

# PG CALVIÀ



**TOMO III**  
**NORMATIVA**

## **EQUIPO REDACTOR MUNICIPAL \_ OFICINA DE REVISIÓN DEL PLAN GENERAL**

### DIRECCIÓN DEL PLAN GENERAL

Joan Morey Pizá, arquitecto \_ Director del Plan.

Magdalena Rosselló Forteza, arquitecta \_ Jefa del Servicio.

### TÉCNICO JURÍDICO

Bartolomé Pomar Miró

### ARQUITECTAS

Agneta Manjavacas Lindmark

María Eugenia Oliver Herrero

### INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

Joan Miquel Riera Ferrer

### GEÓGRAFO

Alexandre Mulet Ballester

### DELINEACIÓN

Joan Mas Sureda

Mateu Mulet Ballester

### PATRIMONIO

Manuel Calvo Trias

María Calderón Díaz

## **ASESORÍAS EXTERNAS**

### ASESORÍA JURÍDICA DEL PLAN

Miquel Ripoll Torres

### ASESORÍA GESTIÓN ECONÓMICA DEL PLAN

Gerardo Roger, Arquitecto PAU SLD

### ASESORÍA AMBIENTAL

Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial (GAAT)

### ASESORÍA INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Calvià 2000

## **ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

### ESTUDIO MOVILIDAD SOSTENIBLE, TRANSPORTE Y ACCESIBILIDAD

CINESI

### ESTUDIO IMPACTO DE GÉNERO

Col·lectiu Punt 6

### ESTUDIO ACÚSTICO

Audiotec SL

### ESTUDIO INUNDABILIDAD

Daniel Aguiló Ferretjans ICCP

### ESTUDIO RIESGOS GEOLÓGICOS

GeoNeu Risk

<b>TÍTULO 0.</b>	<b>DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>3</b>
CAPÍTULO 1.	OBJETO Y ÁMBITO TERRITORIAL.....	3
CAPÍTULO 2.	NATURALEZA Y ANTECEDENTES .....	6
CAPÍTULO 3.	CONTENIDO Y SEGUIMIENTO DEL PLAN GENERAL.....	7
	Sección 1. Contenido del Plan General .....	7
	Sección 2. Vigencia y efectos del PG.....	7
	Sección 3. Tipos de normas .....	10
	Sección 4. Criterios básicos y condiciones de aplicación general .....	10
	Sección 5. Ámbito de regulación y tipos de ordenación.....	12
<b>TÍTULO 1.</b>	<b>TERRITORIO Y URBANISMO.....</b>	<b>13</b>
CAPÍTULO 4.	ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN URBANÍSTICO .....	13
	Sección 1. Clasificación del suelo .....	13
	Sección 2. Capacidad máxima de población por zonas de suelo urbano.....	14
	Sección 3. Aprovechamiento urbanístico medio en renovación urbana .....	15
CAPÍTULO 5.	REGULACIÓN DE LOS USOS GLOBALES .....	17
CAPÍTULO 6.	ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL A PECMA Y PIAT .....	24
CAPÍTULO 7.	DISPOSICIONES GENERALES EN SUELO RÚSTICO .....	28
	Sección 4. Normativa general y medidas de protección del medio ambiente.....	28
	Sección 5. Usos y actividades y matriz de ordenación del suelo rústico.....	32
	Sección 6. Segregación de fincas rústicas .....	41
CAPÍTULO 8.	DISPOSICIONES GENERALES EN SUELO URBANIZABLE .....	42
	Sección 1. Los sectores de suelo urbanizable .....	42
	Sección 2. Régimen del suelo urbanizable.....	42
	Sección 3. Sobre los Planes Parciales.....	44
CAPÍTULO 9.	DISPOSICIONES GENERALES EN SUELO URBANO .....	47
	Sección 1. Régimen y gestión del suelo urbano.....	47
CAPÍTULO 10.	RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.....	50
<b>TÍTULO 2.</b>	<b>MEDIOAMBIENTE Y PAISAJE .....</b>	<b>61</b>
CAPÍTULO 11.	PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL DE VEGETACIÓN, FAUNA Y PAISAJE .....	61
CAPÍTULO 12.	PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y RÚSTICO. ....	72
CAPÍTULO 13.	PROTECCIÓN DEL LITORAL.....	73
CAPÍTULO 14.	DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y RIESGO DE INUNDACIÓN .....	75
CAPÍTULO 15.	PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO Y LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA.....	78
CAPÍTULO 16.	MOVILIDAD URBANA Y URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO .....	80
<b>TÍTULO 3.</b>	<b>MIRADA SOCIAL.....</b>	<b>85</b>
<b>TÍTULO 4.</b>	<b>DISPOSICIONES .....</b>	<b>89</b>
<b>ÍNDICE DE NORMAS .....</b>		<b>91</b>



## **TÍTULO 0. DISPOSICIONES GENERALES**

### **CAPÍTULO 1. OBJETO Y ÁMBITO TERRITORIAL**

#### **Norma 1. Objeto y ámbito territorial**

El Plan General de Calvià tiene por objeto establecer la ordenación estructural del territorio, determinando la clasificación del suelo, los usos globales mayoritarios, la capacidad máxima de población por zona, los criterios para la determinación del aprovechamiento urbanístico medio de cada ámbito de actuación, la definición de la estructura general y orgánica del territorio, la normativa general para las dos categorías básicas de suelo rústico, la evaluación de las necesidades de vivienda sometida a régimen de protección pública, así como las circunstancias en que se hará su revisión.

Los criterios orientadores del Plan General y su normativa de desarrollo serán los siguientes:

- a. El desarrollo equilibrado entre los diferentes ámbitos territoriales del Término Municipal, y una mejora de la calidad de vida de sus habitantes.
- b. La utilización sostenible en términos ambientales de suelo y de los recursos naturales y una mejor distribución en el espacio de los usos y actividades productivas.
- c. Proteger y valorar la calidad ambiental, los conjuntos paisajísticos, la biodiversidad y el patrimonio histórico.
- d. Minimizar las necesidades de movilidad.
- e. Implantar progresivamente energías renovables.
- f. Fomentar la rehabilitación integral del entorno urbano existente.
- g. Salvaguardar y gestionar los valores del paisaje rural, fomentando su conocimiento y su acceso público.
- h. Incrementar la permeabilidad de los suelos y la implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible que reduzcan el riesgo de inundaciones y permitan la infiltración del agua.
- i. Fomentar la creación de itinerarios y espacios de interrelación frente al aislamiento de la infancia y la gente mayor.
- j. Fomentar espacios urbanos verdes para reducir el efecto isla de calor urbano y fijar carbono en estos espacios, así como objetivos de plantación de árboles.

El ámbito territorial del Plan General es el Término municipal de Calvià.

#### **Norma 2. Marco legal**

El presente Plan General, así como el de Ordenación Detallada, se ha redactado de acuerdo con la normativa urbanística y sectorial vigente aplicable, entre las que destacan por su relevancia e incidencia en la elaboración las siguientes normas:

### 1. A nivel Estatal:

- R.D. Legislativo 7/2015, 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Renovación Urbana.
- Ley 21/2013, de evaluación ambiental.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- Real Decreto 51/2019, de 8 de febrero, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Illes Balears.
- Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.
- Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

### 2. A nivel Autonómico:

- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo. Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.
- Ley de 10/2019, de 22 de febrero, de Cambio Climático y Transición Energética.
- Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears.
- Decreto-ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears.

### 3. A nivel Insular:

- PTIM. Plan Territorial Insular de Mallorca (A.D. Pleno del Consell de Mallorca de 09/07/2004).
- Reglamento General de desarrollo de la LOUS para la Isla de Mallorca.

### 4. Normativa Sectorial:

- Ley 12/16, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears.
- Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Illes Balears.
- Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears.
- PIAT. Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos (A.D. Pleno del Consell de Mallorca de 9.07.20).
- Ley 8/2017, de accesibilidad universal de las Illes Balears.
- Ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de las Islas Balears.
- Ley 7/2013, de 13 de noviembre, de instalación, acceso y ejercicio de actividades de las Illes Balears.
- Ley 3/2006, de 30 de marzo, de emergencias de las Illes Balears.
- Ley 5/2018, de 19 de junio, de vivienda de las Illes Balears.
- Ley 13/2018, de 28 de diciembre, de caminos públicos y rutas senderistas de Mallorca y Menorca.

- PDS Carreteras de Mallorca, de 03/12/2009.
- PDS Canteras.
- PDS Transporte.
- PDS Telecomunicaciones.
- PDS Gestión de Residuos.
- PDS Energético.
- PDS de Equipamientos Comerciales. PECMA.
- Plan de Vías de Vías Ciclistas de Mallorca.
- Adhesión del Consell de Mallorca al Convenio Europeo del Paisaje.

## **CAPÍTULO 2. NATURALEZA Y ANTECEDENTES**

### **Norma 3. Naturaleza**

El Plan General de Calvià, es el instrumento de ordenación del territorio del municipio y, a tal efecto, define los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo, clasifica el suelo, define la ordenación urbanística del territorio y establece las previsiones temporales para su desarrollo y ejecución. Así mismo, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de desarrollo previstos, delimita las facultades urbanísticas del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y el ejercicio legítimo de estas facultades dentro del marco legal vigente.

### **Norma 4. Antecedentes**

La documentación que integra el Plan General, instrumento de planeamiento creado por la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, es en parte resultado de la revisión del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Calvià, cumplimentando las prescripciones impuestas por la Comisión Insular de Urbanismo en la Aprobación Definitiva en acuerdo de sesión de 27 de julio de 2012 y publicado en el BOIB nº 115, de 9 de agosto de 2012.

Todas las determinaciones que corresponden al Plan General de Calvià, requieren su desarrollo pormenorizado en función de determinaciones estructurales y, por lo tanto, con cierto margen de precisión y ajuste, como corresponde al Plan de Ordenación Detallada que se tramita simultáneamente, de forma que el modelo urbanístico que emana del PG se corresponde con estas dos grandes determinaciones:

- a. La estructura urbanística y territorial del municipio basada en las grandes determinaciones que emanan de la definición de sus sistemas urbanísticos: viario, espacios libres, equipamientos y servicios técnicos.
- b. Las bases de las magnitudes del dimensionado cualitativo y cuantitativo del modelo urbanístico del municipio que afectarán, tanto a la oferta residencial, como la de actividad económica del mismo.

La novedad de este documento de ordenación municipal y su coincidencia con el mismo nombre que tenía el anterior documento urbanístico de ordenación integral del municipio que se redactaba antes de la LUIB, puede confundir y comportar a errores de interpretación de la presente normativa, que hace falta que sea leída en todo momento con un carácter estructural, tal y como emana del contenido del nuevo texto legal y, en cierto modo, alejada del detalle que le corresponde al Plan de ordenación detallada que se tramita en simultaneidad con este Plan General.

### **CAPÍTULO 3. CONTENIDO Y SEGUIMIENTO DEL PLAN GENERAL**

#### **Sección 1. Contenido del Plan General**

##### **Norma 5. Contenido del Plan General**

1. El Plan General está integrado por los siguientes documentos:
  1. Memoria informativa y justificativa.
    - a. Memoria de integración del Programa de participación ciudadana.
    - b. Medidas para la movilidad sostenible en el municipio.
    - c. Información urbanística.
    - d. Objetivos de ordenación, análisis de alternativas y justificación del modelo elegido.
    - e. Resumen ejecutivo de las modificaciones.
  2. Memoria social.
  3. Planos de información.
  4. Planos de ordenación.
  5. Normas urbanísticas.
  6. Estudios económicos.
    - a. Estudio económico financiero.
    - b. Informe de sostenibilidad económica.
    - c. Memoria de viabilidad económica.
  7. Evaluación ambiental estratégica.
    - a. Estudio ambiental estratégico.
    - b. Documento resumen.
2. De la documentación relacionada al punto anterior tienen carácter normativo y la ordenación de los documentos siguientes: 4. Planos de ordenación; 5. Normas urbanísticas. El resto de documentos se incorporan como partes justificativas o informativas.

#### **Sección 2. Vigencia y efectos del PG**

##### **Norma 6. Entrada en vigor, vigencia y efectos de la aprobación del Plan General**

1. En conformidad con el artículo 65 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, el presente Plan General entrará en vigor una vez transcurrido el plazo de 15 días hábiles desde la recepción por parte de la Administración General del Estado y la Administración de la Comunidad Autónoma de la documentación aprobada, según la legislación local estatal, y una vez publicado en el Boletín Oficial de las Islas Baleares el acuerdo de su aprobación definitiva y las normas urbanísticas.
2. El Plan General tiene vigencia indefinida, mientras no se apruebe su revisión íntegra que lo sustituya.
3. La entrada en vigor del Plan General le confiere los efectos de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad y declaración de utilidad pública con las previsiones de los artículos 64, 65, 66 y 67 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares.

**Norma 7. Revisión del Plan General**

Podrá llevarse a cabo la revisión global del PG en los siguientes supuestos:

- a. Cuando se acredite la existencia de disfunciones entre las previsiones de este Plan y las necesidades reales de suelo para crear viviendas, para establecer actividades económicas, o bien la necesidad de infraestructuras de interés general.
- b. Cuando, por la elección de un modelo territorial diferente o por circunstancias de tipo económico o demográfico, se planteen nuevos criterios respecto a la estructura general del territorio o al modelo de ordenación o de clasificación del suelo preestablecidos.
- c. Podrá constituir revisión del planeamiento general la alteración del planeamiento general vigente que consiste en la modificación de la clasificación del suelo rústico que computa, por sí misma o conjuntamente con las modificaciones aprobadas en los tres años anteriores, un incremento superior al 20% de la suma de la superficie del suelo clasificado por el planeamiento general como suelo urbano que ya disponga de las obras de urbanización ejecutadas.
- d. La aprobación de un nuevo Plan de Ordenación Territorial Insular que obligue a la revisión anticipada de los criterios sobre los cuales se ha formulado este Plan General.

Deberá asimismo procederse a la revisión cuando su modificación comporte por sí misma, alteraciones sustanciales del modelo de implantación urbana formulado o de la clasificación urbanística. No obstante, el Ajuntament puede modificar el uso detallado de un equipamiento definido por el planeamiento para terrenos de titularidad pública a otro diferente dentro de este uso global, mediante acuerdo plenario que sólo deberá someterse al trámite establecido en el art. 73 de la LUIB.

**Norma 8. Modificación y adaptación del PG**

1. No tendrán la consideración de modificación aquellas actuaciones que se puedan determinar en los POD y que supongan una mayor precisión de las determinaciones estructurales establecidas en este PG.
2. En este sentido no se considerarán modificaciones de este PG aquellas determinaciones que se establezcan en el POD y que mantengan sustancialmente el modelo urbanístico y, más concretamente, que sean coherentes con:
  - a. La estructura urbanística y territorial del municipio basada en las grandes determinaciones que emanan de la definición de sus sistemas urbanísticos: viario, espacios libres y equipamientos.
  - b. Las bases de las magnitudes del dimensionado cualitativo y cuantitativo del modelo urbanístico del municipio que afectarán tanto a la oferta residencial como de actividad económica del mismo.
3. Tendrá la consideración de modificación de PG la implementación de determinaciones que territorialmente y/o sectorialmente sean manifiestamente diferentes a las definidas en el presente PG y sin que las mismas supongan un cambio total de modelo general de planeamiento urbanístico, puesto que en este caso estaríamos delante de una revisión de

planeamiento general.

4. La modificación tendrá que razonar y justificar la coherencia de la propuesta con las previsiones del PG, la incidencia de la nueva ordenación en las previsiones del Plan vigente y la viabilidad de aceptar la propuesta sin proceder a su revisión. Así mismo, se tendrá que razonar y justificar la necesidad de la iniciativa y la oportunidad y la conveniencia de la modificación propuesta en relación con los intereses públicos y privados concurrentes.
5. 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.

#### **Norma 9. Desarrollo del Plan General**

La ordenación proyectada por el Plan General se desarrolla por el Plan de Ordenación Detallada y, en su caso, por los correspondientes Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, de acuerdo con lo previsto en el artículo 34 de la LUIB.

#### **Norma 10. Programación de las actuaciones**

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.
5. La presente norma, y en especial sus apartados 1 y 2, tienen eficacia meramente indicativa o propositiva, de manera que orientarán la programación de las actuaciones sin que vinculen a la autoridad municipal en materia de planeamiento, que decidirá de forma autónoma y motivada su alteración en atención de la demanda y necesidad reales de cada actuación, así como de las circunstancias económicas y presupuestarias de cada momento.

**Norma 11. 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 (8) 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 llegaran a disponer de las condiciones previstas en el artículo 19 de la LUIB y siempre que dichos terrenos estén incluidos dentro de un polígono cuyos propietarios y propietarias 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.

**Sección 3. Tipos de normas****Norma 12. Normas de eficacia indicativa y normas de aplicación plena**

Las normas del Plan General se clasifican en las siguientes categorías:

- Normas de eficacia indicativa (EI), de eficacia meramente indicativa o propositiva: aquellas determinaciones gráficas y escritas de carácter orientativo para futuras actuaciones urbanísticas. Su no inclusión deberá motivarse.
- Normas de aplicación plena (AP): Son aquellas determinaciones gráficas o escritas de aplicación inmediata, que las administraciones públicas y particulares deben cumplir obligatoriamente de manera general y directa.

**Sección 4. Criterios básicos y condiciones de aplicación general****Norma 13. Interpretación de los documentos**

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 la Norma anterior subsistiera imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá, en todo caso, la documentación escrita sobre los planos, la interpretación del Plan tendente a un menor aprovechamiento urbanístico, a una mayor dotación de espacios libres, a la mejor conservación del medio ambiente, del patrimonio histórico, del entorno natural, al menor deterioro del paisaje y de la imagen urbana.
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.

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.
5. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de particulares u otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, que se elevará a la aprobación del Pleno, en el cual consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución tendrá carácter de instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y será objeto de adecuada publicación.

#### **Norma 14. 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.

#### **Norma 15. 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 11 de julio del 1998.
2. A los efectos de la determinación del estado actual, sólo se computarán los aprovechamientos urbanísticos adquiridos al amparo de las determinaciones de los Planes vigentes en su momento. No se podrán considerar como referencia del estado actual ni del aprovechamiento urbanístico aquellas actuaciones ejecutadas en contra de la normativa de aplicación, mientras éstas no sean legalizadas o demolidas.

#### **Norma 16. 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 él 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.

## **Sección 5.   Ámbito de regulación y tipos de ordenación**

### **Norma 17.   Ámbito de regulación y tipos de ordenación**

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 (API).** 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, equi-distribución y urbanización, así como para solicitar licencia de edificación. En caso de incumplimiento del Plan de Etapas en los planes correspondientes a estas áreas, el Ayuntamiento procederá conforme a la legislación urbanística aplicable.

## TÍTULO 1. TERRITORIO Y URBANISMO

### CAPÍTULO 4. ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

#### Sección 1. Clasificación del suelo

#### Norma 18. Clasificación del suelo por el PG

1. Este PG clasifica el suelo del término municipal, a efectos de la estructura básica de la regulación de su régimen urbanístico, en tres clases de suelo básicas:
  - a. **Suelo rústico:** Delimitación en base al concepto global de espacios abiertos que se protegen del proceso de urbanización. Se preserva este suelo del proceso de desarrollo urbano estableciendo en su caso, las correspondientes medidas de protección, definiendo las actividades en él autorizables, en el marco definido por la legislación aplicable y en los instrumentos de ordenación territorial.
  - b. **Suelo urbanizable:** delimitación de aquellos suelos en los que el Plan prevé una nueva urbanización y constituyen los suelos de crecimiento en extensión del Plan.
  - c. **Suelo urbano:** Tiene carácter reglado en cuanto es aquel que el Plan General incluye de manera expresa como tal por haber sido legalmente sometido al proceso de integración del tejido urbano y disponer de todos los servicios urbanos básicos (art. 22 LUIB). Viene delimitado en base al concepto de suelo urbanizado y consolidado para la edificación, incluidos también en diferentes ámbitos de transformación conjunta, pendientes de un procedimiento de planeamiento derivado, de gestión, o solo de urbanización, para lograr la condición de solar.
2. En suelo urbano, el PG incluye el suelo sometido en actuaciones urbanísticas que incluyen las actuaciones edificatorias, las actuaciones de transformación urbanística y las actuaciones aisladas. Por su parte, las **actuaciones de transformación**, en función de su finalidad incluyen las siguientes actuaciones:
  - Actuación de Renovación Urbana (ARU);
  - Actuación de Compleción de la Urbanización (ACU)
  - Actuación de Reforma Interior (ARIO) pendiente de ejecución urbanística detallada, con cesiones de suelo público.

El momento de Inicio del desarrollo y ejecución de las diferentes Actuaciones de Transformación Urbanística se determinará y justificará en los Estudios Económicos (Memoria de Viabilidad e Informe de Sostenibilidad) que acompañan la Tramitación de dichas Actuaciones, teniendo que quedar demostrada la existencia de una demanda suficiente de los Usos que propone la ATU.

3. En el suelo urbanizable lo constituyen aquellos suelos por el que este PG determina una actuación de nueva urbanización (ANU) a desarrollar mediante diferentes planes parciales.
4. En el suelo rústico, el régimen urbanístico del suelo se diferencia por ser un suelo protegido y excluido del proceso de urbanización, por sus valores naturales, agrarios, paisajísticos, forestales o de otro tipo, y como espacio abierto para garantizar la utilización racional del territorio según un modelo de desarrollo urbanístico sostenible.

5. La clasificación del suelo se especifica en el plano de ordenación PG-PO 01, a escala 1/30.000. Hay que entender esta clasificación como dinámica, de forma que varía en la medida en que se vayan desarrollando las determinaciones contenidas en este mismo Plan.

## **Sección 2. Capacidad máxima de población por zonas de suelo urbano**

### **Norma 19. Determinaciones del Plan General sobre las capacidades de población**

1. La capacidad de población para cada zona de ordenación en suelo urbano y de cada sector de suelo urbanizable es una determinación estructural del plan general, el cálculo de la cual se basa en los índices de intensidad del uso que se fijan en el plan de ordenación detallada y que, aplicados a cada proyecto que deba ser objeto de licencia municipal de obra, tienen que garantizar que en la ejecución efectiva no se superarán las capacidades mencionadas.
2. La memoria justificativa del plan general contempla el cálculo de la capacidad máxima de población que resulta de sus determinaciones, considerando:
  - a. En el suelo urbano, y en el suelo urbanizable directamente ordenado mediante el plan de ordenación detallada, la capacidad máxima de población, resultando de aplicar los índices de intensidad de uso, en la forma que dispone el Reglamento, excepto en los ámbitos de suelo urbano consolidados por la edificación en más del 90% y no sujetas a actuaciones de transformación urbanística, que se determinará en función del existente y de las previsiones demográficas en un horizonte mínimo de quince años.
  - b. En cada sector de suelo urbanizable previsto en el plan general y en cada ámbito de suelo urbano que tenga que ser objeto de planeamiento especial, la capacidad máxima de población asignada se determina de forma global.
3. El índice de intensidad de uso residencial y el índice de intensidad de uso turístico, determinan, respectivamente, para cada unidad de vivienda o para cada plaza de alojamiento turístico, la superficie mínima de parcela neta necesaria para construirla o implantarla. En la definición del índice de intensidad de uso turístico, el Plan General deberá ajustarse a las determinaciones sobre ratio turística establecidas en los instrumentos de ordenación territorial o turísticos a los cuales la legislación sectorial turística asigna dicha definición. En los terrenos en que sea posible implantar ambos usos se deberán definir los índices respectivos de cada uno. El índice de intensidad constituye un parámetro que se deberá incluir en el acto de otorgamiento de la correspondiente licencia municipal de obras como condición limitativa de ésta, que deberá ser inscrita en el Registro de la propiedad, juntamente con la condición de indivisibilidad de la parcela, si resulta procedente.
4. Los índices se deberán expresar en forma de fracción, en la que el numerador será siempre la unidad de vivienda o la plaza turística, según corresponda, y el denominador la superficie de parcela neta necesaria para la construcción de estas unidades, de acuerdo con las reglas siguientes:
  - a. En ámbitos de suelo urbano consolidado por la edificación en más del 90 % de su superficie y que no estén sujetos a actuaciones de transformación urbanística, se deberá limitar la capacidad máxima poblacional estableciendo un índice de uso residencial, turístico o mixto de tal manera que los núcleos urbanos consolidados mantengan su propio tipo edificatorio tradicional y se garantice el equilibrio adecuado entre la

población máxima servida y las dotaciones de infraestructuras, equipamientos, espacios libres, aparcamientos y otros servicios urbanísticos. A tal efecto, se entiende dicho ámbito como la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el instrumento de ordenación urbanística correspondiente, disponga de unos parámetros jurídico urbanísticos concretos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías de la edificación respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilite la aplicación de una normativa propia para su desarrollo. La aplicación del índice de uso residencial o turístico al ámbito que se fije no puede dar lugar a más habitantes de los que resulten de la capacidad de población determinada en función de la existente y de las previsiones demográficas en un horizonte mínimo de quince años. Para ello, las características de la edificación que se establezca en la normativa que rija el ámbito tendrán que adecuarse a este índice.

- b. En el resto de suelo urbano y en el suelo urbanizable directamente ordenado, se deberá definir según el tipo edificatorio que la ordenación establezca siempre que se garantice el equilibrio adecuado entre la población máxima servida y las dotaciones de infraestructuras, equipamientos, espacios libres, aparcamientos y otros servicios urbanísticos.

### **Sección 3. Aprovechamiento urbanístico medio en renovación urbana**

#### **Norma 20. Actuaciones de transformación urbanística. Definición y clases**

Son Actuaciones de Transformación Urbanística las que afectan un conjunto de parcelas, localizadas en suelo urbano, la finalidad de las cuales es transformar el espacio urbanístico preexistente, conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento. Se distinguen las siguientes situaciones en suelo urbano:

1. **Actuación de renovación urbana (ARU).** Es aquella que habilita por la transformación completa de la situación del tejido urbano originario y la renovación integral de su urbanización, entendiéndose como tal la que implica la reurbanización general de su ámbito de suelo con demolición prácticamente total de las edificaciones preexistentes y completo rediseño y reimplantación de sus servicios urbanísticos.
2. **Actuación de dotación (AD).** Es aquella que habilita para la obtención en el suelo urbano de parcelas dotacionales en proporción a los incrementos de aprovechamiento que el planeamiento atribuya a determinadas parcelas concretas en los términos que se dispone a continuación y siempre que no sea necesaria la reforma integral de la urbanización. Las parcelas que conforman estas actuaciones de dotación serán de dos tipos:
  - a. Por un lado, parcelas lucrativas a las cuales el planeamiento les atribuya un incremento de aprovechamiento urbanístico
  - b. De otra, parcelas destinadas a dotaciones públicas, dimensionadas en proporción al incremento del aprovechamiento mencionado atribuido a las parcelas lucrativas.

El ámbito espacial de la actuación de dotación se delimitará por el instrumento que establezca la ordenación detallada completa.

3. **Actuación de reforma interior (ARIO).** Es aquella que habilita para la modificación, renovación y reurbanización de un ámbito concreto del suelo urbano y que puede contener a su vez otros tipos de actuaciones urbanísticas, excepto las de nueva urbanización, en los términos establecidos en los artículos 130 y 131 de la LUIB.

El ámbito espacial de este tipo de actuación requerirá su delimitación geométrica en el suelo urbano del Plan General y su ordenación detallada se establecerá mediante la formulación de un plan especial de reforma interior. Sin embargo, no será necesario formular un Plan Especial por las áreas de reforma interior que el POD reconozca como ámbitos de planeamiento incorporado.

4. Igualmente tienen una consideración análoga a intervenciones de reforma interior o de renovación urbana aquellas actuaciones urbanizadoras en ámbitos con alto grado de consolidación de la edificación reconocidas como suelo urbano en el PGOU anterior y que no tienen de manera completa la urbanización consolidada, precisando una actuación de transformación para completarla, así como para mejorar su nivel dotacional urbano conforme al régimen de la Disposición Transitoria Undécima de la LUIB. Se identifican como AT-IU (actuaciones de transformación con fines de integración urbana y mejora ambiental).

#### **Norma 21. Deber de urbanizar en áreas de renovación urbana**

En las actuaciones de transformación urbanística correspondientes a las áreas de renovación el deber de urbanizar integra tanto el coste de ejecución de la urbanización interior del ámbito como las obras de ampliación y refuerzo de los sistemas generales exteriores que, en su caso, fueran necesarias a consecuencia de la magnitud de la actuación y de acuerdo con las previsiones de este Plan.

Igualmente se tienen que cumplir el resto de deberes vinculados a la actuación que se expresan en el apartado 3 del artículo 29 y en el artículo 76 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares (LUIB).

El deber de urbanizar se tiene que cumplir en el plazo establecido en el Proyecto de Urbanización que tendrá que justificarse en proporción a la entidad de las obras a ejecutar. En ningún caso, será superior al de cuatro años.

## CAPÍTULO 5. REGULACIÓN DE LOS USOS GLOBALES

### Norma 22. Estructura general de los usos y definiciones

Para regular los usos del suelo y del subsuelo, tanto el PG como el POD consideran la clasificación de acuerdo con las características materiales, la utilización y la titularidad, y la definición a efectos funcionales, de acuerdo con las reglas siguientes:

1. Clasificación de los usos de acuerdo con las características materiales que tienen:
  - a. **Uso global:** corresponde a las actividades y sectores económicos básicos: residencial, turístico, terciario, industrial y dotacional. La asignación a una categoría o calificación de suelo de un uso global condiciona la asignación posterior de usos detallados, de tal manera que tienen que ser subsumibles.
  - b. **Uso detallado:** corresponde a las distintas categorías en que se pueden dividir los usos globales, como plurifamiliar o unifamiliar, residencial de vivienda libre o sujeto a régimen de protección pública, comercial, turístico en las modalidades establecidas a la legislación sectorial, oficinas u otras subcategorías análogas.
  - c. **Uso permitido:** conjunto de actividades que el Plan autoriza en una determinada zona, parcela o edificación, pudiendo darse de forma individual o simultaneándose dos o más actividades, tal y como se define en las disposiciones particulares de cada calificación y su tabla de usos detallados. Entre los usos permitidos se distingue el uso *característico*, el uso *secundario*, el uso *accesorio* y el uso *auxiliar*.
  - d. **Uso característico, dominante o principal** es aquel 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, caracterizando a aquella.
  - e. **Uso secundario o complementario:** corresponde al que el planeamiento admite que se puede realizar de forma conjunta con el uso mayoritario. Las disposiciones particulares de la calificación correspondiente establecen si se puede dar este uso secundario, su porcentaje respecto del característico y otros condicionantes.
  - f. **Uso accesorio del característico:** corresponde a aquellas actividades que no se engloban dentro del uso característico de la parcela, pero que se hallan funcionalmente vinculadas al mismo y que en ningún caso pueden tener lugar sin su existencia. Corresponderían a una oferta complementaria del uso característico, y no podrían funcionar de forma independiente a él.
  - g. **Uso auxiliar del característico:** es aquel necesario para el correcto funcionamiento del característico, y se halla vinculado y a su servicio. Sería el caso de aparcamientos, almacenes, etc.
  - h. **Uso prohibido:** es un uso prohibido el que define así específicamente el planeamiento que corresponde. A carencia de esta precisión en el plan, tienen esta condición los que sean incompatibles con los usos permitidos.
  - i. **Uso provisional:** corresponde al uso que, de forma excepcional, se autoriza con un carácter no permanente en el suelo, que no requiere obras ni instalaciones permanentes, y no dificulta la ejecución del planeamiento, en los términos que establece la LUIB y Reglamento.

2. Clasificación de los usos por la **utilización** que se hace:
  - a. **Uso público:** el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado, en este caso, en beneficio de la comunidad por medio de los mecanismos que establece la legislación en el efecto.
  - b. **Uso colectivo:** el que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada y al cual se accede por pertenencia a una asociación, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.
  - c. **Uso privado:** el que desarrollan los particulares en bienes de titularidad privada y que no tiene las características de un uso colectivo.
3. Clasificación de los usos según la **titularidad**:
  - a. **Uso de dominio público:** el que el planeamiento determina una titularidad pública del dominio asignado a los usos públicos o colectivos previstos que se consideran de interés público y social.
  - b. **Uso de dominio privado:** el que el planeamiento determina una titularidad privada del resto de los usos asignados no incluidos en la letra anterior.
4. Definición de los usos globales según las **características funcionales**:
  - a. **Uso residencial:** es el uso que se establece en edificaciones destinadas a la estancia permanente de las personas.
  - b. **Uso turístico:** es el uso constituido por las actividades que llevan a cabo las personas durante los viajes y las estancias en lugares diferentes de los de su entorno habitual, sea cual sea la finalidad y por periodos temporales determinados, y que incluyen los servicios de alojamiento, restauración u otras actividades de entretenimiento, recreo o deportivas y la prestación de cualquier otro servicio relacionado con el turismo, de acuerdo con la legislación autonómica propia de las Islas Baleares.  
  
Los establecimientos turísticos que hayan ejecutado obras de acuerdo con lo que establece la D.A.4 de la Ley 8/2012, de Turismo de las Illes Balears, quedan legalmente incorporados al planeamiento como edificios adecuados, y su calificación urbanística se corresponderá con su volumetría específica y el uso turístico al que quedan vinculados, sin que se permita el cambio de uso.
  - c. **Uso terciario:** es el uso destinado a actividades que, con carácter lucrativo y no incluidas dentro del uso global turístico, están orientadas al comercio de bienes de consumo, la prestación de servicios y la actividad administrativa de iniciativa privada. Se distinguen los usos detallados siguientes:
  - d. **Uso industrial:** es el que comprende las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.
  - e. **Uso dotacional:** es el que comprende las distintas actividades, sean públicas o privadas, destinadas a la enseñanza o a la formación, de carácter asistencial o administrativo, y las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

La definición de los usos detallados y pormenorizados correspondientes a cada uso global se establece en los artículos 3.02 a 3.06 del Plan de Ordenación Detallada.

### Norma 23. Clasificación de los usos globales, detallados y pormenorizados

Usos globales	Usos detallados	Usos pormenorizados	
<b>1.- Residencial</b>	1.1.- Uso residencial unifamiliar	1.1.1.- Vivienda unifamiliar	
	1.2.- Uso residencial plurifamiliar	1.2.1.- Residencia plurifamiliar	
	1.3.- Uso residencial comunitario	1.3.1.- Residencia comunitaria	
	1.4.- Uso residencial protegido	1.4.1.- Vivienda de protección pública	
<b>2.- Turístico</b>	2.1.- Uso de alojamiento turístico	2.1.1.- Alojamiento hotelero	
		2.1.2.- Apartamento turístico	
		2.1.3.- Turismo rural	
		2.1.4.- Otros alojamientos turísticos	
	2.2.- Uso turístico de no alojamiento	2.2.1.- Restauración	
		2.2.2.- Entretenimiento	
<b>3.- Terciario</b>	3.1.- Uso comercial	3.1.1.- Comercio local	
		3.1.2.- Gran establecimiento comercial	
	3.2.- Uso administrativo privado	3.2.1.- Oficinas y servicios profesionales	
	3.3.- Uso recreativo	3.3.1.- Recreativo no infantil	
		3.3.2.- Recreativo infantil	
	3.4.- Uso de taller	3.4.1.- Taller mecánico	
		3.4.2.- Taller artesanal	
	3.5.- Uso estación de servicio	3.5.1.- Estaciones de servicio	
	<b>4.- Industrial</b>	4.1.- Uso productivo	4.1.1.- Industria general
			4.1.2.- Industria de transformación agraria
4.2.- Uso de almacenamiento		4.2.1.- Almacén	
<b>5.- Dotacional</b>	5.1.- Uso de comunicaciones	5.1.1.- Red viaria y pasos peatonales	
		5.1.2.- Aparcamiento de vehículos	
		5.1.3.- Transporte terrestre	
		5.1.4.- Instalación portuaria	
	5.2.- Uso de infraestructuras o servicios urbanos	5.2.1.- Instalaciones y servicios	
		5.2.2.- Telecomunicaciones	
		5.2.3.- Cementerio y servicios funerarios	
	5.3.- Uso de espacio libre	5.3.1.- Espacio libre público	
		5.3.2.- Espacio libre privado	
	5.4.- Uso de equipamientos	5.4.1.- Educativo	
		5.4.2.- Cultural	
		5.4.3.- Deportivo	
		5.4.4.- Religioso	
		5.4.5.- Administrativo o institucional	
		5.4.6.- Sanitario	
		5.4.7.- Asistencial de no alojamiento	
5.4.8.- Asistencial de alojamiento			

**Norma 24. Definición de las actividades reguladas en suelo rústico**

De acuerdo con la matriz de ordenación de suelo rústico del Anexo I de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de Medidas Tributarias y como desarrollo de ésta, adaptada al PTM, y actualizada al PG y POD de Calvià, la Definición de los usos para las actividades globales y detalladas queda como se establece en los siguientes apartados:

**1. Actividades del sector primario.****a. De carácter extensivo:**

Son las propias de las explotaciones agrarias, ganaderas y forestales y de otras como la apicultura, similares, caracterizadas por su carácter extensivo, sean de secano o de regadío. Serán destinadas a preparar la tierra para la obtención de los cultivos agrícolas, de los pastos y forrajes o de los forestales y la actividad cinegética en terrenos no intensivos.

Incluye las construcciones necesarias para desarrollar las diferentes tareas ligadas a la explotación, y lo que consta en la “Definición de Actividades reguladas en la Matriz de ordenación del suelo rústico” en las Directrices de Ordenación Territorial.

**b. De carácter intensivo:**

Estas actividades son las mismas que las del apartado anterior, pero diferenciadas por su carácter intensivo, de acuerdo con los criterios establecidos por el organismo correspondiente, así como también la piscicultura.

Incluyen las construcciones e instalaciones propias de estas actividades, como son los invernaderos, las infraestructuras de riego, las granjas y almacenes de ciertas dimensiones, las instalaciones ligadas a explotaciones piscícolas intensivas y otras similares, y lo que consta en la “Definición de Actividades reguladas en la Matriz de ordenación del suelo rústico” en las Directrices de Ordenación Territorial.

**c. Complementarias:**

Serán consideradas como complementarias aquellas actividades vinculadas a la explotación agraria, y que, de acuerdo con la normativa sectorial agrarias son del tipo:

c.1.- La actividad de transformación de los productos de la explotación agraria, siempre que se lleve a cabo con productos de la propia explotación o de explotaciones agrarias preferentes asociadas, de conformidad con la legislación agraria.

c.2.- La venta directa de los productos transformados, siempre que no sean los de primera transformación especificados en el punto c.1.

c.3.- Las actividades relacionadas con la conservación del espacio natural, la protección del medio ambiente, la formación en técnicas y materias propias agrarias y la elaboración de estudios e investigaciones del ámbito agrario y rural que tengan relación con la actividad que se lleva a cabo en la finca propia.

c.4.- Las actividades agroturísticas y de agricultura de ocio previstas en la normativa sectorial en materia agraria.

c.5.- Las actividades cinegéticas y las artesanales que utilicen como material principal materias primas de origen agrario o forestal de la finca.

c.6.- Ciertas actividades ecuestres previstas en la normativa sectorial en materia agraria.

## 2. Actividades del sector secundario.

### a. Industria de transformación agraria:

Son las actividades destinadas a almacenaje, separación, clasificación, manipulación o primer tratamiento industrial de los productos agrarios y en su envase para comercialarlos y distribuirlos en el correspondiente mercado. Se incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente se deben ubicar en este tipo de suelo para el desarrollo de estas actividades, siempre adecuadas a las condiciones de integración establecidas en el Plan territorial de Mallorca. Se excluyen las edificaciones nuevas y el tratamiento de productos que no sean de la producción de la propia explotación en las áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección.

### b. Industria en general:

Son las actividades destinadas a la obtención, la transformación o el transporte de productos a partir de las materias primas. Se incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente se deben ubicar en este tipo de suelo para el desarrollo de estas actividades, siempre adecuándose a las condiciones estéticas y ambientales del artículo 9.03 del POD.

## 3. Equipamientos.

### a. Equipamientos sin construcción:

Se refiere a equipamientos situados en terrenos no afectados por explotaciones agrarias, los cuales se definen en el apartado 1. Consiste en la adaptación de un espacio, sin implicar transformación de sus características iniciales, para actividades de ocio y tiempo libre de diferente clase, de carácter concentrado o no, como son: áreas recreativas, embarcaderos, muelles, anclajes, actividades de temporada ligadas a la playa. Se incluirán las instalaciones de mesas, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios desmontables y socorrismo, juegos infantiles, papeleras, aparcamientos y la red viaria interna destinada a tareas de mantenimiento, servicios y vigilancia, así como las derivadas de las concesiones de temporada en el litoral.

### b. Resto de equipamientos:

Consiste en la transformación de las características de un espacio para permitir la realización de una actividad, o para instalaciones y construcciones de nueva planta destinadas a actividades de ocio, recreativas, científicas, culturales, comerciales y de almacenamiento, educacionales, socio-asistenciales y al turismo de cierta dimensión que, por sus características, necesariamente se tienen que situar en suelo rústico.

Son, a modo de ejemplo, el turismo rural, las posadas, las casas de colonias, los refugios y otras instalaciones destinadas a la estancia y alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con los objetivos de conservación y protección del suelo rústico, así como los cámpings, refugios de animales domésticos y/o de compañía, parques zoológicos o circuitos deportivos.

Los refugios de animales domésticos y/o de compañía en riesgo, maltrato o en situación de abandono son un equipamiento de uso admitido de hasta 70 unidades, de las cuales un máximo de 20 pueden ser canes. En cualquier caso, no se considerarán refugios de animales domésticos y/o de compañía cuando los animales sean destinados a actividades deportivas, lucrativas, recreativas o de ocio.

#### 4. Otras actividades.

##### a. Extractivas:

Son actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales en explotaciones a cielo abierto o en el subsuelo o las auxiliares destinadas a la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos situados en la misma zona.

##### b. Infraestructuras.

Son un conjunto amplio de instalaciones superficiales, subterráneas o áreas, de carácter local o supramunicipal con alternativas de localización restringida, necesaria para la creación y el funcionamiento de una organización cualquiera.

###### b.1.- Pequeñas infraestructuras (E-1):

Torres, antenas y estaciones de telecomunicaciones, de navegación y otras instalaciones de comunicación de impacto parecido, así como también las infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie no superior a 200 m<sup>2</sup>.

###### b.2.- Vías de transporte (E-2):

Incluye autopistas, autovías, carreteras, ferrocarriles y sus instalaciones complementarias.

###### b.3.- Conducciones y tendidos (E-3):

Son un conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica, agua, telecomunicaciones, saneamiento y similares y otras líneas de tendido aéreas o soterradas, juntamente con los soportes y las instalaciones complementarias en la red.

###### b.4.- Puertos y puertos deportivos (E-4):

Se incluyen las instalaciones destinadas al atraque de embarcaciones para el transporte de personas y mercancías y las instalaciones necesarias para la carga y descarga, almacenamiento y tratamiento de mercancías, áreas de reparación y movimiento y todas las otras superficies, construcciones, emplazamientos y servicios asociados a este tipo de infraestructuras, así como los puertos deportivos, de ocio y de pesca y sus superficies anexas.

###### b.5.- Grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal (E-5):

Grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre, infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de

superficie superior a 200 m<sup>2</sup>, aeropuertos y cualquier otra instalación de interés general o de impacto parecido sobre el medio físico.

c. **Vivienda unifamiliar aislada.**

Se trata de la construcción de edificios unifamiliares destinados a vivienda de nueva planta en el suelo rústico, vinculados o no a la explotación agraria.

d. **Protección y educación ambiental.**

Son las actividades propias de la protección y la educación ambiental. Comprende las instalaciones necesarias para llevarlo a cabo: habilitación de caminos y accesos, instalaciones de observación, centros de interpretación, aulas de la naturaleza, granjas escuela, pasos sobre arroyos o torrentes, miradores y similares.

**CAPÍTULO 6. ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL A PECMA Y PIAT****Norma 25. Regulación de establecimientos comerciales del Plan de Ordenación Detallada****I. Criterios de implantación de nuevos establecimientos comerciales.**

1. En la regulación del uso comercial el Plan de Ordenación Detallada desarrollará las condiciones urbanísticas establecidas en los apartados siguientes que son necesarias en razón de la mejor ordenación urbanística y territorial del citado uso a fin de asegurar su integración pacífica en la estructura urbana -con garantías de accesibilidad y suficiencia de servicios urbanos-, de garantizar el cumplimiento de requisitos mínimos de sostenibilidad y movilidad.
2. La implantación de un nuevo equipamiento comercial de alcance territorial (además de cumplir las condiciones establecidas en la legislación de comercio vigente y en el PECMa vigente en el momento de resolver la solicitud) desde el punto de vista urbanístico requerirá:
  - a. La parcela tiene que contar con Plan que establezca su ordenación detallada con una calificación urbanística en el cual el uso comercial sea lo principal o predominante, o bien, contar con otra calificación con la cual resulte compatible, siempre que, en este caso, se ajuste al límite máximo de compatibilidad del uso establecido por el planeamiento. En todo caso, tiene que acreditarse la capacidad de acogida del sistema viario principal del área, evaluándose el impacto sobre el sistema de movilidad, así como las capacidades de las redes de suministros o ciclo del agua y otros servicios urbanos.
  - b. Para los establecimientos comerciales (individuales o colectivos), con superficie de venta superior a 4.000 m<sup>2</sup> se tiene que elaborar un estudio de movilidad generada.
  - c. Además, desde el punto de vista de la sostenibilidad los equipamientos comerciales tienen que minimizar el consumo energético directo y cumplir con las previsiones de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de Cambio Climático y Transición Energética.
3. En los sectores de suelo urbanizable de uso global residencial, el Plan Parcial que desarrolle su ordenación detallada, tendrá que garantizar el principio de proximidad e integración del comercio con las áreas residenciales.

En las fichas del Plan General se establece para cada sector la edificabilidad mínima con destino a usos de servicios terciarios. Sin embargo, en todo caso, la edificabilidad con destino específico para uso comercial que tiene que prever el Plan Parcial será como mínimo el 6% de la edificabilidad total del sector para asegurar la presencia del comercio de proximidad y favorecer la movilidad sostenible.

La edificabilidad comercial se dispondrá al menos en un 50% en planta baja. Cuando el uso comercial se comparta con otros usos en un mismo edificio, se situará preferentemente en planta baja.

4. En los sectores de suelo urbanizable de uso global terciario o de uso global turístico, la edificabilidad destinada a uso comercial no podrá superar el 30% del total de la edificabilidad atribuida al sector.

5. En los sectores de suelo urbanizable de uso global industrial, la edificabilidad destinada a uso comercial no podrá superar el 25% del total de la edificabilidad atribuida al sector.
6. En las actuaciones de renovación urbana previstas por el Plan General, el Plan Especial que establezca su ordenación detallada aplicará en materia de usos comerciales los mismos criterios que se disponen en los apartados anteriores para los Planes Parciales en función del uso global atribuido al área de renovación urbana.
7. En los Planes Parciales y Planes Especiales en los cuales se disponga de un volumen de edificabilidad comercial de forma que, en cualquier tramo de 250 m de vial, puedan implantarse uno o varios equipamientos comerciales, el sumatorio de superficie edificada de los cuales consiga los 4.000 m<sup>2</sup>, se considerará un área planificada de acumulación de equipación comercial, y, en este caso, las condiciones de implantación a establecer por el instrumento de ordenación detallado cumplirán los requerimientos establecidos en el artículo 49 del PECMa.

Igualmente, aquellas parcelas ordenadas directamente en el Plan de Ordenación Detallada en las cuales concurren idéntica situación que la expuesta en el párrafo anterior sobre acumulación de equipamientos en tramos de 250 metros de vial, precisarán -con carácter previo a la solicitud de licencia de equipación comercial- la formulación y aprobación de un Estudio de Detalle en el cual además de la distribución de volumen edificatorio de nueva implantación destinado al uso comercial del ámbito se acredite el cumplimiento de los requerimientos del artículo 49 del PECMa.

8. Se tendrán presentes, para la admisibilidad del uso comercial, las limitaciones que, para la implantación de equipamientos comerciales de impacto territorial comercial, se derivan de los artículos 17 y 18, así como los factores limitantes en el entorno de Calvià, establecidos en el Anexo III (y su delimitación gráfica del Anexo Y) del PECMa.
9. El POD se limitará a reconocer los equipamientos comerciales de tamaño grande o de alcance territorial existentes implantados en conformidad con el planeamiento anterior. En consecuencia, las nuevas calificaciones de uso comercial para implantar los mencionados tipos de equipación comercial tendrán que ser formuladas en el correspondiente Plan Parcial o Plan Especial dentro de los límites de este Plan General e incorporando el estudio de movilidad generada previsto en el artículo 69 del PECMa.

## II. Zonificación comercial de Calvià derivada del PECMA.

El 1 de abril de 2019 (BOIB n.º 63 de 9/05/2019) el Pleno del Consell de Mallorca aprobó definitivamente el Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Mallorca (PECMA).

10. A efectos del Plan el territorio se divide en zonas de aptitud territorial. Se denominan Niveles de protección.

En Calvià se dan tres niveles:

Nivel de protección **N-3**: Ámbito Santa Ponça - Palmanova: Incluye Son Bugadelles, Es Castellot, parte de Santa Ponça (zona antigua), la mitad de Son Ferrer (la de viviendas plurifamiliares), Torrenova, parte de Palmanova y Magaluf.

Nivel de protección **N-4**: Àmbito Sant Agustí: incluye Cas Català (vell y nou), Castell de Bendinat, Ses Illetes, Portals Nous, la parte de Costa den Blanes al sur de la autopista, Punta Negra, Son Caliu, Ses Planes, Voramar y parte de Palmanova.

Nivel de protección **N-5**: El resto: mitad de Son Ferrer, Bahía de Palma, Sol de Mallorca, Nova Santa Ponça, parte de Santa Ponça, El Toro, Peguera, zona de chalets de Costa den Blanes, Galatzó, Calvià, Es Capdellà.

A efectos prácticos. Únicamente se permite la concesión de las siguientes licencias, autorizaciones, permisos de instalación:

En **Nivel 3**: comercios de venta al detalle < 2500 m<sup>2</sup> siempre que se ubiquen fuera de áreas industriales con suelos de uso industrial predominante y uso comercial compatible.

**Niveles 4 y 5**: comercios de venta al detalle < 700 m<sup>2</sup> siempre que se ubiquen fuera de áreas industriales con suelos de uso industrial predominante y uso comercial compatible.

**Niveles 3, 4 y 5**: comercios especiales (art. 14: exposición y venta de automóviles y vehículos a motor, de maquinaria, de equipo industrial, de embarcaciones, de aeronaves, de muebles de todo tipo, de material de construcción y de elementos propios de cocina y baño, centros de jardinería, así como establecimientos de ventas al por mayor) < 2500 m<sup>2</sup>.

#### **Norma 26. Adaptación del planeamiento urbanístico a la planificación turística e insular**

El Plan General y el Plan de Ordenación Detallada integran las previsiones de carácter urbanístico que se derivan de los instrumentos de planificación turística autonómica e insular vigentes.

En cualquier caso, en adaptación al PIAT, el PG y POD reconocen las distintas zonas turísticas con las especificaciones propias, así como la delimitación de las Zonas Turísticas Maduras ZTM, y demás disposiciones, normas y parámetros definidos en sus normas y anexos.

#### **Norma 27. Principios básicos del modelo territorial turístico**

Se contemplan los siguientes principios básicos del modelo territorial turístico:

- a. Implantación de manera efectiva de un modelo turístico equilibrado en el conjunto del territorio con un uso adecuado a los recursos naturales.
- b. Implantación y desarrollo del turismo responsable en el marco del objetivo estratégico recogido en el Plan Integral de Turismo de las Islas Baleares (2015-2025).
- c. Incorporación al modelo turístico de las variables socioeconómicas y medioambientales.
- d. Corrección de los impactos y externalidades negativas que produce el modelo turístico imperante.
- e. Reconocimiento de la capacidad limitada del territorio con la definición y el establecimiento del umbral admisible de alojamiento turístico total.

- f. Mejora de la calidad de las zonas y alojamientos turísticos.
- g. La regeneración y mejora de las zonas turísticas y el fomento de la renovación y de los alojamientos turísticos.
- h. La limitación del uso turístico a las distintas zonas en función de sus aptitudes territoriales.
- i. La determinación de la capacidad de la oferta turística a nivel global de la isla diferenciando la realizada en establecimientos de alojamiento turístico se la realizada mediante la comercialización de estancias en viviendas residenciales.
- j. La sostenibilidad de los establecimientos turísticos y cualquier modalidad de alojamiento, fomentando la utilización de tecnologías orientadas al reciclaje, el ahorro energético y del agua y la correcta gestión de los residuos.

## **CAPÍTULO 7. DISPOSICIONES GENERALES EN SUELO RÚSTICO**

### **Sección 4. Normativa general y medidas de protección del medio ambiente**

#### **Norma 28. Concepto y categorías**

1. De acuerdo con la Ley 6/1997 de suelo rústico, constituyen el suelo rústico los terrenos cuya función determina que se preserven de los procesos de desarrollo urbanístico y que se protejan los elementos de identidad que los caracterizan, bien por los singulares valores ecológicos, ambientales, naturales, paisajísticos, culturales, históricos, productivos, agrícolas, forestales o ganaderos que lo caracteriza, o bien por ser inadecuados para el desarrollo urbana en razón del modelo territorial elegido.
2. Estos suelos son clasificados como suelo rústico por el Plan General a fin de evitar su urbanización y preservar sus características generales. En función de sus características, el Plan prevé diferentes grados o niveles de protección, divididos en las correspondientes categorías de suelo rústico. Las condiciones específicas de cada una de ellas se regulan en el articulado del Plan de Ordenación Detallada y su delimitación está grafiada en los Planos de estructura general y orgánica del territorio (serie PG PO-02), a escala 1:10.000.
3. La categorización de suelo rústico definida en el punto anterior se fundamenta en las categorías de suelo rústico previstas por el Plan Territorial de Mallorca, así como la delimitación que se hace de las mismas en los planos de ordenación del Plan Territorial y que se han delimitado de acuerdo con ellos en el plano de Ordenación General del Territorio (OGT) de este Plan General y que se describen a continuación:

#### **SRP. Suelo Rústico Protegido:**

- AANP. Área Natural de Especial Interés de Alto Nivel de Protección
- ANEI. Área Natural de Especial Interés
- ARIP. Área Rural de Interés Paisajístico:
  - ARIP-B. Área Rural de Interés Paisajístico Boscoso
- APR. Área de Prevención de Riesgos
- APT. Área de Protección Territorial

#### **SRC. Suelo Rústico Común:**

- AIA. Área de Interés Agrario:
  - AIA-I. Área de Interés Agrario Intensivo
  - AIA-E. Área de Interés Agrario Extensivo
- AT. Área de Transición
- SRG. Suelo Rústico de Régimen General:
  - SRG-F. Suelo Rústico de Régimen General Forestal

Sin perjuicio de la compatibilidad existente entre ambas categorías, que rigen de manera simultánea las condiciones de ordenación del suelo rústico del municipio de Calvià en los casos en que, en aplicación de normativa supramunicipal, ambas categorizaciones de suelo no coincidieran, se estará a la Definición, contenido y alcance de las precitadas categorías de suelo previstas en la Matriz de Suelo Rústico de la Ley 6/1999, de Ordenación del Territorio así como en el propio Plan Territorial de Mallorca.

4. En general, tienen la condición de suelo rústico:
  - a. Aquellos terrenos incompatibles con su transformación para concurrir alguna de las situaciones siguientes:
    - que estén sometidos a un régimen especial de protección aplicado por la legislación sectorial y por el planeamiento territorial que exija esta clasificación como consecuencia de la necesidad o la conveniencia de evitar la transformación de los terrenos para proteger el interés conector, natural, agrario, paisajístico, forestal o de otro tipo;
    - que estén contemplados como tales por algún planeamiento superior; y/o que estén sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
  - b. Aquellos terrenos que el presente PG considera necesario clasificar como tales por razón de su necesidad para garantizar la utilización racional del territorio y la calidad de vida, de acuerdo con el modelo de desarrollo urbanístico sostenible.
  - c. Aquellos terrenos reservados para sistemas urbanísticos generales no incluidos al suelo urbano.
5. En concreto, las finalidades del Plan en la regulación del suelo rústico son:
  - a. Preservar el medio natural de Calvià con el fin de garantizar la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras.
  - b. Proteger estos suelos de los procesos de urbanización de carácter urbano.
  - c. Preservar y mejorar las explotaciones agrícolas y forestales.
  - d. Proteger los espacios y elementos ambientales más singulares y más representativos, para mantener los procesos ecológicos, potenciar la biodiversidad y constituir reservas de suelo que configuren corredores ecológicos territoriales preservadores de la conectividad ecológica.
  - e. Proteger los espacios y elementos ambientales más singulares y más representativos, para mantener los procesos ecológicos, potenciar la biodiversidad y constituir reservas de suelo que configuren corredores ecológicos territoriales preservadores de la conectividad ecológica.
  - f. Regular la implantación y el desarrollo de aquellos usos y actividades que el Plan admite en cada zona del suelo rústico de forma que no malogren los valores que se pretende proteger, e impedir la implantación de aquellos usos o actividades que sean incompatibles con el destino definido por este PG municipal en estos suelos, siempre bajo los imperativos derivados del principio de utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites establecidos por la legislación sectorial y por este PS.
  - g. Regular los sistemas y elementos generales.
  - h. Establecer los criterios sobre las características y localizaciones más adecuadas para las instalaciones de interés público y social, y sobre aquellas destinadas a la ejecución y mantenimiento de las obras públicas, de forma que no rompan el equilibrio ecológico de las diferentes zonas de suelo rústico, así como, determinar los instrumentos y procedimientos adecuados en cada caso para su autorización.
  - i. Preservar el paisaje como un valor social y un activo económico del territorio.
  - j. Evitar la implantación de actividades en el suelo rural afectado por riesgos ambientales.

k. Potenciar la actividad ganadera dirigida al mantenimiento sostenible de las superficies forestales y las franjas de protección de incendios.

6. Calificaciones estructurales de suelo rústico

El art. 21 de la LUIB, obliga al PG a establecer las calificaciones básicas de suelo rústico protegido y suelo rústico común, y el 26, a identificar las zonas que constituyen núcleo rural.

7. Categorías del suelo rústico

El Plan de Ordenación Detallada tiene por función ajustar y precisar la ordenación de las dos categorías de suelo rústico que ahora se delimitan.

### Norma 29. Suelo rústico protegido

El suelo rústico protegido está constituido por las áreas de suelo rústico, delimitadas y calificadas como tales en el plano de ordenación correspondiente, que por el papel que desempeñan en la conservación del equilibrio ecológico, por la importancia de sus recursos o por sus valores paisajísticos e interés natural deben ser preservados mediante la adopción de medidas de protección que impidan la implantación de usos no compatibles con los destinos de estos suelos. Al mismo tiempo, se tomarán las medidas oportunas que permitan una potenciación y regeneración de la funcionalidad ecológica de estos territorios.

Constituyen el suelo rústico protegido los terrenos para los cuales, por sus valores excepcionales, la función territorial o la defensa de la fauna, de la flora y el equilibrio ecológico, se establece un régimen especial de protección diferente del general para esta clase de suelo.

1. La ordenación del suelo rústico protegido se dirigirá a garantizar la permanencia de los elementos de identidad que los caracterizan, para los cuales se definirán medidas de protección. Estas medidas se podrán extender a la totalidad de los mencionados elementos; en estos casos se determinará la imposibilidad de efectuar en los terrenos cualquier actividad que los altere.
2. Este PG establece la primera clasificación y delimitación del suelo rústico protegido que tendrá que ser ajustada y precisada en el correspondiente plan de ordenación detallada del suelo rústico.
3. En congruencia con el art. 19 de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de medidas tributarias, Ley 6/1999, de 3 de abril, y con lo que establece el Plan Territorial Insular de Mallorca, el Plan General homogeneiza las categorías de suelo rústico para que coincidan con la categoría del PTIM subyacente. Para aquellos suelos que requieren de mayor protección, dadas sus particulares características, se establecen categorías municipales, que en ningún caso contradicen lo dispuesto para las categorías del PTIM subyacente, sino que se les otorga un mayor nivel de protección.

El Plan General diferencia las siguientes categorías de suelo rústico protegido:

- Las **áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP)** definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares.

- Las **áreas naturales de especial interés (ANEI)** definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares, que no se incluyen dentro de la categoría anterior.
- Las **áreas naturales de especial interés municipal (ANEI-M)** coinciden con aquellos terrenos calificados como ARIP en la LEN, y como AIA, AT, SRG-F y SRG en las DOT y en el PTIM, cubiertos de masas forestales naturales (pinar, encinar, garriga), de gran valor paisajístico y natural, y que poseen idénticas características geomorfológicas, edafológicas, de vegetación y fauna que los suelos ANEI. Para ellos, el Plan General establece cierto nivel de protección más restrictivo que el establecido por la normativa territorial de aplicación.
- Las **áreas rurales de interés paisajístico (ARIP)** definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares.
- Las **áreas rurales de interés paisajístico boscoso (ARIP-B)** definidas por el Plan Territorial Insular de Mallorca.
- Las **áreas rurales de interés paisajístico municipal 1 (ARIP-M1)** coinciden con aquellos terrenos ARIP definidos en LEN, así como aquellos AT, SRG-F y SRG definidos en las DOT, para los que el Plan General establece cierto nivel de protección más restrictivo que el establecido por la normativa territorial de aplicación.

En su mayoría, 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.

- Las **áreas rurales de interés paisajístico municipal 1 (ARIP-M1)** coinciden con aquellos terrenos ARIP definidos en LEN, así como aquellos AT, SRG-F y SRG definidos en las DOT, para los que el Plan General establece cierto nivel de protección más restrictivo que el establecido por la normativa territorial de aplicación. Sus valores agrícolas y paisajísticos aconsejan un cierto grado de protección respecto a usos no vinculados a su naturaleza y destino agrarios
- Las **áreas de prevención de riesgos (APR)**, que son las que presentan un riesgo manifiesto de inundación, de incendio, de erosión o de deslizamientos, independientemente de su inclusión dentro de las categorías anteriores. -
- Las **áreas de protección territorial (APT)**, que son, independientemente de su inclusión dentro de las categorías anteriores: Las franjas de 500 m., medidas desde el límite interior de la ribera del mar. La franja comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación de las carreteras y a una distancia de estas de 25 metros en las carreteras de cuatro o más carriles, de 18 metros en las carreteras de dos carriles de la red primaria y secundaria, y de 8 metros en las carreteras de dos carriles de las redes local o rural, según lo que dispone la Ley 5/1990, de 24 de mayo de carreteras de las Islas Baleares, excepto cuando se trate de cruces.

**Norma 30. Suelo rústico común**

Constituyen suelo rústico común el resto de los terrenos asignados a esta clase de suelo. Dentro de estos terrenos, la ordenación diferenciará los mayoritariamente ocupados por masas forestales y de monte bajo excluidos de la calificación de suelo rústico protegido, y definirá para los dichos terrenos medidas que fomenten su permanencia y el mantenimiento.

1. Este PG establece la primera clasificación y delimitación del suelo rústico común que tendrá que ser ajustada y precisada en el correspondiente plan de ordenación detallada del suelo rústico.
2. Se definen las categorías siguientes en suelo rústico común, según el artículo 20 de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de medidas tributarias. Ley 6/99 de 3 de abril, y de acuerdo con lo que establece el Plan Territorial Insular de Mallorca. El Plan General homogeneiza las categorías de suelo rústico para que coincidan con la categoría del PTIM subyacente. Para aquellos suelos que requieren de mayor protección, dadas sus particulares características, se establecen categorías municipales, que en ningún caso contradicen lo dispuesto para las categorías del PTIM subyacente, sino que se les otorga un mayor nivel de protección.

El Plan General diferencia las siguientes categorías de suelo rústico protegido:

- Las **áreas de transición municipal (AT-M)** que, de acuerdo con las categorías establecidas en las Directrices de Ordenación Territorial, se trata de áreas de suelo rústico común, en su mayoría áreas de transición (AT), para las que el Plan General establece ciertos criterios más restrictivos.

El suelo rústico común de régimen general está constituido por las áreas de suelo rústico delimitadas y calificadas como tales en el plano de ordenación correspondiente, que por sus características ambientales y su vocación agropecuaria. En consecuencia, se preservarán de los usos y construcciones no compatibles con las actividades relacionadas con el sector primario. Se procurarán todas aquellas acciones tendentes a un mejor y más racional aprovechamiento de estas tierras.

**Sección 5. Usos y actividades y matriz de ordenación del suelo rústico****Norma 31. Actividades en suelo rústico**

Las actividades en suelo rústico están reguladas en la Norma 24 de este PG, en relación con lo dispuesto en la normativa sectorial y territorial.

Para la regulación de las actividades en suelo rústico se parte de la matriz y de la ordenación territorial y sectorial, de ámbito autonómico, y de la regulación que realiza el PTIM para la isla de Mallorca. En función de las características del territorio del municipio de Calvià, se establecen adicionalmente otros requisitos y criterios.

**Norma 32. Matriz de ordenación del suelo rústico en el municipio de Calvià**

Se establece la siguiente matriz de regulación de usos del suelo rústico en Calvià:

	SECTOR PRIMARIO				SECTOR SECUNDARIO		EQUIPAMIENTOS		OTROS			
	Extensivas	Intensivas	Complementarias <sup>4</sup>		Industria de transformación agraria	Industria General	Sin construcción	Resto Equipamientos <sup>7</sup>	Actividades extractivas	Infraestructuras <sup>8</sup>	Vivienda unifamiliar aislada	Protección y educación ambiental <sup>9</sup>
			Venta directa productos explot. agraria	Resto actividades Complementarias								
AANP	1 <sup>1</sup>	3 <sup>2</sup>	3	3	3 <sup>5</sup>	3	3 <sup>6</sup>	3	3	3	3	2 <sup>1</sup>
ANEI-M	1	2 <sup>3</sup>	2	2	3 <sup>5</sup>	3	2	2	3 <sup>1</sup>	2	3	2
ANEI	1	2 <sup>3</sup>	2	2	3 <sup>5</sup>	3	2	2	3 <sup>1</sup>	2	3	2
ARIP-B	1	2	2	2	2 <sup>5</sup>	3	2	2	3 <sup>1</sup>	2	3	2
ARIP-M1	1	2	2	2	2 <sup>3</sup>	3	2	2	3 <sup>1</sup>	2	2	2
ARIP-M2	1	2	2	2	2 <sup>3</sup>	3	2	2	3 <sup>1</sup>	2	2	2
ARIP	1	2	2	2	2 <sup>3</sup>	3	2	2	3 <sup>1</sup>	2	2	2
APR <sup>10,11</sup>	1 <sup>12</sup>	1 <sup>12</sup>	1 <sup>12</sup>	1 <sup>12</sup>	2	3	2	2	3 <sup>1</sup>	2	3	2
APT	1	2	2	2	2	3	2	2	3 <sup>1</sup>	2	3	2
AT	1	1	2	2	2 <sup>5</sup>	3	2	2	3	2	2	2

Regulación de los usos:

1. Admitido sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica.

2. Condicionado con los requisitos adicionales establecidos el Plan Territorial Insular.

De acuerdo con lo que dispone el PTIM, se entiende que para los usos condicionados se establecen requisitos adicionales (dispuestos en el PTIM, así como en el presente PG y POD) para ser autorizados, en cada caso, mediante el procedimiento de declaración de interés general o de autorización de actividades relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar.

En las columnas del sector primario “Extensivas”, “Intensivas” y “Venta directa de productos de la explotación agraria”, el uso condicionado sólo afectará a los proyectos que supongan nuevas construcciones o ampliación de las existentes o legalización, y a los cambios de uso cuando el uso autorizado y el que se propone no se encuentren, ambos, en las columnas mencionadas. Todo de ello de acuerdo con lo que se establece en la matriz de las DOT.

3. Prohibido

Otros condicionantes:

<sup>1</sup>: Únicamente en edificaciones o instalaciones existentes y legalmente implantadas, de acuerdo con lo que establece el PTIM

<sup>2</sup>: Condicionado únicamente en ciertas AANP, y únicamente en edificaciones existentes y legalmente implantadas. No se permite su ampliación.

<sup>3</sup>: Únicamente en edificaciones existentes y legalmente implantadas, y con los requisitos adicionales establecidos en el PTIM

<sup>4</sup>: Admitido para actividades complementarias del sector agrario, relacionadas con el destino o naturaleza de las fincas y vinculadas a una explotación agraria, según la normativa sectorial vigente y con los requisitos adicionales establecidos en el PTIM

<sup>5</sup>: Condicionado únicamente en edificaciones existentes y legalmente implantadas. No se permite su ampliación.

<sup>6</sup>: Condicionado únicamente para las actividades establecidas en el PTIM

<sup>7</sup>: Los refugios de animales domésticos y/o de compañía en riesgo, maltrato o en situación de abandono son un equipamiento de uso admitido de hasta 70 unidades, de las cuales un máximo de 20 pueden ser canes. En cualquier caso, no se considerarán refugios de animales domésticos y/o de compañía cuando los animales sean destinados a actividades deportivas, lucrativas, recreativas o de ocio.

<sup>8</sup>: Condicionado únicamente para las actividades establecidas en el PTIM. Admitido para las mejoras puntuales de vías de transporte (E-2)

<sup>9</sup>: Admitido cuando se trate de actividades complementarias del sector primario relacionadas con la conservación del espacio natural, la protección del medio ambiente, la formación en técnicas y materias propias agrarias, todas ellas relacionadas con el destino o naturaleza de las fincas y vinculadas a una explotación agraria.

<sup>10</sup>: Sólo se podrán autorizar con el informe previo favorable de la administración competente en materia de medio ambiente.

<sup>11</sup>: En aquellas parcelas incluidas parcialmente dentro de las Áreas de Prevención de Riesgos (APR), se pueden autorizar los usos, las edificaciones o instalaciones de acuerdo con el plan territorial o el planeamiento, siempre que la edificación no se emplace en la superficie de la parcela incluida dentro de la citada área.

<sup>12</sup>: Para la autorización de usos, obras o actividades del sector primario se atenderá a la regulación de usos del suelo subyacente.

### **Norma 33. Disposiciones generales en el régimen de usos en suelo rústico**

1. Todas las referencias a edificaciones y construcciones existentes de las normas siguientes se hacen condicionadas al hecho de que éstas no estén en situación de fuera de ordenación debido a determinaciones de este planeamiento urbanístico.
2. Cuando en una misma parcela coincidan diversas categorías de suelo rústico, se deberá respetar el régimen de usos correspondiente a cada categoría en la parte afectada.
3. El régimen de usos se establece de acuerdo con la regulación específica del suelo rústico de este Plan, sin perjuicio de la matriz de ordenación del suelo rústico del Anexo I de la Ley

6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias y del PTM como desarrollo de esta. Específicamente, en aquello no regulado por esta norma se estará en lo dispuesto en el PTM.

4. De acuerdo con la previsión del artículo 37.2 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears, para autorizar a actividades y usos del sector primario e industrias de transformación agraria del sector secundario, será preceptivo el informe de la consejería competente en materia de agricultura. En ningún caso se podrá otorgar la declaración de interés general si el informe emitido por la referida consejería es desfavorable.
5. Toda autorización de uso permitido en las distintas categorías de suelo rústico que a su vez se encuentren dentro de Áreas de Prevención de Riesgos (APR), deberán disponer como requisito adicional el informe previo favorable de la administración competente en materia de medio ambiente.
6. Sin perjuicio de lo regulado en las distintas áreas de suelo rústico en referencia a la vivienda unifamiliar aislada, las parcelas en las cuales se quiera ubicar deberán cumplir los requisitos establecidos en la norma 20.4 del PTM en lo que hace referencia a la fecha de división, segregación o fragmentación de las mismas.
7. De acuerdo con la previsión del artículo 39.1 de la Ley 5/2005, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental (LECO), antes de la ejecución, de cualquier plan o proyecto que, sin tener una relación directa con la gestión de un lugar de la red 'Natura 2000' o sin ser necesario para esta gestión, pueda afectarlo de forma apreciable, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyecto, será preceptivo el informe de la Conselleria de Medio Ambiente.

#### **Norma 34. Disposiciones específicas en el régimen de usos en suelo rústico**

La Normativa del PG y del POD establecen el régimen de usos en suelo rústico del término de Calvià adecuado a sus particularidades, que se fundamenta y cumple con el régimen de usos que se establece en las Normas del PTIM:

##### **1. Régimen de usos del sector primario:**

###### **Actividades extensivas (B-1):**

Uso admitido en todas las categorías de suelo rústico, sin perjuicio del cumplimiento de la regulación específica de las áreas de suelo rústico. En las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) cuando el desarrollo de esta actividad requiere el uso de edificaciones sólo se permitirá la utilización de las existentes, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

###### **Actividades intensivas (B-2):**

- a. Uso prohibido en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares.

- b. Uso condicionado en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) declaradas como espacios naturales protegidos por la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, no incluidas en el apartado anterior, con el requisito adicional que cuando el desarrollo de esta actividad requiere el uso de edificaciones sólo se permitirá la utilización de las existentes, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.
- c. Uso condicionado en las Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI), Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), Áreas de Prevención de Riesgos (APR) y Áreas de Protección Territorial (APT), con los requisitos adicionales siguientes:
  - Garantizar la recogida y la depuración de los residuos generados por las actividades ganaderas intensivas.
  - Garantizar el mantenimiento de la masa forestal existente, incluyendo la renovación de ejemplares muertos al menos por el mismo número de ejemplares jóvenes de la misma especie, y aquellos cultivos que tengan por objeto el mantenimiento de poblaciones naturales de animales.
  - En las Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI) no se podrán ubicar invernaderos.
  - En las Áreas de Prevención de Riesgos (APR) será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente.
- d. Uso admitido en las Áreas de Interés Agrario (AIA), Áreas de Transición (AT), Suelo rústico de Régimen General (SRG) sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica.

#### **Actividades complementarias (B-3):**

- a. Uso prohibido en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) siguientes: los sistemas de dunas, los islotes, las zonas húmedas, las cimas, los barrancos, los acantilados, los peñascos más significativos y los terrenos calificados como elemento paisajístico singular en el Plan Provincial de Ordenación de Baleares del 1973, excepto si se trata de refugios de montaña dentro de una red pública y en edificios existentes, siempre que no hayan sido edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos, y obtengan la declaración de interés general. En este caso, se incluye también el uso de aparcamiento vinculado a la citada actividad.
- b. Uso condicionado al resto de las categorías de suelo rústico: Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) diferentes del apartado anterior, Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI), Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), Áreas de Prevención de Riesgos (APR), Áreas de Interés Agrario (AIA), con los requisitos adicionales siguientes:
  - En las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) cuando el desarrollo de esta actividad requiere el uso de edificaciones, sólo se permitirá la utilización de las existentes, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.
  - Ser actividades de servicio turístico en el medio rural según la normativa específica (hotel rural, agroturismo y otras ofertas complementarias, de acuerdo con la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears). Excepto en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP), en las Áreas

Naturales de Especial Interés (ANEI) y en las Áreas Rurales de Interés Paisajístico Boscosas (ARIP-B), se permitirá que, en el caso de los hoteles rurales, éstos se puedan complementar con instalaciones deportivas al aire libre, las cuales podrán disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar dicha actividad.

- Ser alguna de las actividades siguientes: venta directa de los productos de la explotación y actividad artesana hecha en la explotación, según están reguladas por la legislación agraria; granja cinegética; albergue, refugio, casa de colonias y otras instalaciones destinadas al alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con la conservación del espacio natural y la protección del suelo rústico, siempre que la actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que el volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado en el interior de una construcción existente antes de la entrada en vigor de este Plan.
  - En las Áreas de Prevención de Riesgos (APR) será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente.
- c. Uso admitido para las actividades complementarias agroturísticas y de agricultura de ocio, de acuerdo y en cumplimiento de la normativa sectorial en materia agraria.

## 2. Régimen de usos del sector secundario

### Industria de transformación agraria (C-1)

- a. Uso prohibido en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares, con la excepción que sean actividades de tratamiento de productos que sean de la producción de la misma explotación, que se ubique en edificios existentes, siempre que no hayan sido edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos, y se obtenga la declaración de interés general.
- b. Uso prohibido en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) declaradas como espacios naturales protegidos por la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, no incluidas en el apartado anterior, y en las Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI) con la excepción que se ubique en edificios existentes, los cuales serán ampliables hasta un máximo de un 20% de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad. Además, también tendrán que ser actividades de tratamiento de productos de la propia explotación agraria, la cual puede ser discontinua pero siempre que todas las parcelas estén ubicadas en suelo rústico protegido, y se obtenga la declaración de interés general.
- c. Uso condicionado en las Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), Áreas de Protección Territorial (APT), en las Áreas de Prevención de Riesgos (APR) y en el Suelo rústico de Régimen General Forestal (SRG-F) con los requisitos adicionales que se ubiquen en edificios existentes, los cuales serán ampliables hasta un máximo de un 20% de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad y, además, tendrán que ser actividades de tratamiento de productos de la propia explotación agraria, la cual puede ser discontinua pero siempre en parcelas ubicadas en suelo rústico protegido o en Suelo rústico de Régimen General Forestal (SRG-F). En las Áreas de Prevención de

Riesgos (APR) será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente.

- d. Uso condicionado en las Áreas de Interés Agrario (AIA), Áreas de Transición (AT) y Suelo rústico de Régimen General (SRG).

#### **Industria en general (C-2)**

- a. Uso prohibido, sin excepción, en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP), Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI), Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), Áreas de Prevención de Riesgos (APR), Áreas de Protección Territorial (APT), Áreas de Transición (AT) y Suelo rústico de Régimen General Forestal (SRG-F).
- b. Uso prohibido en las Áreas de Interés Agrario (AIA) y en el Suelo rústico de Régimen General (SRG), salvo aquellas industrias, anteriores al día 1 de enero de 1996, existentes en la entrada en vigor de este Plan, que sean autorizadas de acuerdo con los requisitos, procedimiento y otras condiciones que se establecen en la Disposición Adicional segunda de este Plan.

### **3. Régimen de usos de los equipamientos**

#### **Equipamientos sin construcción (D-1)**

- a. Uso prohibido en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP), con la excepción de que se trate de actividades derivadas de las concesiones de temporada en el litoral, incluyendo los aparcamientos ligados a esta actividad, que se autoricen según la normativa sectorial en materia de costas y litoral que sea de aplicación.
- b. Uso condicionado en las Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI), en las Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), Áreas de Protección Territorial (APT), en las Áreas de Prevención de Riesgos (APR), Áreas de Interés Agrario (AIA) en las Áreas de Transición (AT) y Suelo rústico de Régimen General (SRG). En las Áreas de Prevención de Riesgos (APR) será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente.

#### **Resto de equipamientos (D-2)**

- a. Uso prohibido en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP), Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI) y Áreas de Protección Territorial (APT).
- b. Uso condicionado en las Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), en las Áreas de Prevención de Riesgos (APR), en las Áreas de Interés Agrario (AIA), Áreas de Transición (AT) y Suelo rústico de Régimen General (SRG), con los requisitos adicionales siguientes:
  - Solo en las Áreas de Transición (AT) se podrán ubicar usos docentes, educativo, socio asistencial o sanitario. Todo ello sin perjuicio de que puedan ubicarse en suelo rústico común equipamientos socio asistenciales o sanitarios cuyas características justifiquen su alejamiento de los núcleos urbanos.
  - Ser de uso científico, cultural o deportivo.
  - Ser de uso de ocio o recreativo en canteras inactivas o en edificios existentes en la entrada en vigor de este Plan.

- Ser de uso comercial o de almacenamiento, siempre en edificios existentes a la entrada en vigor de este Plan, y de forma acorde con lo previsto en el Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales
  - En las Áreas de Prevención de Riesgos (APR) será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente, salvo en las excepciones previstas en la legislación aplicable.
- c. Tal y como se establece en la Ley de Urbanismo de las Illes Balears, los refugios de animales domésticos y/o de compañía en riesgo, maltrato o en situación de abandono son un equipamiento de uso admitido de hasta 70 unidades, de las cuales un máximo de 20 pueden ser canes. En cualquier caso, no se considerarán refugios de animales domésticos y/o de compañía cuando los animales sean destinados a actividades deportivas, lucrativas, recreativas o de ocio.

#### 4. Régimen de usos de otras actividades

##### Actividades extractivas (B-4)

- a. Uso prohibido en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP).
- b. Uso prohibido en las Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI) y en las Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), salvo que se trate de canteras ya existentes en la entrada en vigor de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares y que estén autorizadas o se autoricen según el Plan Director Sectorial de Canteras.
- c. Uso prohibido en las Áreas de Prevención de Riesgos (APR), Áreas de Protección Territorial (APT), Áreas de Interés Agrario (AIA), Suelo rústico de Régimen General Forestal (SRG-F) y Suelo rústico de Régimen General (SRG), salvo que estén ya autorizados o se autoricen según el Plan Director Sectorial de Canteras. Mientras no se produzca la adaptación del planeamiento municipal, de acuerdo con la norma 59 de este Plan, se deberá obtener la declaración de interés general, la cual conllevará la calificación de la parcela para la actividad extractiva. En las Áreas de Prevención de Riesgos (APR) será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente.

##### Infraestructuras (E)

- a. Uso prohibido en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) con la excepción de la excepción de que se trate de actividades derivadas de las concesiones de temporada en el litoral, incluyendo los aparcamientos ligados a esta actividad, que se autoricen según la normativa sectorial en materia de costas y litoral que sea de aplicación.
  - Las pequeñas infraestructuras (E-1) destinadas a tratamiento de residuos, siempre que se justifique la imposibilidad de ubicarlas en suelos de menor protección y se obtenga la declaración de interés general.
  - Las vías de transporte (E-2), recogidas en el Plan Director Sectorial de Carreteras.

- Las conducciones, los tendidos y las instalaciones de telecomunicaciones definidas (E-3), siempre que se justifique la necesidad que pasen o se ubiquen en estas áreas y que obtengan la declaración de interés general.
  - Las grandes instalaciones técnicas (E-5) destinadas a tratamiento de residuos, siempre que se justifique la imposibilidad de ubicarlas en suelos de menor protección y se obtenga la declaración de interés general.
- b. Uso condicionado en las Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI), Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), Áreas de Prevención de Riesgos (APR) y Suelo rústico de Régimen General Forestal (SRG-F) al hecho de que se justifique la necesidad que se ubiquen en estas áreas y se cumplan las condiciones siguientes:
- Ser del tipo E-1, pequeñas infraestructuras.
  - Ser del tipo E-2, vías de transporte, que estén recogidas en el Plan Director Sectorial de Carreteras y nuevas líneas férreas recogidas en el Plan Director Sectorial de Transportes. En el caso de apertura de nuevos caminos sólo se autorizarán cuando sean de uso y dominio públicos.
  - Ser del tipo E-3, conducciones y tendidos.
  - No ser del tipo E-4, puertos y puertos deportivos, mientras no haya una regulación sectorial específica.
  - Ser del tipo E-5, grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, siempre que sean grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre de titularidad pública, infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos.
  - En las Áreas de Prevención de Riesgos (APR) será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente.
- c. Uso condicionado en las Áreas de Protección Territorial (APT), Áreas de Interés Agrario (AIA), y Suelo rústico de Régimen General (SRG) al hecho de que cumplan las condiciones siguientes:
- Ser del tipo E-1, pequeñas infraestructuras.
  - Ser del tipo E-2, vías de transporte, que estén recogidas en este Plan o en los Planes Directores Sectoriales correspondientes y de caminos.
  - Ser del tipo E-3, conducciones y tendidos.
  - No ser del tipo E-4, puertos y puertos deportivos, mientras no haya una regulación sectorial específica.
  - Ser del tipo E-5, grandes infraestructuras técnicas de carácter no lineal, definidas en el apartado E-5 del anexo de estas normas.

#### **Vivienda unifamiliar aislada (F)**

- a. Uso prohibido en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP), Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI), Áreas Rurales de Interés Paisajístico Boscosas (ARIP-B) y Áreas de Protección Territorial (APT).
- b. Uso condicionado en las Áreas de Prevención de Riesgos (APR) a que cumplan los requisitos adicionales establecidos en la norma 20 del PTM y se disponga del informe previo favorable de la administración competente en materia de medio ambiente.

- c. Uso condicionado en las Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), Áreas de Interés Agrario (AIA), Suelo rústico de Régimen General Forestal (SRG-F) y Suelo rústico de Régimen General (SRG) al hecho de que se cumplan los requisitos adicionales de la norma 20 del PTM.

#### **Protección y educación ambiental (A)**

- a. Uso condicionado en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) con el requisito adicional que solo se permitirá este uso en edificaciones existentes, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.
- b. Uso condicionado en las Áreas de Prevención de Riesgos (APR), con el requisito adicional que será necesario el informe previo favorable de la administración competente en materia de medio ambiente.
- c. Uso condicionado en las áreas naturales de especial interés (ANEI), en las áreas rurales de interés paisajístico (ARIP), áreas de protección territorial (APT), áreas de interés agrario (AIA), áreas de transición (AT), suelo rústico de régimen general forestal (SRG-F) y suelo rústico de régimen general (SRG).
- d. Tal y como establece la Ley Agraria, uso admitido para las actividades complementarias relacionadas con la conservación del espacio natural, la protección del medio ambiente, la formación en técnicas y materias propias agrarias y la elaboración de estudios e investigaciones del ámbito agrario y rural, siempre que estén vinculadas a una explotación agraria, de acuerdo y en cumplimiento de la normativa sectorial en materia agraria.

### **Sección 6. Segregación de fincas rústicas**

#### **Norma 35. Segregación de fincas rústicas**

Las fincas rústicas segregadas 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.

Se podrá considerar que las fincas son una unidad predial, aun 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 1958, 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 segregarse 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.

**CAPÍTULO 8. DISPOSICIONES GENERALES EN SUELO URBANIZABLE****Sección 1. Los sectores de suelo urbanizable****Norma 36. Determinación del suelo urbanizable**

Integra el suelo urbanizable el terreno clasificado como tal en este Plan General por considerarse apto para su transformación urbanística mediante una actuación de nueva urbanización y necesario para asegurar el nuevo modelo urbano y territorial propuesto. Sin embargo, para que se pueda llevar a cabo esta transformación, previamente establecerse la ordenación detallada completa a través de su Plan Parcial en conformidad con las determinaciones de este Plan General y los que establezca en su desarrollo el POD. El suelo urbanizable se integra por los Sectores en esta clase de suelo que figuren delimitados en los planos de ordenación del Plan, así como los terrenos destinados a sistemas generales localizados en el exterior de sectores, pero adscritos a sus áreas para su adecuada gestión.

Los sectores de suelo urbanizable son:

URBANIZABLE AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO SON BUGADELLES, 33,32 Ha
URBANIZABLE TRIÁNGULO GALATZÒ, ECOBARRIO VPO, 13,4 Ha

**Sección 2. Régimen del suelo urbanizable****Norma 37. Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable**

Las personas propietarias 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.

Las personas propietarias 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 30 de la Ley 12/2017, de 29 de octubre, de urbanismo de las Illes Balears.

**Norma 38. Desarrollo del suelo urbanizable**

El suelo urbanizable se desarrollará mediante Planes Parciales que abarcarán cada uno de los sectores delimitados en los planos.

Las personas propietarias 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.

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

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.

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.

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.

### **Norma 39. Ordenación del nuevo crecimiento, intensidad de uso y nueva urbanización**

1. La ordenación del nuevo suelo urbanizable, tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal e integradas en el entorno, cuidando especialmente la armonización con el tipo edificatorio de los suelos a los cuales se agregue y evitando la desfiguración de la perspectiva del conjunto urbano tradicional existente. Se deberán desarrollar de forma integrada y contigua a los núcleos existentes, de tal manera que haya interconexión de sus respectivos sistemas viarios. En todo caso la propuesta de crecimiento se deberá justificar mediante el estudio y cumplimiento de los puntos siguientes:
  - a. Implantación del núcleo urbano atendiendo a la situación que tenga éste en el territorio, concretamente en su relieve topográfico.
  - b. Topografía circundante al núcleo urbano la cual, con independencia del núcleo, condiciona, debido a los accidentes topográficos del territorio, su crecimiento.
  - c. Principales visuales del núcleo antiguo, atendiendo a las características de éste y su preservación, entendiéndose que éstas están condicionadas tanto por la implantación del núcleo como por la topografía circundante.
  - d. Situación del núcleo antiguo respecto del entorno, atendiendo a su ubicación respecto al resto del núcleo, los límites del cual pueden ser con el suelo rústico o con la trama urbana que lo rodea.
  - e. Tendencia natural del crecimiento del núcleo urbano, atendiendo a su inserción y a la colmatación de la trama urbana existente y ya dotada de los servicios urbanísticos.
2. La densidad máxima de los nuevos crecimientos de suelo urbano, urbanizable o apto para ser urbanizado, incluidos los ligados a Áreas de Reconversión Territorial, destinado a uso residencial, turístico o mixto, será de 60 habitantes por Ha. para las zonas turísticas y de 100 habitantes por Ha. en las zonas no turísticas, descontándose del cómputo las superficies destinadas a sistemas generales.
3. En el nuevo suelo urbanizable o apto para la urbanización, de acuerdo con las fichas de cada uno de los sectores, se considerará como número máximo el de una vivienda por cada cien (100) metros cuadrados edificables de uso residencial.

4. En los nuevos suelos de crecimiento el planeamiento de desarrollo deberá prever medidas para la conservación de las masas boscosas existentes en los terrenos afectados a fin de evitar su destrucción, debiéndose ubicar espacios libres o zonas ajardinadas, públicas o privadas, allá donde la masa arbórea se quiera conservar.
5. 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.
6. En cumplimiento de lo dispuesto por el Plan Hidrológico de Baleares (Real Decreto 51/2019, de 8 de febrero), para el establecimiento de nuevas urbanizaciones y nuevos polígonos industriales será preceptivo y vinculante el informe de la Conselleria de Medi Ambient del Govern Balear sobre la disponibilidad de los recursos hídricos necesarios para su atención.
7. A su vez, los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer redes de saneamiento separativas para aguas pluviales y negras, salvo justificación en contrario a juicio de la Administración Hidrogeológica.
8. En las zonas urbanas, urbanizables o aptas por la urbanización que se encuentren en zona de potencial riesgo de inundación, se establece el requerimiento específico de autorización previa de la Administración Hidráulica, la solicitud de la cual deberá incluir el correspondiente estudio hidrológico, así como las medidas correctoras que, en su caso, sean necesarias para asegurar la seguridad del uso establecido en la zona.
9. A fin de reducir riesgos de incendios, los planes parciales que pretendan ampliar o crear nuevos asentamientos urbanos sobre zonas o entornos forestales, tendrán que incorporar medidas de seguridad viaria para garantizar el acceso de personas y vehículos, depósitos de agua para una primera situación de emergencia, así como actuaciones en la vegetación en un radio de 30 m alrededor de las edificaciones para reducir la carga de combustible. 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, exceptuando de lo anterior las áreas de encinar protegidas por la L.E.N.

### **Sección 3. Sobre los Planes Parciales**

#### **Norma 40. 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 Tomo III de las presentes Normas.

**Norma 41. Usos globales en suelo urbanizable**

1. El Plan General asigna a esta clase de suelo los usos globales definidos en la Norma 23, 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 Reglamento de la LUIB para la Isla de Mallorca.

**Norma 42. 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 Reglamento de la LUIB.
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, el Plan de Ordenación Detallada 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 las propiedades beneficiarias 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.

**Norma 43. 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, donde 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 la Promotora 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.

**Norma 44. 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 Reglamento de la LUIB para Mallorca, 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.

**Norma 45. Zonificación**

1. Al objeto de hacer más flexible el replanteo de la ordenación establecida 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.
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.

## CAPÍTULO 9. DISPOSICIONES GENERALES EN SUELO URBANO

### Sección 1. Régimen y gestión del suelo urbano

#### Norma 46. Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbano

1. Las personas propietarias de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los 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. Las personas propietarias 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.

#### Norma 47. 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.

A estos efectos, las calificaciones EL-P1, EL-R1, EL-R2 se considerarán afecciones de la parcela urbanística y no implicarán su segregación.

#### Norma 48. 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.

**Norma 49. 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 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.

**Norma 50. 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 planeamiento y gestión*, 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 Tomo III del Plan de Ordenación Detallada.
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 planeamiento y gestión podrá establecer la calificación 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.).

**Norma 51. Suelo urbano finalista**

Las condiciones particulares que se establecen para cada una de las distintas zonas y calificaciones que recoge el plano de Calificación del suelo, junto con las condiciones generales 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*.

**Norma 52. 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. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto por la normativa estatal básica (artículo 3 del Real Decreto Ley 6/2000, en su redacción dada por el artículo 40 del Real Decreto-ley 4/2013, de 22 de febrero) en cuanto a desregulación urbanística de la implantación de determinadas actividades de suministro de carburantes al por menor y la consiguiente imposibilidad del órgano municipal de denegar la instalación de estaciones de servicio o de unidades de suministro de carburantes a vehículos en determinadas zonas por la mera ausencia de suelo cualificado específicamente para ello.

## CAPÍTULO 10. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

### Norma 53. Definición de los Sistemas Generales

1. Los Sistemas Generales constituyen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General, conforme al modelo de ordenación territorial y urbano que adopta el municipio. Son suelos y edificaciones de utilidad pública marcadas por el servicio de la totalidad o una parte significativa del municipio. Se considera que afecta o sirve a una parte importante o significativa del municipio cuando su influencia o servicio abarca a dos o más núcleos o sectores urbanos, siendo éste un criterio ajustable en función del uso de que se trate.
2. Los Sistemas Generales están definidos en las Fichas de Planeamiento y Gestión de Sistemas Generales de las presentes Normas. Asimismo, se delimitan gráficamente en los planos de ordenación del Plan General y del Plan de Ordenación Detallada, con una trama específica para cada uno de los tipos, y se incluyen en las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención.
3. En función del uso a que se destinan, el Plan distingue los siguientes tipos de Sistemas Generales:
  - a. Sistema General Viario y Zonas de Protección (SGV)
  - b. Sistema General de Espacios Libres (SGEL)
  - c. Sistema General de Equipamientos Comunitarios (SGEQ)
  - d. Sistema General de Infraestructuras y Servicios Urbanos (SGINF)
  - e. Sistema General de Comunicaciones y Transportes (SGCO)
4. La inclusión de terrenos y edificaciones como Sistema General comporta un régimen especial de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación, coherentes con la importancia que tienen en la trama urbana.
5. 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.
6. De los terrenos que el Plan define como Áreas de Prevención de Riesgos (APR) de acuerdo con los Criterios de la Dirección General de Recursos Hídricos y el PTM, 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.

**Norma 54. 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 dispone el presente Título.
2. La regulación particular de los usos, condiciones de ejecución y parámetros urbanísticos aplicables se detalla en cada una de las Fichas de Planeamiento y Gestión de los sistemas generales. En caso de estar incluidos en polígonos o unidades de actuación, estarán incluidos en las fichas de las correspondientes unidades de actuación o polígonos.

Cuando resulte conveniente, dadas las características particulares del Sistema General, la Ficha podrá derivar su regulación particular al Plan de Ordenación Detallada, o bien al instrumento de planeamiento de desarrollo necesario.

**Norma 55. Desarrollo de los Sistemas Generales**

1. Los Sistemas Generales se desarrollarán y ejecutarán mediante proyectos de edificación o planes de actuación que se ajustarán a las determinaciones establecidas en las presentes Normas. En caso de estar incluidos en polígonos o unidades de actuación se deberán desarrollar por los correspondientes Planes Parciales o Especiales.
2. Los Sistemas Generales podrán desarrollarse por unidades completas o por partes diferenciables, a cuyos efectos el planeamiento derivado 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.
4. La regulación particular para cada sistema general se establece en las Fichas de Planeamiento y Gestión, del Tomo III de estas Normas, que remiten el desarrollo a un instrumento de ordenación detallada (Plan Parcial o Plan Especial) si es preciso.

En cualquier caso, y especialmente en sistemas generales ubicados en suelo rústico, se deberá justificar la necesidad y conveniencia de las instalaciones o construcciones a implantar, y se deberá aportar la documentación justificativa de la propuesta de nueva implantación o del crecimiento del equipamiento existente. Especialmente, las nuevas edificaciones o ampliaciones deberán ajustarse al mínimo imprescindible para asegurar la efectividad del servicio público que prestará el sistema general.

5. En caso de que la implantación del correspondiente sistema general conlleve obras de dotación de servicios o infraestructuras complementarias, estas se diseñarán y se dimensionarán limitándose al abastecimiento necesario para el desarrollo del sistema. Especialmente, se respetarán las condiciones ambientales en los sistemas generales ubicados en suelo rústico, sin que las dotaciones de servicios puedan tener carácter urbanizador. Se elegirán, de entre las soluciones posibles, las que produzcan menor daño en el territorio, y las alternativas más sostenibles. En todo caso, se respetarán las condiciones ambientales del entorno según lo establecido en el artículo 68 de la LUIB.

El proyecto de obras deberá contener la documentación gráfica y escrita precisa para definir dichas condiciones.

6. La ejecución de los sistemas generales deberá ajustarse además a las siguientes condiciones de carácter general:
  - a. Las edificaciones y construcciones deberán integrarse en el entorno y paisaje existentes. Los acabados, materiales serán los estipulados en el Estudio de Paisaje para la Unidad de Paisaje correspondiente y en los criterios de integración paisajística que, en cualquier caso, deberán ser acordes con el cromatismo y materiales naturales del paisaje circundante.
  - b. El proyecto deberá incorporar medidas tendentes al uso de diseño sostenible, materiales ecológicos, consumo energético casi nulo (directiva 2010/31/UE), condiciones de ahorro energético, incluir soluciones sobre huella carbono (CO<sub>2</sub>) y las que se consideren adecuadas como mitigadoras del cambio climático.
  - c. Deberá priorizarse el cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad y compatibilizarlo con el cumplimiento del resto de requisitos específicos de la normativa sectorial aplicable al sistema general de acuerdo a su destino concreto.
  - d. Si el edificio o construcción de todo o parte del equipamiento se sitúa en suelo rústico y no pudiera cumplir las condiciones de integración paisajística y ambiental de la norma 22 del PTM (condiciones de edificaciones e instalaciones, de posición e implantación, y de parcela no ocupada por la edificación), se podrá, de acuerdo con lo establecido en la propia norma 22.4 del PTM, exonerar del cumplimiento de las mismas. En cuanto a retranqueos se respetará 10 m de separación a límites de parcela a excepción de ampliaciones de equipamientos existentes y de parcelas cuyas formas justifiquen su imposibilidad, teniendo en cuenta la implantación en la zona de la parcela con menor protección o afección.
  - e. En suelo urbano o urbanizable se estará a lo dispuesto en la normativa en cuanto a las condiciones generales, si bien justificadamente se puede exonerar del cumplimiento de disposiciones.
  - f. En el caso de que el equipamiento afecte a un bien catalogado se compatibilizarán los usos y el cumplimiento de la ficha o normativa correspondiente con los que se deriven de la protección patrimonial que se establezca en su ficha correspondiente y en el Catálogo de Patrimonio en general.

#### **Norma 56. 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. Serán Sistemas Generales adscritos a suelo urbano aquellos que surjan de la aplicación de las reservas mínimas para sistemas generales de la superficie de nuevo suelo de crecimiento destinado a usos residencial, turístico o mixto.
3. 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.

4. 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 éste el procedimiento seguido para su obtención.
5. Cada sector de nuevo suelo de crecimiento destinado a usos residencial, turístico o mixto, tendrá que reservar, como mínimo, el 20% de su superficie para sistemas generales, de cesión obligatoria y gratuita. En este cómputo de superficie se podrán incluir las superficies destinadas a los grandes equipamientos.
6. En todos los nuevos crecimientos de suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización se tendrá que mantener la proporción del 20% de reserva para sistemas generales, aunque no se agote el límite de crecimiento de suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización destinado a usos residencial, turístico o mixto.
7. A los efectos de la cesión obligatoria y gratuita de estas superficies determinadas en los dos puntos anteriores, el suelo reservado para sistemas generales se incluirá o adscribirá a los sectores de suelo urbano sin urbanización consolidada y a los sectores de suelo urbanizable o apto para la urbanización que respectivamente se delimiten o clasifiquen.

#### **Norma 57. Ejecución de los sistemas generales**

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas generales será acometida por la Administración Pública y 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, tanto en los sistemas generales en suelo urbano y no urbanizable 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.

#### **Norma 58. Sistema General Viario y Zonas de Protección o Reserva (SGV)**

Comprende las vías de comunicación principales del término, de titularidad municipal y del Consell Insular de Mallorca, así como las zonas de protección o reserva que se establecen de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación.

La regulación específica de estas zonas de protección se establece en el Capítulo XI del POD, de acuerdo con lo previsto en la Ley 5/1990, de Carreteras de las Illes Balears, o norma sectorial vigente en la materia.

**Norma 59. Sistema General de Espacios Libres (SGEL)**

El Sistema General de Espacios Libres comprende los espacios libres públicos destinados al ocio de la población. Se incluyen los terrenos de propiedad municipal que por su tamaño y ubicación en suelos situados en el medio natural fuera del suelo urbano presentan aptitudes para conformar una oferta de suelos constitutivos de parques públicos suburbanos al servicio del conjunto de la población y no solo de una determinada zona urbana.

Los sistemas generales de espacios libres de Calvià incluyen aquellos suelos que, localizados estratégicamente en las diferentes áreas del municipio, permiten estructurar una red de espacios forestales, agrícolas y espacios libres urbanos interrelacionada a través de la ordenación de ejes cívicos, itinerarios paisajísticos y recorridos peatonales. Asimismo, incluye el sistema hidráulico en atención en las características físicas y geomorfológicas.

El sistema general de espacios libres ordena los espacios de ocio y recreo de la ciudadanía, a la vez que determina la imagen de los distintos núcleos urbanos y de su entorno no urbanizado.

Ha de considerarse que estos suelos satisfacen necesidades del conjunto de la población, pudiendo estar localizados en cualquier punto del municipio al que sirven, sin que tengan porqué estar situados en un determinado barrio o área concreta.

En los planos de ordenación de este PG se identifican, únicamente, los suelos calificados como sistema general de espacios libres, delegando en el POD la identificación de los suelos calificados como sistema local de espacios libres (Ordenanza EL-P).

1. Se establece un único tipo de sistema general de espacios libres (SGEL).
2. La regulación particular para cada sistema general se establece en las Fichas de Gestión, con las particularidades que se establecen en la Norma 66.

El proyecto o plan deberá justificar la necesidad y conveniencia de las instalaciones o construcciones a implantar, que deberán ajustarse al mínimo imprescindible para asegurar la efectividad del servicio público que prestará el sistema general.

Únicamente en caso necesario se podrán agotar los parámetros urbanísticos permitidos en cada una de las Fichas de Gestión, y si éstas no los determinaran, los que se establecen en la ordenanza EL-P, espacios libres de uso y dominio públicos, en el artículo 8.12 del POD. En casos debidamente justificados en que deban excederse estos parámetros, se someterá a la aprobación de la Comisión Municipal de Patrimonio y Urbanismo.

3. El suelo destinado a sistema de espacios libres, tanto general como local, será de titularidad pública. En la obtención, financiación, uso y conservación se observarán los preceptos generales establecidos en estas Normas.

**Norma 60. Sistema General de Equipamientos Comunitarios (SGEQ)**

El Sistema General de Equipamientos Comunitarios comprende los suelos destinados a usos dotacionales públicos o colectivos, de interés público y social, necesarios en función de las características demográficas y socio económicas de la población y que están al servicio del conjunto del municipio.

Se diferencian de aquellos equipamientos que están al servicio de un ámbito geográfico más reducido dentro del mismo municipio y que constituyen los sistemas locales de equipamientos (Ordenanza EQ-P).

En los planos de ordenación de este Plan General se identifican, únicamente, los suelos calificados como sistema general de equipamientos, dejando para los POD correspondientes la identificación de los suelos calificados como sistema local de equipamiento.

Comprende equipamientos tales como centros de enseñanza, centros de día, centros de salud, residencias para mayores, instalaciones deportivas, etc.

También se incluyen en este tipo los equipamientos institucionales, las instalaciones para el mantenimiento municipal, la protección civil y la defensa nacional y seguridad pública.

1. En función de su uso atribuido se distinguen los siguientes tipos:
  - a. SOCIO-CULTURAL (SC): Comprende los equipamientos socioculturales tales como casales de cultura, salas de exposiciones, archivos, museos, asociaciones vecinales, etc.
  - b. DOCENTE (DO): Comprende los centros de enseñanza en todos sus niveles, centros de formación profesional, escuelas de artes y oficios, conservatorios, etc.
  - c. ASISTENCIAL (AS): Comprende los equipamientos destinados a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas en cuestiones de desprotección, dependencia y cuidado de las personas. Se incluyen, a título de ejemplo, los albergues, residencias, pisos tutelados, centros de día, etc.
  - d. ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL (AI): Comprende los equipamientos de uso público de representación, burocráticos o técnicos de la Administración estatal, autonómica o local, tales como las sedes del Ayuntamiento, delegaciones de la administración autonómica, insular o estatal, etc.
  - e. DEPORTIVO (ES): Comprende los equipamientos al aire libre o cubiertos de alcance municipal, como campos de fútbol, campos de atletismo, etc.
  - f. PROTECCIÓN Y SEGURIDAD (SE): Comprende los equipamientos públicos destinados a cuerpos e instituciones de la Administración destinadas a la defensa del Estado, la preservación del orden público y la protección de las personas o los bienes, tales como cuarteles e instalaciones del ejército o de las fuerzas de seguridad local y estatal, comisarías, cárceles, etc.  

Se incluyen además los equipamientos de protección civil, tales como parques de bomberos.
  - g. SANITARIO (SA): Comprende todo tipo de centro de asistencia sanitaria de titularidad pública, como los centros de salud de atención primaria.
2. Los sistemas generales de equipamientos comunitarios se destinarán a uno de los tipos indicados en el apartado anterior en los planos de ordenación estructural y/o en su Ficha correspondiente.

En el supuesto de que los sistemas generales de equipamientos comunitarios no tengan indicado un tipo de específico dotacional, puede destinarse a cualquiera de ellos, previa justificación de la decisión sobre la base de una evaluación y ponderación de necesidades sociales y capacidad de la parcela para satisfacerlas.

3. La regulación particular para cada sistema general se establece en las Fichas de Planeamiento y Gestión, con las particularidades que se establecen en la Norma 66.

El proyecto o plan deberá justificar la necesidad y conveniencia de las instalaciones o construcciones a implantar, que deberán ajustarse al mínimo imprescindible para asegurar la efectividad del servicio público que prestará el sistema general.

Únicamente en caso necesario se podrán agotar los parámetros urbanísticos permitidos en cada una de las Fichas de Gestión, y si éstas no los determinaran, los que se establecen en la ordenanza EQ-P, equipamiento público, en el artículo 8.12 del POD. En casos debidamente justificados en que deban excederse estos parámetros, se someterá a la aprobación de la Comisión Municipal de Patrimonio y Urbanismo.

4. Los suelos que el presente Plan General califica como sistema general de equipamientos comunitarios, tanto generales como locales, son, en términos generales, de titularidad pública, si bien es posible que, excepcionalmente, sean de titularidad privada.

Los suelos de equipamientos de titularidad privada existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General, sean generales o locales, podrán conservar su titularidad y ajustarán su actividad conforme al uso dominante por el cual este Plan General ha calificado el suelo o la edificación.

#### **Norma 61. Sistema General de Infraestructuras y Servicios Urbanos (SGINF)**

El Sistema General de Infraestructuras y Servicios Urbanos abarca el conjunto de terrenos, instalaciones y reservas de suelo para las infraestructuras básicas y de servicios que dan soporte al término, tales como instalaciones de energía, servicios de telefonía y telecomunicaciones, instalaciones del ciclo hidráulico, así como los espacios naturales de evacuación de aguas pluviales y sus encauzamientos que sirven a la totalidad del territorio. Comprende además los suelos destinados a dotaciones que dan soporte a la red de infraestructuras, como estaciones depuradoras, estaciones transformadoras, parques móviles de maquinaria, plantas incineradoras o de tratamiento de residuos sólidos, depósitos, balsas de incendios, etc. También se incluyen en este tipo los cementerios.

1. En función de su uso atribuido se distinguen los siguientes tipos:
  - a. CONDUCCIONES Y TENDIDOS (CT): Comprende el conjunto de redes de transporte y distribución de energía eléctrica, agua, telecomunicaciones, saneamiento y similares, y otras líneas de tendido aéreo o enterradas, junto con sus instalaciones complementarias a la red.
  - b. INSTALACIONES URBANAS (IS): Comprende las instalaciones asociadas a las redes de distribución, como los 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, estaciones y subestaciones eléctricas, etc.
  - c. FUNERARIO (CE): Comprende los usos destinados a servicios funerarios en general, como cementerios, tanatorios, etc.

2. Los sistemas generales de infraestructuras y servicios urbanos se destinarán a uno de los tipos indicados en el apartado anterior en los planos de ordenación estructural y/o en su Ficha correspondiente.
3. La regulación particular para cada sistema general se establece en las Fichas de Planeamiento y Gestión, con las particularidades que se establecen en la Norma 66. La regulación que se establece en la normativa sectorial será siempre de aplicación preferente.

El proyecto o plan deberá justificar la necesidad y conveniencia de las instalaciones o construcciones a implantar, que deberán ajustarse al mínimo imprescindible para asegurar la efectividad del servicio público que prestará el sistema general.

Únicamente en caso necesario se podrán agotar los parámetros urbanísticos permitidos en cada una de las Fichas de Gestión, y si éstas no los determinaran, los que se establecen en la ordenanza F, infraestructuras, en el artículo 8.13 del Plan de Ordenación Detallada. En casos debidamente justificados en que deban excederse estos parámetros, se someterá a la aprobación de la Comisión Municipal de Patrimonio y Urbanismo.

Las conducciones y canalizaciones definidas como sistema general en este Plan General no implicarán necesariamente un trazado concreto de las mismas. Será requisito del proyecto de urbanización o del proyecto de obras la definición de los trazados que, ajustándose en lo posible a las determinaciones de este Plan General, resulten más convenientes.

4. El suelo destinado a sistema general de infraestructuras y servicios urbanos podrá ser de titularidad pública o privada, ya sea de los titulares de la actividad o de terceros. En la obtención, la financiación, la construcción, el uso, la explotación y la conservación de los sistemas generales de infraestructuras y servicios urbanos se observará lo establecido en estas Normas, en los planes que se desarrollen y en la legislación sectorial vigente para cada una de las materias.

## **Norma 62. Sistema General de Comunicaciones y Transportes (SGCO)**

El Sistema General de Comunicaciones y Transportes comprende abarca el conjunto de terrenos, instalaciones y reservas de suelo para la red viaria y de transportes, que por su carácter deben ser considerados elemento estructurante del territorio.

Se incluyen otras dotaciones como los grandes aparcamientos, comúnmente de carácter disuasorio, así como los servicios públicos vinculados en el viario y de apoyo al transporte rodado como son las estaciones de servicio, los servicios ITV, las básculas, etc.

Los puertos deportivos se consideran asimismo un sistema general de comunicaciones y transportes.

1. En función de su uso atribuido se distinguen los siguientes tipos:
  - a. RED VIARIA (VI): Comprende los terrenos, existentes o previstos, con sus correspondientes instalaciones y zonas de protección, que forman el conjunto de vías destinadas al tráfico rodado y/o peatonal, destinadas a mantener unos niveles básicos de movilidad en el interior del término.

- b. TRANSPORTES (TR): Comprende los terrenos e instalaciones destinados al transporte de mercancías y viajeros, como estaciones o intercambiadores de autobuses, etc.
  - c. APARCAMIENTOS DE VEHÍCULOS (AP): Comprende los terrenos destinados al estacionamiento de vehículos tipo turismo, motocicletas, autobuses o camiones, generalmente de carácter disuasorio. Podrán ser subterráneos, en superficie o en edificios construidos a este efecto.
  - d. INSPECCIONES TÉCNICAS DE VEHÍCULOS (ITV): Comprende las instalaciones destinadas a la realización de las inspecciones técnicas de vehículos, con sus aparcamientos y dotaciones asociados.
  - e. PUERTOS DEPORTIVOS (PT): Comprende las instalaciones destinadas al atraque de embarcaciones para el transporte de pasajeros y mercancías y las instalaciones necesarias para la carga y descarga y almacenamiento de mercancías.
2. Los sistemas generales de comunicaciones y transportes se destinarán a uno de los tipos indicados en el apartado anterior en los planos de ordenación estructural y/o en su Ficha correspondiente.
  3. La regulación particular para cada sistema general se establece en las Fichas de Planeamiento y Gestión, con las particularidades que se establecen en la Norma 66. La regulación que se establece en la normativa sectorial será siempre de aplicación preferente.

El proyecto o plan deberá justificar la necesidad y conveniencia de las instalaciones o construcciones a implantar, que deberán ajustarse al mínimo imprescindible para asegurar la efectividad del servicio público que prestará el sistema general.

En el caso de las infraestructuras propias de estos sistemas generales, únicamente en caso necesario se podrán agotar los parámetros urbanísticos permitidos en cada una de las Fichas de Planeamiento y Gestión, y si éstas no los determinaran, los que se establecen en la ordenanza F, infraestructuras, en el artículo 8.13 del POD. En casos debidamente justificados en que deban excederse estos parámetros, se someterá a la aprobación de la Comisión Municipal de Patrimonio y Urbanismo.

En el caso de la red viaria (SG-VI), en lo que no esté dispuesto en la normativa sectorial, su regulación se establece en el POD.

En el caso de los aparcamientos (SG-AP), en lo que no esté dispuesto en las Fichas de Gestión, se regulación se establece en el POD.

4. El suelo calificado como red viaria (SG-VI) será de titularidad pública, con las excepciones que se citan a continuación. Los caminos integrados en la red viaria rural, que sean de propiedad privada antes de la aprobación definitiva de este PG, podrán mantener el mismo régimen de propiedad. La modificación de su titularidad pasando a pública se definirá mediante un plan especial urbanístico, el cual actuará como instrumento legitimador para su expropiación.

El suelo calificado como aparcamiento (SG-AP) podrá ser público o privado. La obtención, la proyección, la financiación, la construcción, el uso, la explotación y la conservación del sistema de aparcamiento se estará a la naturaleza pública o privada del mismo.

**Norma 63. Red de caminos e itinerarios de interés general**

Los caminos pertenecientes a la Red de Caminos Patrimoniales, recogidos como Sistema General de itinerarios (de interés ambiental y paisajístico) en suelo rústico y grafiados en el plano PG-PO 07.02, a escala 1:30.000, de bienes a conservar y proteger, 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.

Antes de su ejecución, el Plan, habrá de estar de acuerdo con lo que estipula el artículo 39.1 de la LECO, si su ámbito está relacionado con un lugar de la red Natura 2000.

**Norma 64. Calificación del suelo en reserva de 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.

#### **Norma 65. Puertos deportivos**

De acuerdo con la Ley 10/2005, de 21 de junio, de puertos de las Illes Balears, la zona de servicio del Puerto tiene calificación de sistema general portuario, y no podrá incluir determinaciones que supongan una interferencia o perturbación en la explotación portuaria.

En el caso de nuevos puertos o de ampliaciones sustanciales de los existentes, los concesionarios deberán garantizar la conexión con el sistema viario público mediante viales que tengan todas las características de servicios exigibles a cualquier urbanización de iniciativa particular.

Por otro lado, en las referidas obras se deberán procurar medidas de integración urbanística con el entorno urbano exigibles a las edificaciones e instalaciones dentro de la zona de servicio de los puertos, en aplicación del artículo 17.1 de la Ley 10/2005 y el artículo 68.1b) y 68.2 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

Por tanto, los proyectos e intervenciones que se planteen en la zona de Servicio de Puertos deberán aportar un proyecto complementario de integración paisajística y conexiones con el entorno urbano. Extremos que evaluará el Ayuntamiento para comprobar el cumplimiento y adecuación exigibles y que deberá complementar al proyecto de obras que se presente.

Se consideran puertos, instalaciones portuarias e instalaciones complementarias sujetos a competencia del Gobierno de las Islas Baleares en el municipio de Calvià los siguientes:

- Puerto deportivo Punta Portals
- Club Náutico de Palma Nova
- Puerto deportivo de Portals Vells
- Puerto deportivo del Toro
- Club Náutico de Santa Ponça

## **TÍTULO 2. MEDIOAMBIENTE Y PAISAJE**

### **CAPÍTULO 11. PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL DE VEGETACIÓN, FAUNA Y PAISAJE**

#### **Norma 66. Medidas de protección ambiental en instrumentos de desarrollo**

1. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas contenidas en el Plan, deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental:
  - a. Deberá concretar el sistema de saneamiento de aguas residuales y pluviales, de abastecimiento de agua potable y agua regenerada, los sistemas de drenaje urbanos sostenible para reciclaje de aguas pluviales y sistemas de recogida y pretratamiento de aguas potencialmente hidrocarburadas, el sistema de alumbrado público y la recogida selectiva de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales correspondientes.
  - b. Justificarán la disponibilidad del abastecimiento de agua para los suelos de transformación urbanística, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen.
  - c. Los proyectos de nuevos desarrollos urbanísticos tienen que establecer redes de saneamiento separativas de aguas residuales y pluviales. Transitoriamente y hasta que se dupliquen las redes de saneamiento, se adoptarán medidas alternativas que minimicen el impacto derivado de la existencia de las redes unitarias de saneamiento y pluviales.
  - d. Contemplarán la recogida de residuos sólidos urbanos selectiva, así como las instalaciones necesarias para llevar a cabo la preparación para la reutilización y el compostaje individual y comunitario.
  - e. Se deberá garantizar, antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar, la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.
  - f. Dotación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible en todo tipo de actuaciones urbanizadoras y obras de renovación urbana que representen un incremento de la impermeabilización del suelo. Se adoptarán SUDS o actuaciones de corrección hidrológica forestal que minimicen el sellado del suelo y mitiguen los efectos que ejercen los episodios de lluvia intensos sobre las redes de saneamiento, así como sobre la capacidad de drenaje de cauces, actuando como retardadores los caudales punta por los episodios de lluvia, activando los procesos de infiltración natural y sus efectos positivos sobre los ecosistemas. Además, permitirán el almacenamiento de agua de lluvia para su uso posterior o bien para reincorporarlas al medio una vez tratadas.
  - g. Para la implantación de nuevas actividades industriales se respetarán los límites de vertidos derivados de la evaluación ambiental integrada, en el caso de actividades clasificadas. En todos los casos están prohibidos los vertidos de aguas industriales sin tratar en la red de alcantarillado municipal. Aquellas instalaciones que puedan producir aguas pluviales potencialmente contaminadas o hidrocarburadas, deberán recogerlas separadamente para someterlas a un tratamiento previo a su vertido a la red correspondiente o a su reutilización en la propia instalación, de acuerdo a las

Ordenanzas municipales de saneamiento y de gestión sostenible del agua reutilizada. En caso de reincorporación al medio se deberá obtener autorización por parte de la Administración Hidráulica.

- h. En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos dominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos de urbanización, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar. En el procedimiento de evaluación ambiental del desarrollo de suelos industriales se tendrán en cuenta las afecciones al medio para las actividades a implementar y observar el cumplimiento de toda la legislación vigente en materia de ruido, atmósfera, recursos hídricos, emisiones de gases de efecto invernadero, protección del patrimonio natural, entre otros. Para todos los suelos industriales se deberá garantizar la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.), para lo cual se recomienda la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes, que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.
- i. En los proyectos de urbanización y edificación se han de aplicar y justificar las medidas adecuadas por la creación de microclimas.
- j. En los proyectos de urbanización y en los proyectos de edificación se tendrá en cuenta el aprovechamiento de todas las fuentes de abastecimiento y la reutilización de las aguas grises claras y pluviales siempre que sea posible y de acuerdo a las condiciones establecidas en la Ordenanza municipal de gestión sostenible de la reutilización del agua.
- k. En todo caso, los planes de desarrollo de las actuaciones previstas por este Plan General y los proyectos de urbanización incorporan medidas encaminadas a la reducción de la emisión de CO<sub>2</sub> a la atmósfera conforme al Convenio firmado de la Red Española de Ciudades por el Clima, que sean exigibles a las actuaciones de planificación.
- l. De conformidad con Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, se desarrollarán medidas en la revisión del Plan de Movilidad Urbana Sostenible basadas en el fomento de la movilidad a pie y en el uso de modos de transporte sostenibles que, a la vez que facilitan la inversión de prioridades en la vía pública y potencian la rotura de cargas a través del transporte público colectivo, se provocan mejoras medioambientales relacionadas con la reducción de emisiones de CO<sub>2</sub>.

Las actuaciones encaminadas a impulsar la movilidad sostenible son:

- Creación de red de itinerarios peatonales preferentes y carriles segregados para bicicletas y vehículos de movilidad personal para impulsar los desplazamientos a pie u otros medios de transporte activos, asociándolos con hábitos de vida saludables.
- Creación de aparcamientos disuasorios relacionados con plataforma de intercambio modal y carriles de movilidad sostenible, que no solamente mejorarán la eficiencia del transporte público, sino que potenciarán la rotura de cargas. Mejora y uso de la red de transporte público.

- Medidas para la electrificación de la red de transporte público y otros combustibles sin emisiones de gases de efecto invernadero, como el hidrogeno líquido y el biometano.
  - Incremento de la dotación de puntos de recarga para vehículos eléctricos en aparcamientos públicos para fomentar el uso de medios de transporte eléctricos privados. Según el artículo 65.3 de la Ley de Cambio Climático, los aparcamientos privados de uso público vinculados a una actividad económica, cuando dispongan de más de 40 plazas, reservarán para uso exclusivo de vehículos libres de emisiones un porcentaje de plazas no inferior al 2 %, que se incrementará progresivamente en los términos que se establezcan reglamentariamente. En los mismos términos, según el Art. 66.2, los titulares o gestores de aparcamientos colectivos de uso residencial pondrán a disposición de los usuarios un punto de recarga de vehículo eléctrico.
  - Medidas de impulso de la movilidad eléctrica compartida. Asimismo, se desarrollarán medidas para ajustar la geometría y condiciones peatonales de los viales de la red local para potenciar la movilidad sostenible interior y para disuadir del uso del vehículo privado para trayectos cortos. Asimismo, velarán por el mantenimiento y mejora de la calidad del aire a través de la plasmación de medidas concretas, incluidas las que se refieren a reducir el tráfico rodado en el interior de los núcleos urbanos gracias a las políticas de aparcamientos periféricos de disuasión y a la red de itinerarios peatonales preferentes.
2. Se fomentará, mediante su inclusión en los proyectos de urbanización de las actuaciones de nueva urbanización y obras de renovación urbana, la creación y extensión de la red de agua regenerada, de acuerdo a los usos previstos en la Ordenanza municipal de gestión sostenible de la reutilización del agua, con carácter general destinada al riego de zonas verdes, bocas contra incendios o limpieza pública, y que sea en todo caso independiente de la red local de abastecimiento de agua potable. Se establecerán sistemas de captación, almacenamiento y tratamiento de las aguas de lluvia en los edificios, de acuerdo a los criterios técnicos establecidos en la Ordenanza municipal de gestión sostenible de la reutilización del agua.

#### **Norma 67. Prevención y gestión de residuos sólidos**

1. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones deberán incorporar:
  - a. Tanto para los suelos urbanos sometidos a actuaciones de transformación como para los urbanizables se deberá detallar el sistema de recogida selectiva de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su inclusión en el sistema de gestión de residuos sólidos urbanos. Se reservarán los suelos correspondientes de sistemas generales de servicios urbanos-gestión de residuos previstos en el Plan General como las dotaciones locales.
  - b. El sistema de recogida selectiva tiene que contemplar la recogida separada y adecuada para cada tipo de residuos. Se han de prever espacios tanto en las edificaciones como en los viales y en el Sistema General de Servicios Urbanos.

2. Los proyectos de urbanización deben optimizar el balance de tierras y, en la medida de lo posible, la transformación y revalorización de los residuos sólidos de construcción y demolición, susceptibles de ser reutilizados.
3. Se tendrá que garantizar un Sistema General de Servicios Urbanos - Gestión de Residuos Municipales que permita la gestión de residuos peligrosos con las condiciones que marca la normativa ambiental respectiva. Los productores de residuos peligrosos contarán con gestores autorizados para realizar la correcta recogida y tratamiento. En las instalaciones tienen que prever los espacios necesarios para el correcto almacenamiento y gestión.
4. Se exigirá el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación sobre la dotación de espacios de depósito temporal de residuos, los cuales se tienen que incluir en todas las edificaciones para promover la correcta separación y preparación para la reutilización de los residuos.
5. En el desarrollo urbanístico de la ciudad se preverán espacios para el correcto tratamiento y gestión de los bio-residuos con el fin de la autosuficiencia, tratamiento de proximidad y reutilización.
6. En los proyectos se tendrá que indicar -en el Plan de Residuos- el destino de los residuos de la fase de ejecución de obras y cumplir la legislación pertinente, evitando siempre el vertido y fomentando la reutilización de los materiales sobrantes. La gestión de los residuos de construcción y demolición mediante traslado a vertedero controlado solo será posible de no existir otras alternativas viables; y en todo caso deberá justificarse adecuadamente la elección de esta última opción. Se reutilizará al menos el 90 % de las tierras teóricamente sobrantes.

#### **Norma 68. Gestión de aguas residuales**

1. Las aguas residuales no podrán verter a cauce público o canalización sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, en las condiciones establecidas en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Islas Baleares (PHIB), así como en la Ordenanza municipal de reguladora de la red de saneamiento en suelo urbano
2. En el suelo urbano, el vertido se conectará en la red general de saneamiento municipal, y será tratado en la correspondiente Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR). El vertido en la red de saneamiento puede ser únicamente de agua residual. Si no existe red de saneamiento de pluviales el agua podrá evacuarse a la vía pública bajo nivel de acera. En caso de vertidos industriales se estará al regulado en la normativa ambiental y sectorial de aplicación.
3. Los nuevos desarrollos urbanísticos tendrán que prever, en sus proyectos de urbanización, redes de saneamiento separativas, con conductos diferentes para la evacuación de las aguas pluviales y las aguas residuales, lo que reducirá los desbordamientos en las redes de saneamiento durante las épocas de lluvia y asegurará el correcto tratamiento de las aguas residuales en las EDAR.

4. En el suelo urbano no se permite el tratamiento de las aguas residuales mediante la instalación de sistemas autónomos como fosas sépticas. Obligatoria tienen que estar conectados en la red de saneamiento. Los sectores urbanizables tienen que prever el sistema de recogida mediante red de saneamiento, separada de la red de drenaje de aguas pluviales. En las áreas de suelo urbano que bajo la legislación anterior fueron exoneradas de la implantación de la red de saneamiento, se deberá acometer su ejecución durante en el plazo de la programación establecida por este Plan General.
5. No estará permitida la localización de instalaciones de tratamiento de residuos sólidos urbanos, industriales o agrícolas contaminantes en las zonas sujetas a posibles riesgos de avenidas e inundaciones o en aquellas en que se puedan producir filtraciones a acuíferos, cursos de aguas o embalses.
6. Los proyectos de nuevos desarrollos urbanísticos tienen que establecer redes de saneamiento separativas de aguas residuales y pluviales o bien medidas alternativas que minimicen el impacto derivado de la existencia de las redes unitarias de saneamiento y pluviales.
7. En las edificaciones situadas en suelo rústico se instalarán sistemas autónomos de depuración de aguas residuales que permitan la correcta depuración y reutilización en el propio terreno. Para esta finalidad se tienen que diseñar de acuerdo con los usos y caudales previstos y siempre de acuerdo con las prescripciones indicadas en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Islas Baleares.
8. Las nuevas edificaciones, con la finalidad de realizar el vertido separativo en redes independientes, recogerán separadas las aguas pluviales de cubiertas y terrazas de las aguas residuales. En las nuevas edificaciones, para fomentar un uso sostenible del recurso, es recomendable la separación de aguas grises claras procedentes de duchas y lavabos (grises claras) respecto de las de inodoros y zonas de cocina, con objeto de poder reutilizar las aguas grises claras para llenado de inodoros, toda vez tratadas conforme a los criterios definidos en la Ordenanza municipal de gestión sostenible de la reutilización del agua.

#### **Norma 69. Fomento de la instalación de energías renovables**

1. Según el artículo 20 de la Ley de Cambio Climático (en adelante LCC), la nueva formulación, adaptación o revisión de los planes directores sectoriales, los planes territoriales insulares y los instrumentos de planeamiento municipal, así como cualquier otro plan sometido a evaluación ambiental estratégica, incorporarán la perspectiva climática en el proceso de evaluación ambiental. Por lo tanto, se deberá prever esta reserva en los nuevos crecimientos del triángulo de Galatzó y la ampliación del Polígono de Son Bugadelles. La utilización de las cubiertas del polígono Industrial de Son Bugadelles plantea la posibilidad de establecer derechos de uso municipal de todas las cubiertas de las naves de este polígono para proveer una red de suministro municipal de fuentes renovables. Con esta medida, además de incentivar el uso de las energías renovables, se unifica la imagen aérea de este polígono industrial y se mejora el paisaje urbano de esta zona.
2. De conformidad con la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética de Islas Baleares, las instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovable ubicadas en aparcamientos en suelo urbano o sobre cubierta,

así como los apoyos y los elementos auxiliares necesarios, no computarán urbanísticamente en ocupación, en edificabilidad, en distancia a umbrales ni en altura, a pesar de que deberán someterse a lo que prevea la normativa de protección del patrimonio histórico y el paisaje en cuanto a las condiciones de integración, o a la imposibilidad de instalarse conforme determinen los instrumentos de ordenación o de catalogación de bienes protegidos.

3. En los nuevos desarrollos urbanísticos (actuaciones de nueva urbanización del suelo urbanizable y en las áreas de renovación urbana) el Plan Parcial o, en su caso, el Plan Especial, reservará una zona destinada a la generación de energía renovable con una superficie suficiente para generar el equivalente anual a las necesidades energéticas de dicho desarrollo. Preferentemente, la implantación de instalaciones de energía renovable en los nuevos desarrollos se realizará mediante placas fotovoltaicas en los espacios destinados a los aparcamientos públicos o privados que se prevean con una superficie superior a 500 m<sup>2</sup>. Igualmente, se podrán prever en zonas calificadas expresamente como infraestructuras. De no calificarse expresamente estas zonas, las instalaciones se podrán implantar en las cubiertas o espacios no edificados de las parcelas destinadas a equipamiento o, bien, en suelo calificado de espacio libre público, ocupando (total o parcialmente) el porcentaje máximo previsto en las normas generales para la implantación de instalaciones o servicios públicos. La superficie de suelo de reserva se puede reducir en la misma proporción de la energía generada por instalaciones solares térmicas o fotovoltaicas en los propios edificios del sector o en los espacios libres de parcelas. Todas las parcelas de usos privados -en las actuaciones de nueva urbanización o renovación urbana- deben prever, al menos, una zona de implantación de instalaciones de generación de energía solar térmica, para agua caliente sanitaria en el patio de la parcela, cuando no se habiliten en cubierta. La justificación del cumplimiento de los objetivos indicados en los apartados anteriores, se realizará en los instrumentos que establezca la ordenación detallada (Plan Parcial o Plan Especial) y en el proyecto de urbanización. En el caso, de las áreas de renovación de pequeñas dimensiones que el POD ordene directamente, la justificación se realizará en el Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización; a tal fin, el Estudio de Detalle indicará el porcentaje de la zona de espacios libres privados del interior de las parcelas edificables, o de los espacios libres de equipamientos que deben destinarse a la reserva de implantación de las instalaciones de energía renovable en función de las capacidades de implantación en las cubiertas.
4. Aprovechamiento de cubiertas y otros elementos constructivos.
  - a. Sin perjuicio de lo establecido en la normativa básica estatal, se incorporará generación solar fotovoltaica para autoconsumo y generación de energía solar térmica para agua caliente sanitaria en las cubiertas de edificaciones. El proyecto tiene que justificar que siempre adopta las medidas necesarias para conseguir el máximo aprovechamiento de captación de energía solar que permita la óptima geometría de la cubierta y el soleamiento del entorno. Esta disposición será aplicable en edificios de nueva construcción y en aquellos existentes que sean objeto de una reforma integral o cambio de uso. Se permitirán todas aquellas soluciones constructivas captadoras de energía solar (pérgolas, fachadas, pavimentos, etc.). En aquellas partes de la cubierta en las cuales no sea factible su instalación, como por ejemplo que por cuestiones de geometría o diseño o porque no se posible conseguir suficiente soleamiento, se destinarán al menos en un 50% a cubierta verde o huerto urbano. En cualquier caso, se tendrán que someter al que prevea la normativa de

protección del patrimonio histórico y el paisaje, asegurando su integración paisajística.

- b. Todas las cubiertas de las naves industriales y edificaciones comerciales o de actividades económicas estarán preparadas para poder soportar la instalación de placas de energía fotovoltaica y de energía solar para agua caliente sanitaria, para posibilitar estas instalaciones.
  - c. En edificaciones o cubiertas industriales con una superficie en planta inferior o igual a 1.000 metros cuadrados con techos no aptos para implantación de instalaciones fotovoltaicas, se favorecerá su sustitución por techos que sean aptos para estas a través de incentivos fiscales o líneas de apoyo específicas para este tipo de reformas.
5. Aprovechamiento de aparcamientos.

El artículo 53 de la LCC define el aprovechamiento de grandes superficies de aparcamiento y cubiertas y su compatibilidad con la instalación de placas fotovoltaica, siendo las siguientes las aplicaciones específicas más destacables:

- a. Los espacios destinados a las plazas de estacionamiento de todos los nuevos aparcamientos de titularidad privada en suelo urbano ubicados en superficie que ocupen un área total superior a 1.000 metros cuadrados se cubrirán con placas de generación solar fotovoltaica destinadas al autoconsumo de las instalaciones asociadas al aparcamiento.
  - b. En aquellas instalaciones existentes de titularidad privada con aparcamiento en superficie en suelo urbano que ocupe un área total de 1.500 metros cuadrados o más, y cuente con una potencia contratada de 50 kW o más, se incorporará generación solar fotovoltaica para autoconsumo, bien en el espacio de aparcamiento, bien en la cubierta de las instalaciones.
  - c. Se cubrirán con placas solares de generación fotovoltaica los espacios destinados a las plazas de estacionamiento de todos los aparcamientos de titularidad pública en suelo urbano ubicados en superficie que ocupen un área total superior a 1.000 metros cuadrados.
  - d. Sin perjuicio de lo establecido en la normativa básica estatal, se incorporará generación solar fotovoltaica para autoconsumo en las cubiertas de edificaciones en suelo urbano con una superficie construida superior a 5.000 metros cuadrados, o en aquellas con una superficie en planta superior a 1.000 metros cuadrados.
  - e. Esta disposición será de aplicación en edificios de nueva construcción y en aquellos existentes que sean objeto de una reforma integral o cambio de uso. Quedan exceptuados aquellos edificios con cubierta de fibrocemento.
  - f. En edificaciones o cubiertas industriales con una superficie en planta inferior o igual a 1.000 metros cuadrados con techos no aptos para implantación de instalaciones fotovoltaicas, se favorecerá su sustitución por techos que sean aptos para estas a través de incentivos fiscales o líneas de apoyo específicas para este tipo de reformas.
6. Las nuevas viviendas incluirán siempre elementos captadores de energía solar térmica para disponer de agua caliente sanitaria. Las instalaciones deben cubrir la mayor parte del consumo medio anual, fijándose para viviendas unifamiliares un mínimo del 90 % del

7. consumo anual de agua caliente sanitaria, y para viviendas colectivas las instalaciones cubrirán como mínimo el 60 % del consumo anual de agua caliente sanitaria.
8. Las nuevas edificaciones o aquellas que tengan un cambio de uso en suelo rústico deberán cubrir la totalidad de su consumo eléctrico mediante generación renovable de autoconsumo siempre que no exista previamente conexión disponible a la red eléctrica, sin perjuicio de que se puedan instalar sistemas de apoyo o de emergencia que utilicen combustibles fósiles.
9. Alumbrado público.
  - a. El alumbrado público se considera un servicio esencial para que un suelo tenga la consideración de solar.
  - b. Las instalaciones de alumbrado público cumplirán lo establecido en la reglamentación vigente de eficiencia energética para instalaciones exteriores. En los Proyectos de Urbanización deberá incluirse como anexo un Estudio Luminotécnico que justifique expresamente el cumplimiento de esta reglamentación.
  - c. Las instalaciones de alumbrado público se diseñarán incorporando lámparas y luminarias LED, minimizando la potencia eléctrica instalada para este destino.
  - d. En consecuencia, en las instalaciones de alumbrado público se priorizarán lámparas LED. Se aplicarán mecanismos automáticos de accionamiento del alumbrado público (células fotoeléctricas o relojes astronómicos).
10. En la aplicación de los apartados anteriores, será preferente la implantación de instalaciones de energía solar fotovoltaica; la instalación de energía solar térmica se empleará cuando esté técnicamente justificado como solución más adecuada.
11. Se ha de disponer del plan de gestión energética para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación a nuevas edificaciones, para los edificios con una potencia térmica nominal instalada superior a 70kw. El estudio tiene que incluir un plan de gestión energética de las edificaciones que incluya medidas de ahorro, de eficiencia energética y de generación renovable, así como el seguimiento anual y el mantenimiento de las instalaciones planteadas.
12. Los edificios nuevos serán de consumo energético case nulo. Se entenderá por edificio de consumo energético casi nulo la definición a la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética o legislación que la modifique o sustituya.

#### **Norma 70. Fomento de la rehabilitación energética**

En las operaciones de rehabilitación de edificaciones se integrarán criterios de rehabilitación energética que contemplen actuaciones encaminadas a:

- a. Promover actuaciones de mejora de la envolvente térmica de los edificios a fin de reducir la demanda energética en calefacción y refrigeración: mejoras de aislamiento de las fachadas y de la cubierta, y sustitución de carpintería exterior y lunas de doble cristal.

- b. Sustitución de equipos de producción de calor y frío, de movimientos de fluidos e incorporación de sistemas de enfriamiento gratuito y de recuperación térmica, así como de instalaciones térmicas centralizadas construidas antes de 1990.
- c. Sustitución de luminarias, lámparas y / o equipos, incorporación de sistemas de control y regulación, así como sustitución de sistemas de iluminación antes de 2000.
- d. Implantar sistemas para producción de agua caliente sanitaria en cubiertas de las edificaciones de uso residencial, terciario, equipamiento y actividades económicas.
- e. Implantación de sistemas de monitorización y control energético on-line para conocer el rendimiento energético de los edificios y ajustar los niveles de oferta y demanda.

#### **Norma 71. Directrices sobre vegetación para el desarrollo urbanístico**

1. En el desarrollo urbanístico previsto por el presente Plan de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento del mayor número posible de ejemplares arbóreos de las distintas especies autóctonas, mediante su correcta integración en los sistemas de espacios libres. En el diseño de los sectores y áreas se preverá el mantenimiento de los hábitats existentes y el fomento de hábitats de las especies propias del entorno urbano.
2. En el diseño del planeamiento de desarrollo y en los proyectos de urbanización se fomentará la creación de espacios verdes como elementos centrales de la ordenación del sector o área. Se utilizarán en dichos espacios especies de arbolado de sombra, que fomente la diversidad de especies, combinando arbolado con agrupaciones de arbustos y plantas herbáceas y vivaces de clima mediterráneo, que mantengan floración durante la mayor parte del año.
3. En la creación de zonas verdes se promoverá el uso de especies vegetales adaptadas al clima de Calvià, con baja necesidad de agua. Se promoverá el uso de especies de xerojardinería y siempre serán justificadas respecto las condiciones ambientales y del suelo.

#### **Norma 72. Normas generales de protección de la vegetación**

1. A los efectos de esta norma, se considera masa arbórea todo conjunto de quince (15) o más pies de árboles, independientemente del tipo de vegetal de que se trate, que se localiza en una superficie menor de 0,3 hectáreas. Igualmente, será masa arbórea en parcelas de superficie mayor, cuando tenga una densidad de al menos 40 árboles por hectárea.

Cualquier actuación en zonas de masas arboladas que implique la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:

- a. El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al setenta (70 %) de la originaria.
- b. El cumplimiento de la obligación de reponer cuatro (4) árboles por cada uno los eliminados en zonas de dominio público, con las especies adecuadas.

2. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser conservado salvo imposibilidad de implantación del equipamiento o servicio público. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.
4. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
5. En las zonas incluidas a un ámbito de corredor verde se justificará la conectividad ecológica, las especies elegidas y la relación ecológica entre especies. Se ha de favorecer la estratificación vertical de las especies incorporando las que apoyen a la nidificación de la avifauna, así como la presencia de arbustos y vegetación autóctona con flores para favorecer la polinización.
6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.
7. En las actuaciones de transformación se ha de garantizar en el proyecto de urbanización la provisión de suelo de calidad con volumen y estructura adecuadas para la plantación de árboles de tamaño suficiente en viales y espacios libres para proveer de sombra.
8. En los aparcamientos al aire libre se exigirá la plantación de un árbol por cada 3 plaza de aparcamiento.
9. El arbolado existente localizado en el sistema viario será merecedor de protección; en cualquier pérdida de ejemplar será inmediatamente sustituido.
10. Los proyectos de carreteras y la implantación de sistemas generales en suelo rústico, con carácter general, evitarán la eliminación de ejemplares arbóreos salvo que sean estrictamente necesarios para la funcionalidad del servicio público.
11. Con la finalidad de preservar especies arbóreas de buen porte o ejemplares de interés o para asegurar la continuidad de los corredores ambientales en las parcelas con usos privados del suelo urbano, el POD podrá habilitar (sin que se incremente la máxima edificabilidad asignada a la parcela) el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos, alineaciones y distancia de los volúmenes, a tal fin el POD establecerá la regulación detallada con las tolerancias máximas de nivel de incumplimiento.

### **Norma 73. Ámbitos de fauna protegida**

En aquellos ámbitos de actuaciones de transformación donde se detecten especies de fauna que habita en el medio natural, esté o no protegida, se tomarán las medidas necesarias para

asegurar su traslocación adecuada mediante la construcción de refugios para la fauna en el entorno más próximo. Para ello se utilizarán medidas naturales adaptadas a las especies para garantizar en todo momento las condiciones de compatibilidad con el diseño, de forma que se asegure la conservación de la fauna después de la ejecución.

En aquellos ámbitos a desarrollar por instrumentos de planeamiento diferido donde se observen especies de flora y fauna protegida, el procedimiento de evaluación ambiental se encargará de estudiar y tomar las medidas pertinentes.

**CAPÍTULO 12. PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y RÚSTICO.****Norma 74. Derecho a la calidad paisajística**

1. Se reconoce el derecho de las personas al uso y disfrute de los recursos paisajísticos del municipio.
2. Corresponde al POD desarrollar las medidas para hacer efectivo el derecho al paisaje.

**Norma 75. Adaptación al ambiente e imagen urbana**

1. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, a su contexto y ambiente urbano en que estuvieran situadas, y a tal efecto:
  - a. Las nuevas construcciones y edificaciones, y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición al ambiente urbano en el que estuvieran situadas, así como a sus propios valores, en el caso de intervenciones en el propio edificio.
  - b. En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que se ofrezcan de las diversas Áreas Patrimoniales de Paisaje Urbano o Rural (APPU y APPR), así como en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
  - c. En los ámbitos de los núcleos urbanos tradicionales también se exigirán las normas de adaptación al entorno.
2. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico, tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como en los planes de restauración, con un estudio técnico justificativo de su integración y adaptación al medio físico.

El POD debe establecer una regulación que permita preservar los elementos fundamentales que caracterizan a los edificios que, sin tener el valor de los inmuebles catalogados, debido a las características de fachada o tipología, tengan un interés ambiental.

**Norma 76. Núcleos tradicionales y elementos rurales de interés etnográfico**

El POD delimitará el área territorial de preservación en cada núcleo tradicional (Es Capdellà y Calvià Vila), coincidentes con el ámbito en el que se concentran las edificaciones originarias de cada asentamiento, mediante la delimitación de las Áreas Patrimoniales de Paisaje Urbano (APPU), para las cuales se establecerán las medidas de preservación oportunas.

El POD protegerá también los bienes de interés etnográfico, como muros de piedra en seco, bancales, hornos de cal, caminos empedrados, fuentes de mina y otros elementos rurales, los cuales se incluyen en el *Catálogo de elementos y espacios protegidos*.

**CAPÍTULO 13. PROTECCIÓN DEL LITORAL****Norma 77. Protección del litoral**

1. La utilización del Dominio Público Marítimo-Terrestre se regula según el especificado en el título III de la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas, por la Ley 2/2013 de protección y uso sostenible del litoral, y modificación de aquella y por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento General de esta. A efectos de su clasificación urbanística, los terrenos del dominio público marítimo-terrestre tienen la consideración de suelo rústico protegido y se califican de sistema general de espacios libres del litoral, estando sujetos con carácter preferente a las normas establecidas en la legislación de costas que aseguran el uso público general conforme a su destino natural.
2. Cualquier actuación que en desarrollo de las previsiones del presente Plano General puedan afectar el Dominio Público Marítimo Terrestre, tendrán que contar con el correspondiente título habilitante de la Administración competente en la administración y defensa de este dominio.
3. Los usos en la Zona de Servidumbre de Protección se ajustarán al que se dispone en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.
4. Se tendrá que garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidos en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas.
5. En lo que se refiere a los accesos peatonales y accesos rodados, el Plan General deberá garantizar que se cumplen las distancias mínimas establecidas en el mencionado artículo 28. Los accesos se diseñarán en función de la viabilidad física y técnica para su ejecución, de tal manera que, si resulta imposible el total acceso al Dominio Público Marítimo Terrestre, se garantizará al menos un espacio de uso público que permita las visuales directas.

En zonas de primera línea de litoral en suelo urbano consolidado, en las que las características de la topografía, edificaciones y/o cerramientos de parcelas oculten o dificulten las visuales sobre el dominio público, se podrá desarrollar un Plan de Mejora para fomentar una mayor permeabilidad de las vistas.

El Plan de Ordenación Detallada regula en la Sección 2 de su Capítulo 12, en consonancia con el Plan de Mejora, las condiciones técnicas y constructivas que deberán cumplir los elementos que se vean afectados.

6. Los sistemas generales y locales localizados en Zona de Servidumbre de Protección se destinarán a las funciones propias de esparcimiento y disfrute de la población. En todo caso el régimen de uso de estos sistemas, respetarán las limitaciones y prohibiciones derivadas de la legislación de costas.
7. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en Zona de Dominio Público o de Servidumbre, se regularán por el especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
8. Para autorizar nuevos usos y construcciones en la zona de servidumbre de protección en los ámbitos clasificados como suelo urbano en los cuales el Plan de Ordenación Detallada mantenga la ordenación anterior se aplicará la regulación establecida en la Disposición

Transitoria Tercera, apartado 3 de la Ley 22/1988, de Costas, en su redacción vigente.

En el Plan de Ordenación Detallada podrá delimitar con precisión los tramos en zona de servidumbre protección con calificación correspondiente de edificación con alineación vial que previamente cuenten con Estudios de Detalle aprobados con justificación expresa del cumplimiento de los requisitos establecidos en la Disposición Transitoria Tercera apartado 3.2 de la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas, y que les permite consolidar la homogeneización urbanística de su fachada mediante edificaciones destinadas a vivienda o aquellas otras no incluidas en el artículo 25.2 de la Ley de Costas.

9. Medidas de protección de la Zona de Influencia del Litoral.
  - a. Los ámbitos ya desarrollados deberán seguir manteniendo las condiciones y limitaciones impuestas en sus respectivos planeamientos de desarrollo en defensa de la limitación de densidad edificatoria en la Zona de Influencia del Litoral de conformidad con las previsiones del artículo 30 de la Ley de Costas.
  - b. En los sectores del suelo urbanizable y del suelo urbano sometido a actuaciones de transformación, los terrenos localizados en la Zona de Servidumbre de Protección se destinarán preferentemente a espacios libres de uso y dominio público.

## CAPÍTULO 14. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y RIESGO DE INUNDACIÓN

### Norma 78. Zonas y competencias en materia hidráulica

El texto refundido de la Ley de Aguas (TRLA) y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH) definen las distintas zonas asociadas al cauce de los ríos:

- Dominio Público Hidráulico (Art. 2 TRLA): Cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas. Son terrenos de titularidad pública.
- Zona de Servidumbre (Art. 6 TRLA y Art. 6 y 7 RDPH): Franja lateral de 5 metros de anchura a cada lado del cauce destinada a protección del ecosistema y paso público peatonal.
- Zona de flujo preferente (Art. 9.2 RDPH): Envoltorio de la zona constituida por la vía de intenso desagüe, y la zona en la cual se pueden producir graves daños sobre los bienes y personas sobre el T100.
- Zona de policía (Art. 6 TRLA y Art. 9.1 RDPH): Franja lateral de 100 metros de anchura a cada lado del cauce. Cualquier actuación debe ser autorizada por los Organismos de cuenca.

En relación con las competencias de los Organismos de cuenca, su ámbito de gestión se centra, fundamentalmente:

- Administración y control del dominio público hidráulico (Art. 23 TRLA)
- Emisión de informes sobre los actos y planes del resto de administraciones (Art. 25.4 TRLA).
- Autorización administrativa de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces e informar al planeamiento urbanístico en actuaciones fuera de la zona de policía dentro de zonas inundables (Art. 14 bis 5 RDPH)

Por lo tanto, el informe que emiten los Organismos de cuenca o autoridad en materia de recursos hídricos al amparo del artículo 25.4 del TRLA analiza de forma global el cumplimiento de la legislación en materia de aguas de los actos o planes de las administraciones locales y autonómicas.

Una vez emitido el informe favorable, todos los actos que se deriven dictados en aplicación de instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto del correspondiente informe previo no necesitan ya informe de Recursos Hídricos, puesto que ya deberán haber recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

La autoridad en materia de Recursos Hídricos debe emitir el informe del artículo 25.4 del TRLA en tres supuestos diferentes:

- a. Que se afecte al régimen de las aguas continentales, es decir al caudal o a la corriente.
- b. Que se afecte al aprovechamiento de las aguas continentales
- c. Que se afecte a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía

Por otra parte, y de acuerdo al artículo 123 del PHB y al artículo 14 del RDPH, se define como zonas inundables a aquellos terrenos que puedan resultar inundados por niveles teóricos que asumirían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años. Para su delimitación se tendrán en cuenta los estudios geomorfológicos, hidrológicos,

hidráulicos, series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de estas masas de agua continentales y las zonas de transición.

Por otra parte, en el artículo 123 punto 4 del PHB, define que transitoriamente y hasta que no se hayan delimitado las zonas inundables en la forma que es que se refiere esta sección, los planificadores y promotores urbanísticos en actuaciones sobre áreas potencialmente inundables deberán elaborar los estudios hidrológicos e hidráulicos correspondientes.

En el caso de Calvià se ha llevado a cabo estudios hidráulicos de las zonas potencialmente inundables cartografiadas por la DGRRHH así como de las cuencas potencialmente inundables municipales, no consideradas por el OCCC pero que han sufrido episodios históricos de inundación.

En este último caso, es decir en las cuencas de Calvià Vila, Es Capdellà, son Bugadelles-Takume, Son Ferrer-Magaluf, torrentes de S'Hostalot y S'Ermita y Peguera oeste, se ha delimitado cartográficamente las zonas inundables correspondientes, dentro de las cuales se aplicará la legislación estatal en relación a las delimitaciones de los usos del suelo.

Además, en el artículo 124 del PHB, determina que toda actuación que se realice en una zona inundable o en una zona potencialmente inundable requiere autorización administrativa de la Administración hidráulica, lo que representa que cualquier actuación enmarcada dentro de la zona inundable o potencialmente inundable requerirá de informe por parte del OCCC.

En los planos de ordenación se muestran las zonas de inundación de todas las cuencas con riesgo potencial de inundación para un periodo de retorno de 500 años y que se utilizarán transitoriamente, como superficies inundables a efectos de aplicación de los condicionantes dictados por la normativa vigente.

## **Norma 79. Sistemas urbanos de drenaje sostenible**

1. Los proyectos de urbanización de espacios libres públicos o privados, así como los proyectos de edificación que urbanicen o realicen el tratamiento de espacios libres de parcela, deben gestionar las aguas pluviales y disponer técnicas y Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible que favorezcan la permeabilidad y la infiltración en el terreno, tanto en las calles como en los espacios libres del ámbito de la actuación.

Los SUDS actuarán como retardadores de los caudales punta por los episodios de lluvia, activando los procesos de retención, laminación e infiltración natural, que permitan limitar, mitigar o compensar el sellado del suelo y sus efectos sobre los ecosistemas.

2. **Ámbito de aplicación:**
  - a. Los nuevos desarrollos urbanos, las actuaciones de reforma interior o renovación urbana y, todo caso, en las actuaciones de transformación que impliquen nuevos viales, espacios públicos, zonas verdes y parcelas edificables, están obligados a la implantación de SUDS en los viales y Espacios Libres. En la urbanización de nuevas calles, entre alineaciones y en suelos sometidos a actuaciones de obras de renovación urbana, se dispondrán preferentemente alcorques continuos en los acerados, donde se dispone el arbolado y arbustos, que servirán de captadores de las aguas pluviales

procedentes de aceras y calzada con elevada capacidad de infiltración, mediante una mezcla de tierra vegetal y material granular, o suelos de macadam, con las correspondientes capas de filtrado para evitar la migración de finos y la colmatación de los suelos. Todo Espacio Libre público o privado deberá diseñarse teniendo en cuenta los SUDS, dimensionados para retener e infiltrar el agua de pluviales propias y de las calles adyacentes. Dispondrán de depósito de acumulación y sistemas de tratamiento que permitan la reutilización de agua principalmente para riegos, baldeo de calles e instalaciones contra incendios.

- b. En la ejecución de obras de urbanización en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación que tengan por objeto la creación de nuevo viario o espacio libre, se aplicarán idénticas soluciones que las establecidas en el apartado a) anterior.
- c. En el viario existente o Espacio Libre público ya ejecutado, cuando la Administración proceda a su reurbanización han de incorporarse aquellas medidas de SUDS que sean técnicamente posibles en atención al alcance de la actuación de reurbanización.
- d. La urbanización de los Espacios Libres incorporará funciones de retención, laminación, infiltración y drenaje de acuerdo a un modelo de parque inundable que deberá incluir la superficie ocupada por la zona de flujo preferente de torrentes, tal y como se prevé en las ARPSIS de Santa Ponça y Torà.

**CAPÍTULO 15. PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO Y LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA****Norma 80. Prevención contra el ruido**

1. Las actuaciones urbanísticas y edificatorias respetarán lo dispuesto en la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, del Ruido, la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Illes Balears, la Norma 45 del Plan Territorial Insular de Mallorca, y la Ordenanza municipal de Protección del Medio Ambiente Contra Ruidos y Vibraciones.
2. En la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del suelo urbano sometido a actuaciones de transformación y de los sectores del suelo urbanizable que precisen planeamiento de desarrollo para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa respetarán los objetivos de calidad acústica establecidos por la zonificación acústica municipal.
3. Las áreas de transformación urbanística se tendrán que adecuar a los objetivos de calidad acústica establecidos en la Tabla A del anexo II del R.D. 1367/2007, modificada por el R.D. 1038/2012, y disminuidos en 5 decibelios o normativa que lo sustituya. Los instrumentos de planeamiento derivado tendrán que justificar el cumplimiento de estos objetivos.
4. En la ordenación pormenorizada de los ámbitos en los que se prevea la implantación de usos industriales y otros de actividades económicas generadores de ruido, se deberá garantizar por el planeamiento de desarrollo la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.) de acuerdo con la evaluación ambiental pertinente.
5. En los instrumentos de desarrollo del planeamiento se tomarán medidas de prevención del ruido, especialmente en áreas residenciales que confronten con viario de alta intensidad de tráfico.
6. En los nuevos edificios del suelo urbano con niveles exteriores de inmisión superiores a lo permitido por la zonificación acústica, se adoptarán medidas de protección frente al ruido (como apantallamiento para zonas comunes).

Los nuevos edificios se diseñarán con medidas para reducir el nivel de ruidos interiores según lo establecido en la legislación de ruidos. Se potenciará la instalación de fachadas vegetales en los edificios para reducir el impacto acústico.

**Norma 81. Prevención de la contaminación lumínica**

1. A las instalaciones de alumbrado exterior, a los dispositivos luminotécnicos de alumbrados exteriores, y a los equipos auxiliares de alumbrado, tanto públicos como privados, les serán de aplicación las disposiciones recogidas en la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Illes Balears y en la Norma 44 del Plan Territorial Insular de Mallorca (o norma que lo sustituya).
2. En los proyectos de urbanización y de edificación se diseñarán las luminarias exteriores con sistemas de iluminación eficientes y que producen bajo impacto de contaminación lumínica

al cielo nocturno. Están prohibidos los sistemas de iluminación que proyectan el fajo lumínico hacia el cielo. Los sistemas de iluminación existentes que incumplan esta disposición tienen que ser sustituidos gradualmente para adaptarse a la normativa.

3. En término de accesibilidad, la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados define todo itinerario peatonal accesible deberá cumplir en todo su desarrollo los niveles de iluminación especificados en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre.

**CAPÍTULO 16. MOVILIDAD URBANA Y URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO****Norma 82. Red de carga de vehículos eléctricos y reserva de plazas en aparcamientos**

1. Será obligatorio establecer puntos de carga de vehículos eléctricos en las siguientes situaciones:
  - a. Al menos un punto de recarga en toda nueva edificación (o reforma integral) con destino a usos comerciales o turísticos con una edificabilidad mayor de dos mil (2.000) m<sup>2</sup> construidos.
  - b. En aquellas otras instalaciones para las que la legislación sobre cambio climático o la específica de la actividad, así lo exigiera.
2. En los aparcamientos públicos, en superficie y subterráneo, se exigirá al menos un punto de recarga para vehículos eléctricos (PRVE) por cada fracción de 40 plazas. Igualmente se exigirá esta reserva en los aparcamientos privados de uso público de más de 40 plazas. Se exigirá la dotación de la infraestructura para abastecer 1 PRVE cada 5 plazas.
3. El proyecto de urbanización de los sectores y áreas de renovación urbana tendrán que prever la implantación en el espacio público una reserva para la recarga de vehículos eléctricos de tres puntos por cada cien (100) plazas de estacionamiento en la vía pública, en cumplimiento de la Ley de Cambio climático (10/2019) y se ajustará a las actualizaciones correspondientes.
4. En los aparcamientos o estacionamientos colectivos en edificios de régimen de propiedad horizontal, se exigirá las dotaciones mínimas de recarga de vehículos eléctricos establecidas en el Real Decreto 1053/2014, de 12 de diciembre (o norma que lo sustituya). A tal fin, en los proyectos de nueva edificación de uso residencial se exigirá la preinstalación del punto de recarga. Igualmente será exigible en toda solicitud de reforma integral de la edificación.
5. Todos los aparcamientos de edificios no residenciales con más de 40 plazas de estacionamiento dispondrán al menos de dos puntos de recarga de vehículo eléctrico por cada 40 plazas. Los aparcamientos en edificios no residenciales de nueva construcción, o donde se realice una reforma integral, y con más de 10 plazas de estacionamiento, dispondrán al menos de un punto de recarga de vehículo eléctrico, y deberán prever la infraestructura necesaria que posibilite la instalación futura de un punto de recarga de vehículos eléctricos por cada 5 plazas.
6. Las edificaciones para las administraciones públicas reservarán plazas de aparcamiento para uso exclusivo de vehículos libres de emisiones (eléctricos, hidrógeno, etc.), en los aparcamientos públicos de su titularidad.
7. Los aparcamientos privados de uso público vinculados a una actividad económica, cuando dispongan de más de 40 plazas, reservarán para uso exclusivo de vehículos libres de emisiones un porcentaje de plazas no inferior al 2%.
8. Será exigible la preinstalación de punto de recarga para vehículo eléctrico en plazas de aparcamiento, conectado con el contador de la vivienda correspondiente.

**Norma 83. 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 legalmente establecidas. 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.

**Norma 84. 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, senderos y carriles para bicicletas y vehículos de movilidad personal.
  - b. Redes de suministro independientes para agua potable y agua regenerada.
  - c. Instalación de saneamiento con redes separativas para aguas pluviales y alcantarillado.
  - d. Red de riego y red contra incendios.
  - e. Red de suministro de energía eléctrica en baja y media tensión.
  - f. Redes de telecomunicaciones y telefonía
  - g. Red de gas
  - h. 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, según los criterios definidos en la Ley 3/2005 de 20 abril, de Protección del Medio Nocturno y la norma 44 del Plan Territorial de la Isla de Mallorca.

3. La nueva instalación, 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 longitudinal de suelo que, a ser posible, discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados, en todo caso de acuerdo a los criterios establecidos en la normativa sectorial vigente.

#### **Norma 85. 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:
  - a. Tratamiento diferenciado y delimitado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación.
  - b. Los pavimentos serán, con carácter general de suelo granular compactado evitándose las superficies selladas en las zonas de tránsito. Las zonas de tránsito peatonal se ajustarán a los requerimientos técnicos establecidos en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
  - c. La elección será de especies autóctonas de bajo requerimiento hídrico y de hoja perenne sin fruto.
  - d. La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas, deberán éstas ordenarse mediante rebajes y abanalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas. Los abanalamientos siempre que sea posible, se construirán de piedra en seco siguiendo las técnicas tradicionales
  - e. Deberán incluirse, en su caso, en el proyecto las instalaciones propias de estos espacios, tales como kioscos, fuentes, zona de juegos infantiles, zonas de gimnasia para adultos, bancos, etc.
  - f. Los espacios libres públicos que se creen tendrán que ser de calidad, seguros e inclusivos.
  - g. Se dispondrá de espacios para lactancia materna e higiene del bebé en zonas sombrías dotadas de bancos e iluminación, ligeramente apartadas de las zonas principales de tránsito para evitar la distracción del bebé.

- h. 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.
  - i. Se proyectarán las infraestructuras que se requieran en el espacio libre, tales como sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS), alumbrado, red de riego e hidrantes red de drenaje, etc. contemplándose las servidumbres a las que diera lugar el trazado de tales infraestructuras a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.
  - j. Se tendrá en cuenta la necesaria adecuación medioambiental, así como también la minimización de las cargas de conservación de las zonas ajardinadas e instalaciones.
  - k. Se justificará en la memoria de los proyectos de nueva ejecución o remodelación, el modo de integración de la perspectiva de género en el diseño de los espacios públicos.
  - l. Se tendrá en cuenta, como parte del proceso urbanizador, las canalizaciones y galerías necesarias para las redes de telecomunicaciones. Estas canalizaciones se integrarán en el dominio público municipal.
  - m. Se realizará el soterramiento de los tendidos eléctricos, y la eliminación de instalaciones eléctricas obsoletas de las áreas de nueva urbanización o reurbanización.
3. Como criterios técnicos de instalaciones y construcción se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:
- a. Será obligatorio el riego con aguas de lluvia previamente tratadas o con aguas regeneradas con calidad 1.1 según establece el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas, y de acuerdo a la Ordenanza municipal de gestión sostenible del agua reutilizada, siempre que exista red municipal de suministro próxima al espacio libre público, cuando el volumen de agua necesario, determinado en Proyecto, sea superior a los 2m<sup>3</sup> diarios. Los servicios municipales determinarán el punto de entrega más próximo al espacio, y el urbanizador deberá asumir los costes de conexión hasta ese punto. En caso que no exista red municipal, deberá dejarse prevista la conexión a la futura red municipal, estableciendo los servicios municipales la ubicación del punto de entrega. 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.
- Las condiciones de calidad que deben cumplir las aguas reutilizadas para riego cuando procedan de aguas residuales urbanas o similares se resumen en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Islas Baleares.
- b. Deberá disponerse de iluminación adecuada en la totalidad de las zonas pavimentadas y, opcionalmente en las zonas ajardinadas, integrando en todo caso las condiciones necesarias para considerar en el diseño del espacio libre la perspectiva de género y las condiciones de iluminación requeridas en términos de accesibilidad. Dentro de cada zona se pueden concebir niveles distintos de iluminación y siempre con la máxima eficiencia lumínica, según los criterios definidos en la Ley 3/2005 de 20

- abril, de Protección del Medio Nocturno, la Norma 44 sobre la contaminación lumínica del Plan Territorial de Mallorca y el RD 1890/2008, de 14 de noviembre, del Reglamento de eficiencia energética. Así mismo los cuadros eléctricos destinados a alumbrado público deberán contar con los sistemas de telemando y telemetría necesarios para su integración en la red municipal de tele gestión
- 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 anti vandálicas suficientes.
  - e. Se evitará el uso de pavimentos y superficies reflectantes situadas en el entorno de las luminarias para evitar la contaminación lumínica provocada por reflexiones no controladas.
  - f. De acuerdo con criterios de ahorro energético, se debe priorizar en los alumbrados exteriores la utilización preferente de lámparas de alta eficiencia y de alta reproducción cromática, como la tecnología led, siendo limitado y debidamente justificado el uso de temperaturas de color frías (más de 4500°K). Las tecnologías de menor reproducción cromática, como la de vapor de sodio de alta presión (VSAP) y de baja presión (VSBP) se reservarán a casos concretos y justificados. Estas lámparas deben sustituir las lámparas de vapor de mercurio en los procesos de renovación del alumbrado público, que deben tender a la reducción de la potencia instalada. Además, todas las luminarias deberán contar con un sistema de ahorro energético ajustable según necesidades y características de las vías públicas.
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 y el Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas (Decreto 20/2003, de 28 de febrero), especialmente en el artículo 10 sobre parques, jardines, espacios libres y playas, y en el artículo 13 sobre diseño y ubicación de mobiliario urbano.

### TÍTULO 3. MIRADA SOCIAL

#### Norma 86. Participación en la planificación urbanística municipal

La participación ciudadana ha ocupado un papel predominante en la elaboración del PG y el POD, y en cuanto a las fases de desarrollo y ejecución del Plan General, que corresponde al Ajuntament de Calvià, también resulta primordial la participación de los particulares prevista en las leyes y la intervención de los restantes organismos de la Administración, en el ámbito de sus competencias.

El presente Plan General pretende contribuir a hacer efectivos los siguientes derechos territoriales reconocidos al artículo 5 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, a la ciudadanía:

- a. A disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible.
- b. Acceder, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal, a la utilización de las dotaciones públicas y las equipaciones colectivas abiertas al uso público.
- c. Acceder a la información de que dispongan las Administraciones Públicas sobre la ordenación del territorio, la ordenación urbanística y su evaluación ambiental. Toda persona tiene derecho a examinar por ella misma, y de manera gratuita, la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de su desarrollo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas a tal efecto.
- d. A ser informados por la Administración competente del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada.
- e. El de participación en los procedimientos de elaboración y aprobación de los instrumentos de planificación urbanística.
- f. Al ejercicio de la acción pública para hacer respetar las determinaciones de este Plan y las otras derivadas.

Toda la ciudadanía tiene los deberes territoriales establecidos en el artículo 6 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

#### Norma 87. Afección urbanística de viviendas de protección oficial

1. En aquellos casos en que el presente Plan establezca una reserva mínima de viviendas sometida algún régimen de protección pública, únicamente se podrán edificar, en las parcelas con esa concreta calificación detallada, aquellas viviendas que cumplan las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño, establecidas en el artículo 62 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de los Islas Baleares (o norma que la sustituya), y en las otras disposiciones que resulten de aplicación, y sean calificadas como tales por la Conselleria competente en materia de vivienda.

2. También tendrán esta consideración los alojamientos que, de acuerdo con el que se establece reglamentariamente, sean calificados cómo protegidos por la Conselleria competente en materia de vivienda, que se integren en conjuntos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, en los términos en los cuales se establezca.
3. En ningún caso el uso de vivienda de protección oficial (VPO) podrá ser sustituido por el uso de vivienda libre.
4. Sin embargo, el uso de vivienda de protección oficial también podrá desarrollarse con carácter potestativo en todas las parcelas calificadas con el uso residencial, aunque no estén calificadas específicamente de VPO.

**Norma 88. Reserva de vivienda de protección oficial que debe cumplir el POD**

1. Procurarán asignar la calificación de vivienda de protección oficial al menos a una manzana independiente con capacidad para materializar la edificabilidad y número de viviendas suficiente que corresponde a la Administración Urbanística Municipal conforme a su derecho a la participación en las plusvalías. Si el derecho municipal es superior, la asignación de parcelas independientes se localizará en posiciones diversas a fin de evitar la segregación social.
2. La calificación de viviendas de protección oficial se establecerá en parcelas con tipologías adecuadas que puedan materializar proyectos acogidos en el Plan de Vivienda vigente en el momento de aprobarse el planeamiento de desarrollo.
3. Preferentemente la calificación de viviendas de protección oficial se asignará a las parcelas localizadas en las proximidades de las redes de transportes públicos, las equipaciones y servicios terciarios sin que represente la concentración de estas viviendas a una zona concreta del ámbito.

**Norma 89. Incorporación de la perspectiva de género en el planeamiento**

1. La ordenación detallada de los Planes Parciales y Planes Especiales debe contribuir al desarrollo de los objetivos de igualdad entre hombres y mujeres, así como entre los diversos grupos sociales, por este motivo tendrán que incorporar en su memoria de ordenación una evaluación de impacto desde la perspectiva de género que justifique la toma en consideración de criterios sociales en la propuesta de ordenación detallada que formulan.
2. La ordenación detallada del suelo urbanizable y del suelo urbano remitido a planeamiento de desarrollo tendrá que cumplir las siguientes determinaciones:
  - a. Los espacios libres públicos que se creen tendrán que ser de calidad, seguros e inclusivos.
  - b. Se tiene que definir una red peatonal accesible, segura y de calidad como uno de los elementos estructuradores del sector de suelo urbanizable o del área de reforma interior. Se cumplirán las normas de accesibilidad y eliminación de obstáculos. Se definirán calles de baja intensidad para los vehículos motorizados en el entorno de los

espacios libres públicos y equipamientos. Se dotarán de arbolado para controlar la insolación y las altas temperaturas del verano.

- c. La dotación de equipamientos públicos tendrá que cumplir con las necesidades de la unidad funcional en la que se inserte el sector de suelo urbanizable o el área de reforma interior.
- d. Se priorizará la definición de equipamientos multifuncionales de barrio.
- e. Contribuirá a la mixticidad de usos de la unidad funcional en la cual se encuentra.
- f. Asegurará una diversidad de tamaños y tipologías de viviendas para adaptarse a las diferentes necesidades de la población.
- g. Estudiar el sistema de movilidad del entorno y unidad funcional donde se ubica para definir la conectividad y accesibilidad de la red de peatones, de bicicletas, de transporte público y de vehículos privados.



## **TÍTULO 4. DISPOSICIONES**

### **Disposición Adicional**

Las referencias expresas que contienen estas Normas o los artículos del POD a la legislación o planificación estatal, autonómica o insular se entienden hechas a las disposiciones vigentes en el momento de la entrada en vigor, o, en su caso, a aquellas posteriores que las modifiquen o sustituyan.

### **Disposición Derogatoria**

La aprobación definitiva de este Plan y del de Ordenación Detallada deroga el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Calvià, cumplimentando las prescripciones impuestas por la Comisión Insular de Urbanismo en la Aprobación Definitiva en acuerdo de sesión de 27 de julio de 2012 y publicado en el BOIB nº 115, de 9 de agosto de 2012, así como sus modificaciones posteriores e instrumentos de desarrollo aprobados definitivamente.



## ÍNDICE DE NORMAS

<b>TÍTULO 0.</b>	<b>DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>3</b>
<b>CAPÍTULO 1.</b>	<b>OBJETO Y ÁMBITO TERRITORIAL.....</b>	<b>3</b>
Norma 1.	Objeto y ámbito territorial .....	3
Norma 2.	Marco legal.....	3
<b>CAPÍTULO 2.</b>	<b>NATURALEZA Y ANTECEDENTES .....</b>	<b>6</b>
Norma 3.	Naturaleza .....	6
Norma 4.	Antecedentes .....	6
<b>CAPÍTULO 3.</b>	<b>CONTENIDO Y SEGUIMIENTO DEL PLAN GENERAL.....</b>	<b>7</b>
	<b>Sección 1. Contenido del Plan General .....</b>	<b>7</b>
Norma 5.	Contenido del Plan General .....	7
	<b>Sección 2. Vigencia y efectos del PG .....</b>	<b>7</b>
Norma 6.	Entrada en vigor, vigencia y efectos de la aprobación del Plan General .....	7
Norma 7.	Revisión del Plan General .....	8
Norma 8.	Modificación y adaptación del PG .....	8
Norma 9.	Desarrollo del Plan General.....	9
Norma 10.	Programación de las actuaciones .....	9
Norma 11.	Revisión del Programa de Actuación .....	10
	<b>Sección 3. Tipos de normas .....</b>	<b>10</b>
Norma 12.	Normas de eficacia indicativa y normas de aplicación plena .....	10
	<b>Sección 4. Criterios básicos y condiciones de aplicación general.....</b>	<b>10</b>
Norma 13.	Interpretación de los documentos .....	10
Norma 14.	Jerarquía y valor relativo de los Documentos del Plan .....	11
Norma 15.	Fecha y estado actual de referencia.....	11
Norma 16.	Cumplimiento de los parámetros edificatorios y cesiones de aprovechamiento .....	11
	<b>Sección 5. Ámbito de regulación y tipos de ordenación .....</b>	<b>12</b>
Norma 17.	Ámbito de regulación y tipos de ordenación .....	12
<b>TÍTULO 1.</b>	<b>TERRITORIO Y URBANISMO.....</b>	<b>13</b>
<b>CAPÍTULO 4.</b>	<b>ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN URBANÍSTICO .....</b>	<b>13</b>
	<b>Sección 1. Clasificación del suelo.....</b>	<b>13</b>
Norma 18.	Clasificación del suelo por el PG .....	13
	<b>Sección 2. Capacidad máxima de población por zonas de suelo urbano.....</b>	<b>14</b>
Norma 19.	Determinaciones del Plan General sobre las capacidades de población.....	14
	<b>Sección 3. Aprovechamiento urbanístico medio en renovación urbana .....</b>	<b>15</b>
Norma 20.	Actuaciones de transformación urbanística. Definición y clases .....	15
Norma 21.	Deber de urbanizar en áreas de renovación urbana .....	16
<b>CAPÍTULO 5.</b>	<b>REGULACIÓN DE LOS USOS GLOBALES .....</b>	<b>17</b>
Norma 22.	Estructura general de los usos y definiciones .....	17
Norma 23.	Clasificación de los usos globales, detallados y pormenorizados .....	19
Norma 24.	Definición de las actividades reguladas en suelo rústico .....	20
<b>CAPÍTULO 6.</b>	<b>ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL A PECMA Y PIAT .....</b>	<b>24</b>
Norma 25.	Regulación de establecimientos comerciales del Plan de Ordenación Detallada.....	24
Norma 26.	Adaptación del planeamiento urbanístico a la planificación turística e insular .....	26
Norma 27.	Principios básicos del modelo territorial turístico .....	26
<b>CAPÍTULO 7.</b>	<b>DISPOSICIONES GENERALES EN SUELO RÚSTICO .....</b>	<b>28</b>
	<b>Sección 4. Normativa general y medidas de protección del medio ambiente.....</b>	<b>28</b>
Norma 28.	Concepto y categorías .....	28
Norma 29.	Suelo rústico protegido .....	30
Norma 30.	Suelo rústico común .....	32
	<b>Sección 5. Usos y actividades y matriz de ordenación del suelo rústico .....</b>	<b>32</b>
Norma 31.	Actividades en suelo rústico.....	32
Norma 32.	Matriz de ordenación del suelo rústico en el municipio de Calvià .....	33
Norma 33.	Disposiciones generales en el régimen de usos en suelo rústico .....	34
Norma 34.	Disposiciones específicas en el régimen de usos en suelo rústico.....	35

	<b>Sección 6. Segregación de fincas rústicas.....</b>	<b>41</b>
Norma 35.	Segregación de fincas rústicas .....	41
<b>CAPÍTULO 8.</b>	<b>DISPOSICIONES GENERALES EN SUELO URBANIZABLE .....</b>	<b>42</b>
	<b>Sección 1. Los sectores de suelo urbanizable.....</b>	<b>42</b>
Norma 36.	Determinación del suelo urbanizable .....	42
	<b>Sección 2. Régimen del suelo urbanizable .....</b>	<b>42</b>
Norma 37.	Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable.....	42
Norma 38.	Desarrollo del suelo urbanizable.....	42
Norma 39.	Ordenación del nuevo crecimiento, intensidad de uso y nueva urbanización.....	43
	<b>Sección 3. Sobre los Planes Parciales .....</b>	<b>44</b>
Norma 40.	Ficha de características de planeamiento parcial .....	44
Norma 41.	Usos globales en suelo urbanizable .....	45
Norma 42.	Formación de los Planes Parciales .....	45
Norma 43.	Avance de los Planes Parciales de iniciativa particular .....	45
Norma 44.	Reservas mínimas de cesión obligatoria y gratuita.....	46
Norma 45.	Zonificación .....	46
<b>CAPÍTULO 9.</b>	<b>DISPOSICIONES GENERALES EN SUELO URBANO .....</b>	<b>47</b>
	<b>Sección 1. Régimen y gestión del suelo urbano .....</b>	<b>47</b>
Norma 46.	Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbano .....	47
Norma 47.	Parcelas con más de una calificación.....	47
Norma 48.	Desarrollo del suelo urbano .....	47
Norma 49.	Ejecución de unidades o polígonos de actuación .....	48
Norma 50.	Ficha de características de unidades o polígonos de actuación .....	48
Norma 51.	Suelo urbano finalista .....	49
Norma 52.	Uso de gasolineras en suelo urbano.....	49
<b>CAPÍTULO 10.</b>	<b>RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.....</b>	<b>50</b>
Norma 53.	Definición de los Sistemas Generales .....	50
Norma 54.	Regulación de los sistemas generales.....	51
Norma 55.	Desarrollo de los Sistemas Generales.....	51
Norma 56.	Obtención del suelo de los sistemas generales .....	52
Norma 57.	Ejecución de los sistemas generales.....	53
Norma 58.	Sistema General Viario y Zonas de Protección o Reserva (SGV) .....	53
Norma 59.	Sistema General de Espacios Libres (SGEL) .....	54
Norma 60.	Sistema General de Equipamientos Comunitarios (SGEQ).....	54
Norma 61.	Sistema General de Infraestructuras y Servicios Urbanos (SGINF) .....	56
Norma 62.	Sistema General de Comunicaciones y Transportes (SGCO) .....	57
Norma 63.	Red de caminos e itinerarios de interés general.....	59
Norma 64.	Calificación del suelo en reserva de nuevos trazados viarios de sistema general .....	59
Norma 65.	Puertos deportivos .....	60
<b>TÍTULO 2.</b>	<b>MEDIOAMBIENTE Y PAISAJE .....</b>	<b>61</b>
<b>CAPÍTULO 11.</b>	<b>PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL DE VEGETACIÓN, FAUNA Y PAISAJE .....</b>	<b>61</b>
Norma 66.	Medidas de protección ambiental en instrumentos de desarrollo.....	61
Norma 67.	Prevención y gestión de residuos sólidos.....	63
Norma 68.	Gestión de aguas residuales.....	64
Norma 69.	Fomento de la instalación de energías renovables.....	65
Norma 70.	Fomento de la rehabilitación energética .....	68
Norma 71.	Directrices sobre vegetación para el desarrollo urbanístico .....	69
Norma 72.	Normas generales de protección de la vegetación.....	69
Norma 73.	Ámbitos de fauna protegida.....	70
<b>CAPÍTULO 12.</b>	<b>PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y RÚSTICO. ....</b>	<b>72</b>
Norma 74.	Derecho a la calidad paisajística .....	72
Norma 75.	Adaptación al ambiente e imagen urbana .....	72
Norma 76.	Núcleos tradicionales y elementos rurales de interés etnográfico.....	72
<b>CAPÍTULO 13.</b>	<b>PROTECCIÓN DEL LITORAL.....</b>	<b>73</b>
Norma 77.	Protección del litoral.....	73
<b>CAPÍTULO 14.</b>	<b>DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y RIESGO DE INUNDACIÓN .....</b>	<b>75</b>
Norma 78.	Zonas y competencias en materia hidráulica.....	75
Norma 79.	Sistemas urbanos de drenaje sostenible .....	76

<b>CAPÍTULO 15.</b>	<b>PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO Y LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA.....</b>	<b>78</b>
Norma 80.	Prevención contra el ruido .....	78
Norma 81.	Prevención de la contaminación lumínica.....	78
<b>CAPÍTULO 16.</b>	<b>MOVILIDAD URBANA Y URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO .....</b>	<b>80</b>
Norma 82.	Red de carga de vehículos eléctricos y reserva de plazas en aparcamientos .....	80
Norma 83.	Desarrollo y ejecución de los servicios de infraestructura .....	81
Norma 84.	Condiciones de la dotación de servicios urbanos .....	81
Norma 85.	Condiciones de urbanización de los espacios libres públicos .....	82
<b>TÍTULO 3.</b>	<b>MIRADA SOCIAL.....</b>	<b>85</b>
Norma 86.	Participación en la planificación urbanística municipal .....	85
Norma 87.	Afección urbanística de viviendas de protección oficial.....	85
Norma 88.	Reserva de vivienda de protección oficial que debe cumplir el POD .....	86
Norma 89.	Incorporación de la perspectiva de género en el planeamiento .....	86
<b>TÍTULO 4.</b>	<b>DISPOSICIONES .....</b>	<b>89</b>
	Disposición Adicional.....	89
	Disposición Derogatoria .....	89