitar que pudieran contribuir a hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de tercero, o que como consecuencia de ellas pudieran ocasionarse daños posteriores a persona o cosas, y en tanto el correspondiente Organismo de Cuenca no apruebe un Plan Hidrológico para el término municipal de Calvià, cumplirán con lo dispuesto en la Ley de Aguas y en su Reglamento.

Más concretamente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 848/1986, de 11 de abril) precisarán, de acuerdo con lo previsto en los artículos 9.3 y 78.1 del RDPH, autorización administrativa del órgano competente y que será previa a la correspondiente licencia municipal.

La petición de la autorización, con la documentación señalada en el apartado 2 del referido artículo 78, se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 52 al 54 del ya citado Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

**7. Condiciones específicas de servidumbre en la proximidad de las líneas eléctricas**

Las servidumbres de las líneas eléctricas se regularán por los reglamentos eléctricos de alta y baja tensión y demás normativa aplicable.

Además de lo establecido en los apartados anteriores, a los efectos de servidumbres, será preceptivo el informe de la empresa suministradora de energía eléctrica previo a la petición de cualquier licencia de edificación o actividad, o sus modificaciones en terrenos situados en la zona comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas al eje de la línea eléctrica aérea de alta tensión de doscientos veinte mil (220 KV) y sesenta y seis mil voltios (66 KV), situadas una a cada lado del eje de la línea y a una distancia de treinta (30) metros del mismo.

## TÍTULO XI. **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

---

### **Disposición Transitoria Primera: Solicitudes de licencia anteriores a la aprobación inicial.**

A las solicitudes de licencia de obra mayor para vivienda unifamiliar aislada que se hubieran presentado ante el Ayuntamiento hasta el día de la publicación del acuerdo de aprobación inicial de la revisión del Plan General, no les será de aplicación la normativa del mismo sobre vivienda unifamiliar aislada, sino la contenida en el Plan General de Ordenación aprobado definitivamente el 15 de noviembre de 1991.

### **Disposición Transitoria Segunda: Modificaciones de las obras con licencia.**

1. En aplicación del artículo 5 de la Ley 10/1990 de Disciplina Urbanística, las modificaciones en el curso de las obras que, en la fecha de entrada en vigor de las presentes Normas Urbanísticas, estén en construcción y hayan sido amparados por la correspondiente licencia municipal en vigor, se regirán por la normativa vigente en el momento de la concesión de la licencia original, siempre que no se haya sobrepasado el plazo de ejecución fijado en la misma.
2. Transcurrido el plazo citado en el apartado anterior, toda nueva autorización de obra se ajustará íntegramente a lo previsto en el artículo 6.02 de las presentes Normas.

## TABLA DE CONTENIDO

---

Indice.	NORMAS URBANISTICAS. Volumen I	1
<b>TITULO I.</b>	<b>NATURALEZA, VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL</b>	
Art. 1.01.	Naturaleza, ámbito y antecedentes del Plan General	4
Art. 1.02.	Vigencia del Plan General.	4
Art. 1.03.	Efectos del Plan General.	5
Art. 1.04.	Revisión del Plan General.	5
Art. 1.05.	Modificaciones del Plan General	6
Art. 1.06.	Desarrollo del Plan General	6
Art. 1.07.	Vinculación y efectos del Programa de Actuación	7
Art. 1.08.	Revisión del Programa de Actuación	7
<b>TÍTULO II.</b>	<b>SOBRE LAS LICENCIAS</b>	
Art. 2.01.	Explicitación del cumplimiento de la normativa	8
Art. 2.02.	Actos sometidos a licencia	8
Art. 2.03.	Petición de alineaciones y rasantes. Actos preparatorios	9
Art. 2.04.	Documentos del Proyecto	9
Art. 2.05.	Ficha informativa	11
Art. 2.06.	Procedimiento para obtención de licencias.	12
Art. 2.07.	Reintegro	12
Art. 2.08.	Resolución de las peticiones. Plazos	12
Art. 2.09.	Silencio administrativo	12
Art. 2.10.	Obras urgentes	13
Art. 2.11.	Ejemplar para el solicitante	13
Art. 2.12.	Cartel en la obra	14
Art. 2.13.	Modificaciones en el curso de las obras	14
Art. 2.14.	Reparación de daños	14
Art. 2.15.	Caducidad y prórroga de la licencia	15
Art. 2.16.	Final de obra y licencia de ocupación	15
Art. 2.17.	Obras menores	16
Art. 2.18.	Obligaciones de los productores de residuos de construcción-demolición	16
<b>TITULO III.</b>	<b>REGULACION DE LOS USOS</b>	
<b>CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS</b>		
Art. 3.01.	Estructura general de los usos y definiciones	18
	<i>a) Uso General</i>	
	<i>b) Uso Global</i>	
	<i>c) Uso Pormenorizado</i>	
	<i>d) El uso público</i>	
	<i>e) El uso privado</i>	
	<i>f) El uso permitido</i>	
	<i>g) El uso prohibido o incompatible</i>	
	<i>h) Uso Lucrativo</i>	
	<i>i) Uso No Lucrativo</i>	
	<i>j) Uso sustentado en edificación</i>	
	<i>k) Uso no sustentado en edificación, o al aire libre</i>	
Art. 3.02.	Clasificación de los usos globales y pormenorizado	21

Art. 3.03. Uso Global (0) Primario	21
<i>USO AGRARIO</i>	
<i>USO EXTRACTIVO</i>	
<i>USO MEDIOAMBIENTAL</i>	
Art. 3.04. Uso Global (1) Residencial Unifamiliar	22
<i>VIVIENDA UNIFAMILIAR</i>	
Art. 3.05. Uso Global (2) Residencial Plurifamiliar	23
<i>VIVIENDA PLURIFAMILIAR</i>	
<i>RESIDENCIA COMUNITARIA</i>	
Art. 3.06. Uso Global (3) Secundario	24
<i>INDUSTRIAS</i>	
<i>ALMACENES</i>	
Art. 3.07. Uso Global (4) Terciario	24
<i>USO COMERCIAL</i>	
<i>USO SERVICIOS</i>	
<i>USO TURÍSTICO</i>	
<i>USO DE ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS</i>	
Art. 3.08. Uso Global (5) Equipamiento Comunitario	26
<i>SOCIO-CULTURAL</i>	
<i>DOCENTE</i>	
<i>ASISTENCIAL</i>	
<i>ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL</i>	
<i>DEPORTIVO</i>	
<i>SEGURIDAD</i>	
<i>SANITARIO</i>	
<i>RELIGIOSO</i>	
<i>FUNERARIO</i>	
<i>RECREATIVO</i>	
Art. 3.09. Uso global (6) de Comunicaciones e Infraestructuras	29
<i>RED VIARIA</i>	
<i>INSTALACIONES URBANAS</i>	
<i>TRANSPORTES</i>	
<i>TELECOMUNICACIONES</i>	
<i>APARCAMIENTOS DE VEHÍCULOS</i>	
Art. 3.10. Uso Global (7) Espacios Libres	30
<i>ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</i>	
<i>ESPACIOS LIBRES PRIVADOS</i>	

## **CAPITULO 2. GRADOS Y COMPATIBILIDAD DE USOS**

Art. 3.11. Régimen de compatibilidad de los usos	31
Art. 3.12. Grado según tamaño	31
Art. 3.13. Grado según ubicación	32
Art. 3.14. Usos en planta sótano o semisótano	32
Art. 3.15. Talleres de vehículos en zonas residenciales	33

## **TITULO IV. CRITERIOS BASICOS Y CONDICIONES DE APLICACION GENERAL**

### **CAPITULO 1. SOBRE LA APLICACION GENERAL DE LAS NORMAS**

Art. 4.01. Interpretación del Plan General. Definiciones	34
Art. 4.02. Jerarquía y valor relativo de los documentos del Plan	34
Art. 4.03. Fecha y estado actual de referencia	35
Art. 4.04. Cumplimiento de los parámetros edificatorios y cesiones de aprovechamiento	35

### **CAPITULO 2. SOBRE LA FORMA Y LA POSICION DE LOS EDIFICIOS**

Art. 4.05. Ambitos de regulación y tipos de ordenación	36
<i>Áreas de Ordenación Finalista</i>	
<i>Áreas de Régimen Especial (ARE).</i>	
<i>Áreas de Planeamiento Incorporado</i>	
Art. 4.06. Separación a linderos	36

Art. 4.07. Separación entre edificios de la misma parcela	38
Art. 4.08. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima	40
Art. 4.09. Forma de computar las superficies edificadas	41
Art. 4.10. Forma de computar las alturas	43
Art. 4.11. Forma de computar la ocupación	46

### **CAPITULO 3. SOBRE LAS PARCELAS**

Art. 4.12. Relación entre edificación y parcela	48
Art. 4.13. Condiciones para la edificación de una parcela urbana	48
<i>Condiciones de planeamiento</i>	
<i>Condiciones de urbanización</i>	
<i>Condiciones de gestión</i>	
<i>Condiciones dimensionales</i>	
<i>Condiciones de forma</i>	
Art. 4.14. Parcelaciones urbanísticas	50
Art. 4.15. Licencias de parcelación	51
Art. 4.16. Parcelas indivisibles	52
Art. 4.17. Cerramiento de parcelas	53
Art. 4.18. Vallado de obras	54
Art. 4.19. Tratamiento del espacio libre de parcela	54

### **CAPITULO 4. SOBRE LA HABITABILIDAD Y LA ACCESIBILIDAD**

Art. 4.20. Condiciones de diseño, habitabilidad y accesibilidad	58
Art. 4.21. Tamaño mínimo de los locales comerciales y reserva de aparcamiento	58
Art. 4.22. Alturas libres	60
Art. 4.23. Escaleras comunes	62
Art. 4.24. Acceso a cubiertas	63
Art. 4.25. Ascensores	63
Art. 4.26. Tipos de patio	64
Art. 4.27. Condiciones de los patios	65

### **CAPITULO 5. SOBRE LA CALIDAD Y SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS**

Art. 4.28. Calidad de las construcciones	66
Art. 4.29. Aislamiento térmico y acústico	66
Art. 4.30. Protección contra incendios	66
Art. 4.31. Estanqueidad a la humedad	66

### **CAPÍTULO 6. SOBRE LA DOTACIÓN DE SERVICIOS**

Art. 4.32. Exigencia de dotaciones de servicios	67
Art. 4.33. Instalación de agua potable	67
Art. 4.34. Instalación de aguas grises, regeneradas y pluviales	68
Art. 4.35. Criterios para las instalaciones de aguas grises y pluviales	72
Art. 4.36. Instalación de energía eléctrica	73
Art. 4.37. Instalaciones de telecomunicación	73
Art. 4.38. Reserva para instalación de energías alternativas	73
Art. 4.39. Evacuación de aguas pluviales	74
Art. 4.40. Evacuación de aguas residuales	74
Art. 4.41. Evacuación de humos y gases	75
Art. 4.42. Evacuación y reciclaje de residuos sólidos	76
Art. 4.43. Dotación de lavandería	77
Art. 4.44. Dotación de cuartos húmedos	77
Art. 4.45. Servicio postal	77

### **CAPITULO 7. SOBRE EL ORNATO**

Art. 4.46. Composición arquitectónica y cromática	78
---	----



Art. 4.47. Anuncios, rótulos y vallas publicitarias	79
Art. 4.48. Ubicación de antenas y aparatos de acondicionamiento de aire	79

## **TÍTULO V. SOBRE EL RESPETO MEDIOAMBIENTAL Y LA ADECUACION AL ENTORNO**

Art. 5.01. Adaptación medioambiental	80
Art. 5.02. Adaptación visual al entorno	80
Art. 5.03. Vegetación	81
Art. 5.04. Mecanismos de ahorro de agua	81
Art. 5.05. Acondicionamiento térmico pasivo	81
Art. 5.06. Condiciones de diseño medioambiental	82
<i>Iluminación natural</i>	
<i>Alumbrado eléctrico</i>	
<i>Energía solar</i>	
<i>Otras energías alternativas</i>	
<i>Energías domésticas</i>	
<i>Aire acondicionado</i>	
Art. 5.07. Exigencias sobre el uso de materiales	83
Art. 5.08. Obligación de restitución medioambiental	84
Art. 5.09. Soterramiento y canalización de redes de servicios	84

## **TITULO VI. REGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES**

Art. 6.01. Situación de fuera de ordenación	85
Art. 6.02. Obras a realizar en los edificios construidos al amparo de la normativa anterior	88
<i>Situación 1ª: Edificios cuya superficie edificada exceda de lo permitido por las ordenanzas de cada zona</i>	
<i>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</i>	
<i>Situación 3ª: Edificios que no incumplan ninguna limitación</i>	
Art. 6.03. Deberes de conservación y ornato público. Ordenes de ejecución	90
Art. 6.04. Deberes de conservación del patrimonio histórico	91
Art. 6.05. Obras en edificios y elementos catalogados	92
Art. 6.06. Ruina inminente	93

## **TITULO VII. REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES**

Art. 7.01. Regulación de los sistemas generales	94
Art. 7.02. Desarrollo por planeamiento de detalle	94
Art. 7.03. Obtención del suelo de los sistemas generales	95
Art. 7.04. Ejecución de los sistemas generales	95
Art. 7.05. Red de caminos e itinerarios de interés general	96
Art. 7.06. Calificación del suelo incluido en franjas de reserva para nuevos trazados viarios de sistema general	96
Art. 7.07. Puertos deportivos	97

## **TÍTULO VIII. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**

### **CAPITULO 1. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**

Art. 8.01. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable	98
Art. 8.02. Desarrollo del suelo urbanizable	98
Art. 8.03. Condiciones de nueva urbanización	99
Art. 8.04. Edificación en suelo urbanizable	99

### **CAPITULO 2. SOBRE LOS PLANES PARCIALES**

Art. 8.05. Ficha de características de planeamiento parcial	100
Art. 8.06. Usos globales en suelo urbanizable	100
Art. 8.07. Formación de los Planes Parciales	100
Art. 8.08. Avance de los Planes Parciales de iniciativa particular	101
Art. 8.09. Contenido documental de los Planes Parciales	101
Art. 8.10. Criterios de ordenación y diseño de los Planes Parciales	102
Art. 8.11. Reservas mínimas de cesión obligatoria y gratuita	105
Art. 8.12. Zonificación	105

## **TÍTULO IX. DISPOSICIONES ESPECIFICAS SOBRE EL SUELO RÚSTICO**

### **CAPITULO 1. DISPOSICIONES COMUNES A TODO EL SUELO RUSTICO**

Art. 9.01. Construcciones que guardan relación con la naturaleza y destino agrario de las fincas	106
<i>Edificaciones e instalaciones auxiliares, invernaderos, estanques y construcciones rústicas tradicionales existentes. Edificación e instalación auxiliar. Invernaderos. Estanques o "safareños".</i>	
Art. 9.02. Construcciones tradicionales existentes en el medio rural	107
Art. 9.03. Criterios de integración ambiental y estético de las construcciones en suelo rústico	108
Art. 9.04. Apertura de caminos	109
Art. 9.05. Publicidad exterior	110
Art. 9.06. Protección y servidumbre de cauces	110
Art. 9.07. Establecimientos de uso turístico en suelo rústico	111
Art. 9.08. Estudio de evaluación del impacto ambiental y paisajístico	111
Art. 9.09. Patrimonio arqueológico y cultural en suelo rústico	111
Art. 9.10. Aprovechamiento atípico en suelo rústico	112
Art. 9.11. Instalaciones de interés general	112
Art. 9.12. Segregación de fincas rústicas	112
Art. 9.13. Canteras	113
Art. 9.14. Parques municipales y arqueológicos	113
Art. 9.15. Cementerios	113
Art. 9.16. Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés	114
Art. 9.16.b. Zonas de posibles riesgos	114

### **CAPITULO 2. REGULACION ESPECIFICA DE LAS AREAS DE SUELO RUSTICO**

Art. 9.17. Suelo rústico protegido SR-1.	116
Art. 9.18. Suelo rústico protegido SR-2	118
Art. 9.19. Suelo rústico protegido SR-3	121
Art. 9.20. Suelo rústico protegido SR-4	125
Art. 9.21. Suelo rústico protegido SR-5	129
Art. 9.22. Suelo rústico común SR-6	133

## **TÍTULO X. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS SOBRE EL SUELO URBANO**

### **CAPITULO 1. REGIMEN Y GESTION DEL SUELO URBANO**

Art. 10.01. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano	137
Art. 10.02. Parcelas con más de una calificación	137
Art. 10.03. Desarrollo del suelo urbano	138
Art. 10.04. Ejecución de unidades o polígonos de actuación	139
Art. 10.05. Ficha de características de unidades o polígonos de actuación	139
Art. 10.06. Suelo urbano finalista	140
Art. 10.07. Uso de gasolineras en suelo urbano	140

**CAPÍTULO 2. SOBRE LOS APARCAMIENTOS DE USO COLECTIVO**

Art. 10.08. Dotación de aparcamiento	142
Art. 10.09. Plaza de aparcamiento de turismos	142
Art. 10.10. Accesos a garajes-aparcamientos	145
Art. 10.11. Aseos en garajes-aparcamientos	146
Art. 10.12. Ventilación de los garajes-aparcamientos	147
Art. 10.13. Iluminación de los garajes-aparcamientos	147
Art. 10.14. Construcción y diseño contra incendios	148
Art. 10.15. Instalaciones contra incendios en garajes- aparcamientos	148

**CAPÍTULO 3. SOBRE LA URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO**

Art. 10.16. Desarrollo y ejecución de los servicios de infraestructura	149
Art. 10.17. Condiciones de la dotación de servicios urbanos	149
Art. 10.18. Condiciones de urbanización de los espacios libres públicos	150
Art. 10.19. Condiciones de diseño para el nuevo viario rodado	152
Art. 10.20. Criterios de trazado para el nuevo viario	152

**CAPITULO 4. ORDENANZAS DE EDIFICACION EN SUELO URBANO**

Art. 10.21. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la ZONA TURISTICA (T)	154
Art. 10.22. Condiciones particulares de parcelación y edificación de la zona de RESIDENCIA UNIFAMILIAR AISLADA en áreas turísticas saturadas (RU-T)	164
Art. 10.23. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona de RESIDENCIA PLURIFAMILIAR (RP)	171
Art. 10.24. Condiciones particulares de parcelación, y uso en la zona de RESIDENCIA PLURIFAMILIAR COMERCIAL (RP-C)	179
Art. 10.25. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona de RESIDENCIA UNIFAMILIAR AISLADA (RU)	184
Art. 10.26. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona de RESIDENCIA UNIFAMILIAR SUBURBANA EN NUCLEOS TRADICIONALES (RU-N)	191
Art. 10.27. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona de RESIDENCIA FAMILIAR ADOSADA EN NUCLEOS TRADICIONALES (RA-N)	197
Art. 10.28. Condiciones particulares de parcelación (RA)	205
Art. 10.29. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona de COMERCIO (C)	209
Art. 10.30. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona de INDUSTRIA Y SERVICIOS (IS)	212
Art. 10.31. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona de EQUIPAMIENTOS (EQ)	216
Art. 10.32. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso en la zona de ESPACIOS LIBRES (EL)	220
Art. 10.33. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso en la zona de INFRAESTRUCTURAS (F)	224

**TÍTULO XI. DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

Disposición Transitoria Primera:	227
Disposición Transitoria Segunda:	227

<b>TABLA DE CONTENIDOS</b>	228
----------------------------	-----

<b>CUADRO-RESUMEN DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO</b>	
<b>CUADRO-RESUMEN REGULACION ESPECIFICA AREAS DE SUELO RUSTICO</b>	

**CUADRO RESUMEN DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO**

REVISIÓN del PLAN GENERAL DE CALVIÀ. Enero 2005

DENOMINACIÓN	SIGLA	PARCELA		FORMA Y POSICIÓN									TIPO	INTENSIDAD DE USO		
		superf.	frente	superficie edificable	prof. edificable	altura máxima (H) plantas	altura tot. (h) m	ocupación %	separaciones		dimensión máxima Ø (m)	volumen máximo m3		tipología edificatoria	uso turístico nº plazas	uso residencial nº viviendas
									fachada	linderos						
		m2	m	m2/m2	m	m	m	%	m	m						
TURÍSTICA (Art.10.21)	T	14.000	100	0,50	-	4 pl 16	18	25 %	H/2 > 5	H/2 > 5	60	30.000	aislada	1/70 m2	0	
TURÍSTICA SATURADA (Art.10.22)	RU-T	2.000	30	0,35	-	2 pl 6,5	8	35 %	H/2 > 3	H/2 > 3	-	2.100	aislada	0	1/solar	
	RU-T (e)	-	-	0,35	-	2 pl 6,5	8	30 %	H/2 > 3	H/2 > 3	-	-	aislada	0	1/solar	
RESIDENCIA PLURIFAMILIAR (Art.10.23)	RP-1	800	20	0,75	-	4 pl 13	15	35 %	H/2 > 5	H/2 > 5	-	8.000	aislada	0	1/85m2	
	RP-2	3.600	30	0,60	-	4 pl 13	15	30 %	H/2 > 5	H/2 > 5	40	8.000	aislada	0	1/300m2	
	RP-3	6.000	50	0,30 (f)	-	2 pl 6,5	8	30 %	5	5	60	8.000	aislada	0	1/600m2	
RESIDENCIA PLURIFAMILIAR COMERCIAL (Art.10.24)	RP-C1	600	15	0,60	-	2 pl 6,5	8	50 %	3 - 0	3 - 4 a fondo	-	-	aislada	0	1/500 m2	
	RP-C2	600	15	0,60	-	2 pl 6,5	8	50 %	3	3 - 4 a fondo	-	-	aislada	0	1/500 m2	
RESIDENCIA UNIFAMILIAR AISLADA (Art.10.25)	RU-1	600	15	0,40	-	2 pl 6,5	8	35 %	H/2 > 3 (g)	H/2 > 3	-	2.100	aislada	0	1/solar	
	RU-2	900	20	0,35	-	2 pl 6,5	8	30 %	H/2 > 3	H/2 > 3	-	2.100	aislada	0	1/solar	
	RU-3	1.200	25	0,35	-	2 pl 6,5	8	30 %	H/2 > 3 (h)	H/2 > 3 (i)	-	2.100	aislada	0	1/solar	
	RU-4	1.500	25	0,35	-	2 pl 6,5	8	30 %	H/2 > 3 (j)	H/2 > 3 (j)	-	2.100	aislada	0	1/solar	
	RU-5	2.250	25	0,35	-	2 pl 6,5	8	30 %	5 (k)	4 (k)	-	2.100	aislada	0	1/solar	
	RU-6	4.000	30	0,10	-	2 pl 6,5	8	15 %	H/2 > 3	H/2 > 3	-	2.100	aislada	0	1/solar	
RES. UNIFAM. EN NUCLEOS TRADICIONALES (Art.10.26)	RU-N1	800	20	0,35	-	2 pl 6,5	8	35 %	4	4 - 0	-	2.100	aislada	0	1/400 m2	
	RU-N2	2.000	30	0,35	-	2 pl 6,5	8	35 %	4	4	-	2.100	aislada	0	1/800 m2	
RES. FAM. ADOSADA. NT. (Art.10.27)	RA-N	400	10	2,50 (a)	20 (b)	2 pl 6,5	8	(b)	5 - 0 (m)	3 - 0 (m)	Art.10.27.4	-	adosada	0	1/100m2 (a)	
RES. UNIFAM. ADOSADA (Art.10.28)	RA	200	8	1,50 (a)	20	2 pl 6,5	8	-	5 (l)	4 - 0 (ll)	60	-	adosada	0	1/solar	
COMERCIO (Art.10.29)	C	1.200	25	0,60	-	2 pl 8	10	50 %	5	5	60	-	aislada	0	0	
INDUSTRIA SERVICIOS (Art.10.30)	I/S	1.000	30	0,80	-	2 pl 10	12	80 %	11	3 - 0	-	-	aislada	0	0	
EQUIPAMIENTOS (Art.10.31)	EQ-R	2.000	30	0,50	-	2 pl 6,5	8	-	H/2 > 3	H/2 > 3	-	-	libre	0	0	
	EQ-R1	12.000	100	0,10	-	2 pl 6,5	8	-	H > 3	H > 3	-	-	libre	0	0	
	EQ-RS	400	10	1,50	-	3 pl 12	14	-	3	3	-	-	libre	0	0	
	EQ-P	400	10	1,00	-	3 pl 12	14	-	3	3	-	-	libre	0	0	
ESPACIOS LIBRES (Art. 10.32)	EL-P	-	-	0,03	-	1 pl 4	5	2 %	-	-	-	-	-	0	0	
	EL-R0	3 Has.	-	0,003	-	1 pl 4	5	0,20 %	5	5	-	-	-	0	0	
	EL-R1	-	-	(d)	-	0 0 0	0	(d)	(d)	(d)	-	-	-	0	0	
INFRAESTRUCTURAS (Art.10.33)	F	-	-	-	-	2 pl -	-	-	-	-	-	-	libre	0	0	

**OBSERVACIONES**

- (a) medido sobre la franja de solar incluida dentro de la profundidad edificable. Art.10.27.4 o Art.10.28.4
- (b) más allá de la profundidad edificable, en planta baja, se permiten construcciones complementarias, según Art.10.27.6
- (d) los parámetros de aprovechamiento son los correspondientes a las zonas de ordenanza donde se ubiquen. Art.10.32.5
- (e) condiciones destinadas a las parcelas de los edificios turísticos demolidos. Art.10.22.9 y Art.10.22.10.
- (f) excepto en la urbanización "Golf de Santa Ponça", donde será 0,25 m2/m2. Art.10.23.5
- (g) excepto en la urbanización "El Toro", donde será 4 m. Art.10.25.5
- (h) excepto en la urbanización "Mirador de Bendinat", donde será 5 m. y excepto en la urbanización "Costa den Blanes", donde será 4 m. Art.10.25.5
- (i) excepto en la urbanización "Costa den Blanes", donde será 4 m. Art.10.25.5
- (j) excepto en la urbanización "Santa Ponça Nou", donde será 5 m. Art.10.25.5
- (k) excepto en la urbanización "Cala Fornells", donde será H/2 > 3 m. Art.10.25.5
- (l) excepto los garages, según condiciones Art.10.28.5
- (ll) la separación a lindero de fondo será de 5 m. Art.10.28.4
- (m) separaciones a fachada y linderos, según Art.10.27.7

# CUADRO RESUMEN DE REGULACIÓN ESPECIFICA DE LAS AREAS DE SUELO RÚSTICO

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE CALVIÀ. Enero 2005

	AREA	de INTERÉS NATURAL	de INTERÉS FORESTAL	de INTERÉS PAISAJÍSTICO	de INTERÉS AGRARIO TRADICIONAL	de RUEDO AGRARIO	SUELO RÚSTICO COMÚN	
		SR-1	SR-2	SR-3	SR-4	SR-5	SR-6	
	(ART.9.17)	(ART.9.18)	(ART.9.19)	(ART.9.20)	(ART.9.21)	(ART.9.22)		
P A R A M E T R O S	PARCELA MÍNIMA			40 Has. (400.000 m2.) (Art.9.19.5 y Art.9.19.6)	20 Has. (200.000 m2.) (Art.9.20.5 y 9.20.6)	3 Has. (30.000 m2.) (Art.9.21.5 y 9.21.6)	1,5 Has. (15.000 m2.) (Art.9.22.5 y 9.22.6)	
	EDIFICABILIDAD			0,005 m2/m2.	0,004 m2/m2.	0,01 m2/m2.	0,02 m2/m2.	
	ALTURA MÁX. H			6 m.	6 m.	6 m.	6 m.	
	ALTURA TOT. h			8 m.	8 m.	8 m.	8 m.	
	Nº PLANTAS MÁX.			2 plantas	2 plantas	2 plantas	2 plantas	
	OCUPACIÓN MÁX.			0,4 % + 0,1%	0,4 % + 0,1%	1 % + 0,25%	1 % + 0,25%	
	SEP. LINDEROS			20 m.	20 m.	10 m.	10 m.	
	SEP. ENTRE EDIF.			6 m.	6 m.	6 m.	6 m.	
	VOL. MÁXIMO			1.500 m3.	1.500 m3.	1.500 m3.	1.500 m3.	
U S O S	USOS PERMITIDOS	(Art.9.17.2)	(Art.9.18.2)	0.1. Agrario (Art.9.19.2)	0.1. Agrario (Art.9.20.2)	0.1. Agrario (Art.9.21.2)	0.1. Agrario (Art.9.22.2)	
		0.3. Medioambiental	0.3. Medioambiental	0.3. Medioambiental	0.3. Medioambiental	0.3. Medioambiental	0.3. Medioambiental	
		7. Espacios libres	7. Espacios libres	7. Espacios libres	7. Espacios libres	7. Espacios libres	7. Espacios libres	
	CONDICIONADOS		0.1. Agrario. (Art.9.18.3)					
			0.2. Extractivo (Art.9.18.3)	0.2. Extractivo (Art.9.19.3)	0.2. Extractivo (Art.9.20.3)	0.2. Extractivo (Art.9.21.3)	0.2. Extractivo (Art.9.22.3)	
				1.1. Vivienda unifamiliar (Art.9.19.3 y Art.9.19.6)	1.1. Vivienda unifamiliar (Art.9.20.3 y 9.20.6)	1.1. Vivienda unifamiliar (Art.9.21.3 y 9.21.6)	1.1. Vivienda unifamiliar (Art.9.22.3 y 9.22.6)	
					4.1. Comercial (Art.9.20.3)	4.1. Comercial (Art.9.21.3)	4.1. Comercial (Art.9.22.3)	
				4.3. Turístico (Art.9.19.3)	4.3. Turístico (Art.9.20.3)	4.3. Turístico (Art.9.21.3)	4.3. Turístico (Art.9.22.3)	
					5.5. Deportivo (Art.9.20.3)	5.5. Deportivo (Art.9.21.3)	5.5. Deportivo (Art.9.22.3)	
			6.1. Red viaria (Art.9.18.3)	6.1. Red viaria (Art.9.19.3)	6.1. Red viaria (Art.9.20.3)	6.1. Red viaria (Art.9.21.3)	6.1. Red viaria (Art.9.22.3)	
	6.2. Instalaciones urbanas (Art.9.18.3)	6.2. Instalaciones urbanas (Art.9.19.3)	6.2. Instalaciones urbanas (Art.9.20.3)	6.2. Instalaciones urbanas (Art.9.21.3)	6.2. Instalaciones urbanas (Art.9.22.3)			
	6.4. Telecomunicaciones (Art.9.18.3)	6.4. Telecomunicaciones (Art.9.19.3)	6.4. Telecomunicaciones (Art.9.20.3)	6.4. Telecomunicaciones (Art.9.21.3)	6.4. Telecomunicaciones (Art.9.22.3)			