



## Secció V. Anuncis

### Subsecció segona. Altres anuncis oficials

#### AJUNTAMENT DE CALVIÀ

#### 4289 *Aprovació inicial de la modificació puntual núm. 1/2024 del Pla General d'Ordenació Urbana de Calvià, consistent en la modificació parcial de la normativa del Volum I i del Volum II*

En sessió de data 27 de febrer de 2025, el Ple de la Corporació va adoptar l'acord del tenor literal següent:

“1. APROVAR INICIALMENT la proposta de Modificació Puntual núm. 1/2024 del Pla General d'Ordenació Urbana de Calvià, consistent en la modificació parcial de la normativa del Volum I i del Volum II, redactada pels serveis tècnics municipals i continguda en la Memòria Informativa i Justificativa i els seus annexos corresponents, el contingut de la qual és el següent:

#### **“1. MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 3.08, APARTAT 2, DEL VOLUM I DE NORMATIVA. ÚS GLOBAL EQUIPAMENT COMUNITARI.**

*Es proposa modificar l'article 3.08, apartat 2, del Volum I de la Normativa del Pla General amb l'objecte d'aclarir les activitats compreses dins de l'ús detallat Assistencial.*

*L'article vigent actualment és el següent:*

#### **“Art. 3.08. Ús Global (5) Equipament Comunitari**

(...)

#### **5.3. ASSISTENCIAL**

*Correspon a activitats destinades a la informació, orientació i prestació de serveis o ajudes sobre problemes relacionats amb toxicomania, malalties cròniques o minusvalideses, pobresa i desprotecció jurídica de les persones. Inclou, a títol d'exemple, albergs de transeïunts, residències, miniresidències, pisos tutelats o protegits, centres de rehabilitació, centres de dia, centres d'informació i orientació, etc. Ocasionalment cohabita amb usos sanitaris, i en aquest cas hauran de complir els preceptes exigibles per a ambdós usos.”*

*Es proposa la redacció següent:*

#### **“Art. 3.08. Ús Global (5) Equipament Comunitari**

(...)

#### **5.3. ASSISTENCIAL**

*Correspon a activitats destinades a la informació, orientació i prestació de serveis o ajudes sobre problemes relacionats amb toxicomania, malalties cròniques o minusvalideses, pobresa i desprotecció jurídica de les persones. Inclou, a títol d'exemple, albergs de transeïunts, residències, miniresidències, pisos tutelats o protegits, centres de rehabilitació, centres de dia, centres d'informació i orientació, etc. Ocasionalment cohabita amb usos sanitaris, i en aquest cas hauran de complir els preceptes exigibles per a ambdós usos. No es consideren dins d'aquest epígraf els usos assistencials residencials als quals es refereix el Decret 86/2010 per a l'autorització i acreditació dels serveis socials d'atenció a persones majors i persones amb discapacitats en el seu article 5.d): “altre equipament residencial”.”*

#### **2. MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 3.14, APARTAT 3, DEL VOLUM I DE NORMATIVA. USOS EN PLANTA SÒL O SEMISÒL.**

*Es proposa modificar l'article 3.14, apartat 3, del Volum I de la Normativa del Pla General amb l'objecte d'aclarir els usos autoritzats en planta sòl o semisoterrani.*

*L'article vigent actualment és el següent:*

#### **“Art. 3.14. Usos en planta soterrani o semisoterrani**

(...)

3. Els usos residencials (1.1, 2.1 i 2.2), exceptuant els seus locals de servei no habitables i principalment els usos del punt 1 d'aquest article, queden prohibits en plantes soterrani o semisoterrani, encara que estiguin associats o vinculats a la planta baixa. En els espais destinats a trasters a les plantes de aparcaments de vehicles no podran existir emmagatzemada cap quantitat de GLP o altres gasos inflamables, líquids combustibles o productes tòxics o perillosos.”

Es proposa la redacció següent:

**“Art. 3.14. Usos en planta soterrani**

(...)

3. Els usos residencials (1.1, 2.1 i 2.2), exceptuant els seus locals de servei no habitables i principalment els usos del punt 1 d'aquest article, queden prohibits en plantes soterrani o semisoterrani, encara que estiguin associats o vinculats a la planta baixa. Tampoc no seran autoritzables usos habitables complementaris com ara minisales de cinema, gimnasos, piscines, saunes, etc. En els espais destinats a trasters a les plantes d'aparcaments de vehicles no podran existir emmagatzemada cap quantitat de GLP o altres gasos inflamables, líquids combustibles o productes tòxics o perillosos.”

**3. MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 4.07, APARTAT 2, DEL VOLUM I DE NORMATIVA. SEPARACIÓ D'EDIFICIS DE LA MATEIXA PARCEL·LA.**

Es proposa modificar l'article 4.07, apartat 2, del Volum I de la Normativa del Pla General amb l'objecte d'aclarir quins altres elements tenen la consideració d'edificis. Es mantenen els gràfics actuals.

L'article vigent actualment és el següent:

**“Art. 4.07. Separació entre edificis de la mateixa parcel·la**

1. La separació mínima entre dos edificis de la mateixa parcel·la no podrà ser inferior a la semisuma de les altures màximes d'aquests, amb un mínim de quatre metres (4 m). La separació es mesurarà perpendicularment als tancaments exteriors de l'envolupant de l'edifici o construcció.

2. Als efectes previnguts en aquest article, tindran la consideració d'edificis independents els cossos d'edificació units per una planta de soterrani.

Els soterranis corresponents als diferents cossos edificatoris, podran connectar-se entre si per mitjà de passos d'ample inferior a cinc (5) metres.

3. L'incompliment de les separacions mínimes establertes en el present article entre diferents edificis de la mateixa parcel·la, implicarà la consideració d'aquells com un sol cos d'edificació a l'efecte del còmput d'altura.”

Es proposa la redacció següent:

**“Art. 4.07. Separació entre edificis de la mateixa parcel·la**

1. La separació mínima entre dos edificis de la mateixa parcel·la no podrà ser inferior a la semisuma de les altures màximes d'aquests, amb un mínim de quatre metres (4 m). La separació es mesurarà perpendicularment als tancaments exteriors de l'envolupant de l'edifici o construcció.

2. Als efectes previnguts en aquest article, tindran la consideració d'edificis independents els cossos d'edificació units per una planta de soterrani.

Els soterranis corresponents als diferents cossos edificatoris, podran connectar-se entre si per mitjà de passos d'ample inferior a cinc (5) metres.

Les construccions, com ara piscines, dipòsits, cisternes, terrasses, etc., que s'elevin més d'un metre (1 m) o un metre i mig (1,50 m), per a pendents inferiors al vint per cent (<20 %) o iguals o superiors al vint per cent (≥20 %) respectivament, respecte del terreny de referència i/o del terreny modificat, es consideren edificació a tots els efectes

3. L'incompliment de les separacions mínimes establertes en el present article entre diferents edificis de la mateixa parcel·la, implicarà la consideració d'aquells com un sol cos d'edificació a l'efecte del còmput d'altura, nombre de plantes, volum, etc.”

#### **4. MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 4.09, DEL VOLUM I DE NORMATIVA. FORMA DE COMPUTAR LES SUPERFÍCIES EDIFICADES.**

Es proposa modificar l'article 4.09, del Volum I de la Normativa del Pla General per a ordenar i aclarir la forma de computar les superfícies edificades. S'incorpora un gràfic per a aclarir com es computa l'edificabilitat de piscines i terrasses que s'elevin més del que està permès i es corregeix el desnivell màxim, que és d'1,50 m i no 1,90 m. S'aclareix com es computa l'edificabilitat en porxos de formes complexes. S'aclareix com s'ha de computar el volum.

S'actualitza la manera de computar l'edificabilitat d'acord amb les disposicions de normes com el Codi Tècnic de l'Edificació i la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica.

S'incorpora la regulació del còmput d'edificabilitat de les pèrgoles, que passen a computar el 25 % de la seva superfície construïda.

En els casos de propietat horitzontal i propietat horitzontal tombada, s'estableix com es divideix l'edificabilitat entre les propietats existents.

L'article vigent actualment és el següent:

##### **“Art. 4.09. Forma de computar les superfícies edificades.**

1. Superfície edificada per planta és la compresa dins de l'envolupant de cada una de les plantes de l'edificació. Es mesura en m2 de sostre o construïts.

2. Superfície edificada total d'un edifici és la suma de les superfícies edificades de cada una de les plantes que componen l'edifici.

3. En el còmput de la superfície edificada per planta queden exclosos: les superfícies de les construccions permeses per damunt de l'altura màxima; la superfície sota la coberta quan les seves possibilitats d'ús estiguin restringides a la ubicació de dipòsits o d'altres instal·lacions generals de l'edifici, amb una altura lliure interior màxima de 2,20 m (dos metres i vint centímetres) i els patis descoberts, encara que estiguin tancats en tot el seu perímetre, sempre que la seva superfície sigui superior a deu metres quadrats (10 m2).

No computaran com a superfície construïda d'una parcel·la:

- a. Les piscines, ni tampoc les cisternes i dipòsits d'obligada construcció d'acord amb el que s'estableix en el capítol 6 d'aquesta normativa “Sobre la dotació de serveis”. Si les piscines sobresurten més d'un metre noranta (1,90m) o un metre, segons el pendent del solar, per damunt del terreny natural o acabat, comptabilitzarà com a superfície construïda la totalitat de la piscina, amb independència de quina sigui la seva disposició en el terreny.
- b. Les plantes de soterrani o semisoterrani sempre que es donin els usos permesos en l'article 3.14 de les normes.
- c. Els locals per a contenidors de residus previstos en l'art. 4.42 d'aquestes Normes la superfície dels quals serà inferior a un (1) metre quadrat per habitatge. En cas contrari comptabilitzarà com a construïda l'excés de la superfície destinada a tal fi.
- d. Els armaris o habitatges destinats a acollir cambres de calderes, d'instal·lacions regulats en els articles 4.36, 4.37, 4.38 i altres similars que s'hagin de realitzar sobre la base de la legislació vigent, sempre que l'altura lliure interior de dits armaris o habitatges no superi els dos-cents vint centímetres (2,20 metres), llevat del que s'estableix en el R.D. Llei 1/1998 sobre infraestructures comuns de telecomunicació.
- e. En el cas d'edificis hotelers, no computaran els locals o dependències situats en planta soterrani.

Els recintes regulats en els anteriors apartats c i d, que es construeixin a l'efecte, així com els aparcaments, podran disposar d'obertures de ventilació exterior de quaranta-cinc centímetres (45 cm.) d'altura màxima.

4. Els porxos coberts computaran com a superfície edificada el cinquanta per cent (50 %) de la seva superfície construïda, en qualsevol planta en què se situïn. Les terrasses cobertes, sempre que no estiguin limitades per murs o parets en més del 50 % del seu perímetre, computaran el 50 % de la seva superfície construïda. En cas contrari computaran íntegrament com a superfície construïda. Les balconades superposades, encara que estiguin tancades pels seus laterals, no computaran com a superfície construïda.

5. Per a convertir la superfície construïda d'una edificació en volum, es multiplicarà per tres (3) metres per planta en el cas d'edificacions residencials i per tres i mig (3,5) metres per planta per a la resta d'edificacions, llevat que el projecte defineixi aquestes dimensions.”

Es proposa la redacció següent:

##### **“Art. 4.09. Forma de computar les superfícies edificades.**

1. Superfície edificada per planta és la compresa dins de l'envolupant de cada una de les plantes de l'edificació. Es mesura en m2 de sostre o

construïts.

2. Superfície edificada total d'un edifici és la suma de les superfícies edificades de cada una de les plantes que componen l'edifici.

3. En el còmput de la superfície edificada queden exclosos:

a. Les superfícies de les construccions permeses per damunt de l'altura màxima.

b. La superfície sota la coberta quan les seves possibilitats d'ús estiguin restringides a la ubicació de dipòsits o d'altres instal·lacions generals de l'edifici, amb una altura lliure interior màxima de 2,20 m (dos metres i vint centímetres).

c. Els patis descoberts de superfície superior a deu metres quadrats (10 m<sup>2</sup>), encara que estiguin tancats en tot el seu perímetre per edificació. Els patis de superfície inferior o igual a deu metres quadrats (10 m<sup>2</sup>) computen a efectes d'edificabilitat en totes les plantes a les quals serveixen.

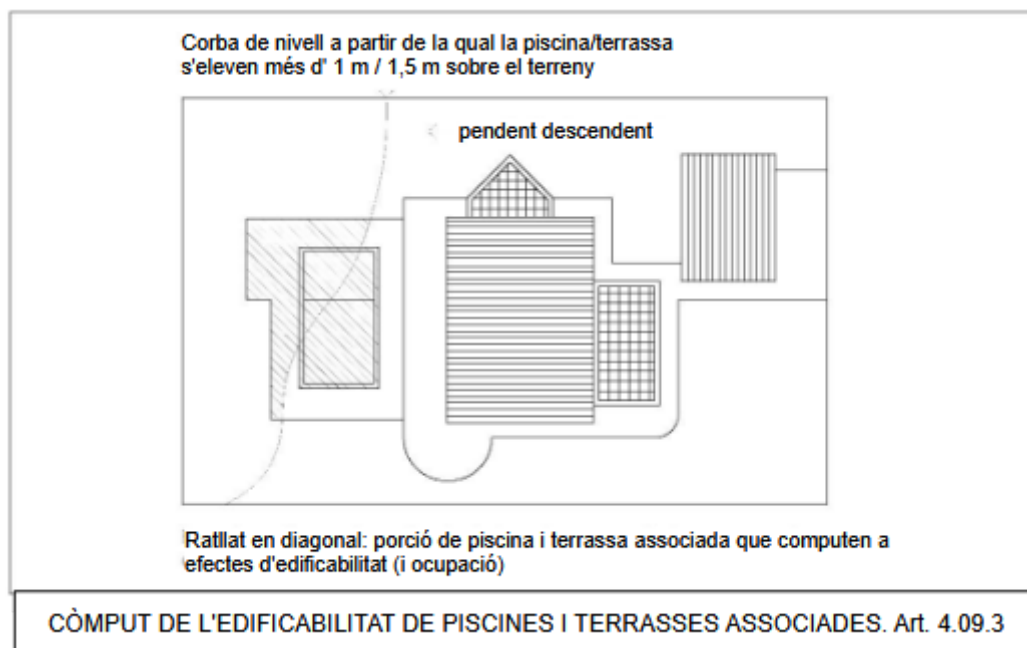
d. Les cisternes i dipòsits situats en planta soterrani i els que se situïn a l'espai lliure de la parcel·la quan estiguin adaptats al terreny. En aquest últim cas, no computaran únicament les cisternes i dipòsits d'obligada construcció.

e. Les piscines adaptades al terreny.

En referència als apartats d i e anteriors, es considera que una piscina o una cisterna o dipòsit estan adaptats al terreny quan no sobresurten més d'un metre cinquanta (1,50 m) o un metre (1 m), segons el pendent del solar, per damunt del terreny de referència o modificat. En cas contrari, s'ha de computar com a superfície construïda la totalitat de la piscina, cisterna o dipòsit (inclosos els seus murs perimetrals), amb independència de quina sigui la seva disposició en el terreny.

f. Les terrasses adaptades al terreny.

Les terrasses que es construeixen associades a les piscines, que excepcionalment s'elevin més d'un metre cinquanta (1,50 m) o un metre (1 m), en funció del pendent, per damunt del terreny de referència o modificat, computaran a efectes d'edificabilitat únicament en la porció que excedeixi l'esmentat desnivell.



g. La planta soterrani.

h. En el cas d'edificis plurifamiliars, edificis hotelers, o altres que, segons el Document Bàsic de Salubritat del CTE (DB HS2), hagin de disposar d'un magatzem de contenidors de residus sòlids, aquest no computarà. El magatzem de contenidors ha de tenir la dimensió exigida pel DB HS2, la qual no es pot superar.

i. En edificis plurifamiliars, els armaris o habitacles destinats a acollir cambres de calderes, o d'instal·lacions regulats en els articles 4.36, 4.37, 4.38 i altres similars que s'hagin de realitzar sobre la base de la legislació vigent, sempre que l'altura lliure interior de dits armaris o habitacles no superi els dos-cents vint centímetres (2,20 metres), llevat del que s'estableix en el R.D. Llei 1/1998 sobre infraestructures comuns de telecomunicació, modificat per la Llei 9/2014, de 9 de maig, general de telecomunicacions. Aquestes dependències no poden superar la superfície estrictament necessària per a ubicar la maquinària, la qual cosa s'ha de justificar gràficament.

Els recintes regulats en els anteriors apartats h i i, que es construeixin a l'efecte, podran disposar d'obertures de ventilació exterior de quaranta-cinc centímetres (45 cm.) d'altura màxima.



j. Els espais a doble altura i els buits d'ascensor computaran a l'efecte d'edificabilitat només en una de les plantes a les quals serveixen.

k. Els ràfecs de volada inferior o igual a un metre (1 m), entenent com a tals únicament els remats constructius de la coberta. Qualsevol altre cos, llosa o marquesina volats computaran a l'efecte d'edificabilitat, sigui quina sigui la seva volada.

4. Els porxos i terrasses coberts, sempre que no estiguin limitats per murs o parets en més del cinquanta per cent (50 %) del seu perímetre, computaran al cinquanta per cent (50 %) de la seva superfície construïda, en qualsevol planta en què se situïn. En cas contrari, computaran íntegrament com a superfície construïda. Qualsevol tancament vertical, ja sigui fix o practicable, tindrà la consideració d'element que tanca el perímetre dels porxos.

5. Les pèrgoles computaran al vint-i-cinc per cent (25 %) de la seva superfície construïda, en qualsevol planta en què se situïn. Es consideren pèrgoles les construccions que compleixen les condicions dimensionals establertes en la definició de pèrgola en el Volum II d'aquestes Normes.

Els elements de cobertura de les pèrgoles, fixos, mòbils o desmuntables, encara que siguin de tipus tèxtil o similar, donen a aquestes la condició de porxo a tots els efectes.

6. En el cas d'habitatges en règim de propietat horitzontal i horitzontal tombada, l'assignació de l'edificabilitat de la parcel·la es farà proporcionalment entre els habitatges. D'aquesta manera, a cada habitatge se li assignarà un percentatge d'edificabilitat en relació amb el percentatge escripturat de participació sobre la parcel·la. Cada habitatge podrà realitzar únicament les ampliacions que li permeti aquest percentatge.

7. Per a convertir la superfície construïda d'una edificació en volum, es multiplicarà la superfície construïda de cada planta sobre rasant per les altures d'aquestes definides en projecte. Les altures a considerar seran les següents:

- En planta baixa i en plantes superiors, l'altura des de la cota superior de paviment acabat fins a la cota superior de paviment acabat de la planta immediatament superior, o bé, si no existeix planta sobre aquesta, fins a la cota superior del forjat de coberta, sense incloure fermes o acabats sobre aquest.
- En el cas de planta sota coberta inclinada, l'altura des de la cota superior de paviment acabat fins a la cota d'altura màxima de l'edifici més trenta centímetres (+ 30 cm), equivalents a un forjat.

Es tindran en compte les puntualitzacions següents:

- Els espais a doble altura computaran a l'efecte de volum en cada una de les plantes afectades per aquests.
- Els espais definits en el punt 3.i. computaran a l'efecte de volum, encara que no computin a l'efecte d'edificabilitat.
- Les pèrgoles i porxos computaran en volum segons el mateix percentatge (25 %, 50 % o 100 %) amb què computen en edificabilitat."

## **5. MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 4.10, APARTAT 4, DEL VOLUM I DE NORMATIVA. FORMA DE COMPUTAR LES ALTURES.**

L'article 4.10 del Volum I de la Normativa del Pla General regula la forma de computar les altures. En els apartats 4 i 9 del mateix article es regula la implantació de la planta baixa i el terreny de referència. Atès que aquests apartats tenen entitat suficient, i atès que és confús que la implantació de la planta baixa quedi regulada dins de l'article que tracta de les altures de l'edificació, es proposa extreure'ls a un nou article 4.10 bis.

Es proposa modificar-ne el contingut, amb l'objecte d'aclarir la forma de determinar el terreny de referència a l'efecte de la implantació de la planta baixa de les edificacions. Se substitueix el terme "terreny natural" per "terreny de referència", per ser més d'acord amb els conceptes aquí definits.

S'incorpora la casuística de terrenys excavats per sota del terreny de referència, d'acord amb llicència atorgada.

D'altra banda, quant a la implantació de la planta baixa, es clarifiquen els conceptes i s'afegeix el concepte d'envolupant. Es modifiquen els gràfics i se n'incorporen de nous.

L'article vigent actualment és el següent:

### **Art. 4.10. Forma de computar les altures**

1. S'entén per altura d'un edifici la distància vertical mesurada, des de la cara superior del forjat més baix acabat de la planta baixa fins a l'arrencada de la cara inferior del forjat del sostre de la planta més alta, en la seva confluència amb el pla de façana en el seu punt més baix. Es mesurarà en metres i en nombre de plantes.

2. S'entén per altura màxima (H) o reguladora la major altura d'edificació permesa per aquestes Normes en cada zona o àrea.
3. S'entén per altura total (h) la distància vertical entre la cara superior del forjat més baix acabat de la planta baixa i el remat superior del cos més elevat de l'edifici. La diferència entre l'altura màxima i la total té per objecte allotjar els aiguavessos de coberta i altres construccions volumètriques que les Normes permeten situar per damunt de l'altura màxima.
4. El pis de la planta baixa no podrà situar-se a una altura superior a les quantitats següents:

a) Amb caràcter general, un metre (1,00 m) en terrenys amb pendents inferiors al vint per cent (20 %) d'inclinació i un metre i cinquanta centímetres (1,50 m) en terrenys amb pendents superiors al vint per cent (20 %). Aquest percentatge es calcularà sobre el pendent màxim referit al terreny ocupat per la projecció de cada edifici i terrasses adjacents. L'altura màxima respecte al terreny natural de les plataformes de terrasses, bancals i piscines situades sobre l'espai lliure de la parcel·la, regiran pel mateix criteri.

Aquesta altura màxima s'haurà de complir tant des del terreny natural com des del terreny o paviments resultants del tractament de l'espai lliure de parcel·la, en el punt més desfavorable.

La dimensió anterior serà la màxima que podrà sobresortir la planta de soterrani situada sota de la planta baixa, mesurada en el punt més desfavorable.

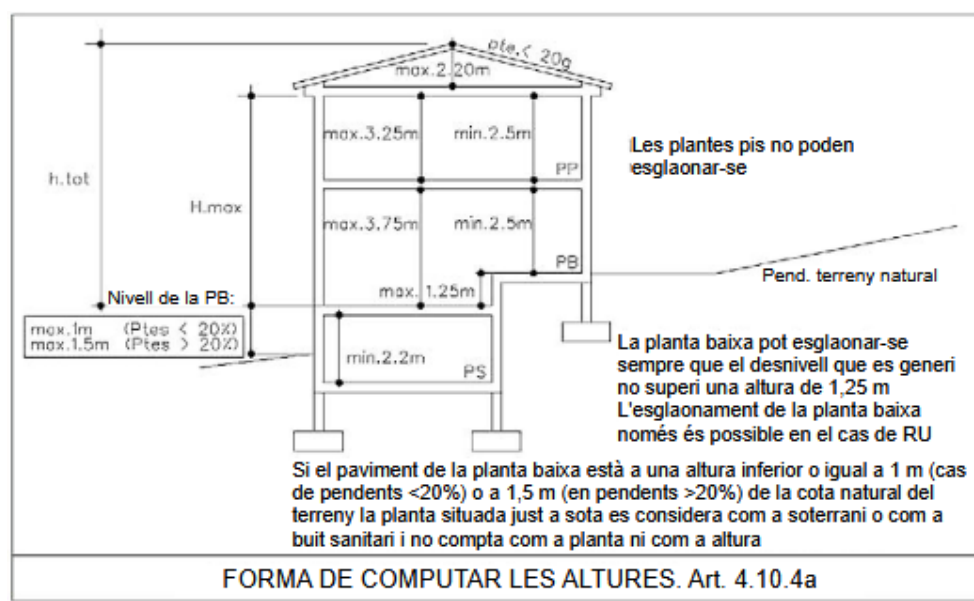
Quan per sota del forjat de planta baixa es disposi d'un buit sanitari, l'altura màxima interior lliure que podrà assolir aquest espai tècnic no habitable serà d'un metre i cinquanta centímetres (1,50 m).

En els terrenys vacants i en els no transformats legalment, es considerarà com a terreny natural l'estat original del terreny a data 11 de juliol de 1998 (data de la publicació en el BOCAIB de l'anunci de l'aprovació inicial de la Revisió del Pla General de 2000). Aquest estat natural es correspon amb la topografia que inclou el vigent Pla General en la seva documentació gràfica.

En els terrenys transformats legalment, es considerarà com a terreny natural:

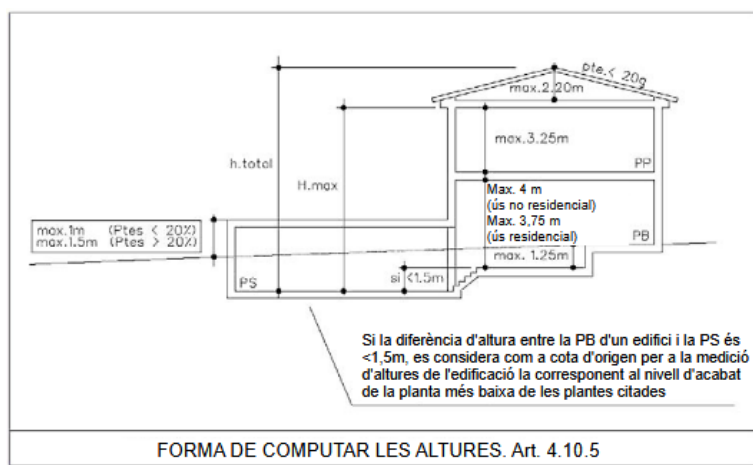
I) En el cas que la llicència en base a la qual es va transformar el terreny natural contingui, entre la seva documentació gràfica, plànol topogràfic de l'estat inicial dels terrenys amb indicació de les corbes de nivell cada metre, es considerarà com a terreny natural la descripció continguda en aquest plànol.

II) En el cas que la llicència en base a la qual es va transformar el terreny no contingui plànol topogràfic de l'estat inicial dels terrenys, l'Ajuntament, prèvia sol·licitud expressa en aquest sentit (segons art. 2.03 del PGOU), assenyalarà, sobre la base de la cartografia que pugui disposar i a la que aportí el sol·licitant, el terreny natural a considerar d'acord amb la definició de cota d'origen i referència que s'estableix en el document 'Normativa. Volum II. Definicions' del Pla General vigent.



- b) A més de l'anterior limitació, en les zones d'edificació segons alineació a vial no podrà sobrepassar en més d'un metre (100 cm.) la cota de la rasant de la voravia.

5. Es computarà com a planta independent la situada entre l'últim forjat i la coberta quan la referida planta sigui susceptible de ser considerada habitable d'acord amb les definicions d'aquestes Normes.

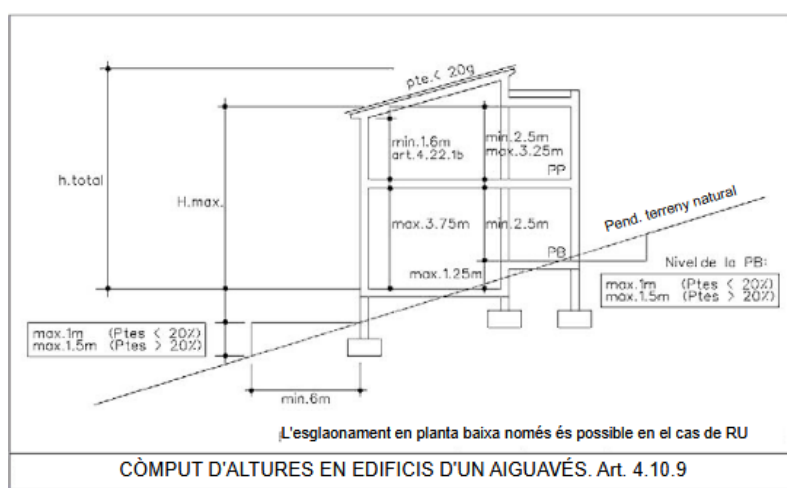


6. L'altura dels patis es mesurarà des del paviment acabat d'aquests fins a la vora de la cornisa, barana o remat massís del parament que el delimiti. Quan els paraments perimetrals tinguin altures diferents es prendrà com a altura del pati la mitjana aritmètica d'aquelles, ponderada per les seves respectives longituds horitzontals.

7. Quan s'estableixi l'altura en dues unitats de mesurament, nombre de plantes i unitats mètriques, ambdues hauran de respectar-se alhora com a límits aplicables.

8. En edificis amb un sol aiguavés de coberta, l'altura màxima es mesurarà fins a la cara inferior del forjat que cobreix l'últim espai habitable, permetent-se per damunt d'aquest que una de les façanes es prolongui fins a assolir l'altura total permesa en cada cas.

9. L'altura màxima que pot sobresortir el forjat de la planta baixa, regulada en l'anterior apartat 4, només podrà ser superada en el front corresponent estrictament a l'accés de vehicles a la planta de soterrani, de manera que en aquest ample i només en el pla de façana podrà superar-se el desnivell màxim permès d'un metre noranta centímetres (1,9 m), o un metre, segons el cas, a l'objecte de garantir l'accés a aquesta regulat en els articles 3.14 i 4.11 d'aquestes Normes."



Es proposa la redacció següent:

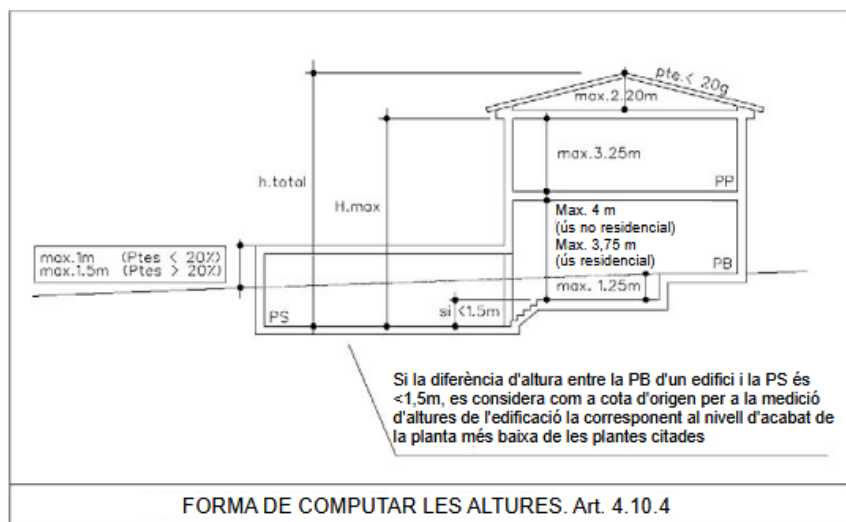
**“Art. 4.10. Forma de computar les altures**

1. S'entén per altura d'un edifici la distància vertical mesurada, des de la cara superior del forjat més baix acabat de la planta baixa fins a l'arrencada de la cara inferior del forjat del sostre de la planta més alta, en la seva confluència amb el pla de façana en el seu punt més baix. Es mesurarà en metres i en nombre de plantes.

2. S'entén per altura màxima (H) o reguladora la major altura d'edificació permesa per aquestes Normes en cada zona o àrea.

3. S'entén per altura total ( $h$ ) la distància vertical entre la cara superior del forjat més baix acabat de la planta baixa i el remat superior del cos més elevat de l'edifici. La diferència entre l'altura màxima i la total té per objecte allotjar els aiguavessos de coberta i altres construccions volumètriques que les Normes permeten situar per damunt de l'altura màxima.

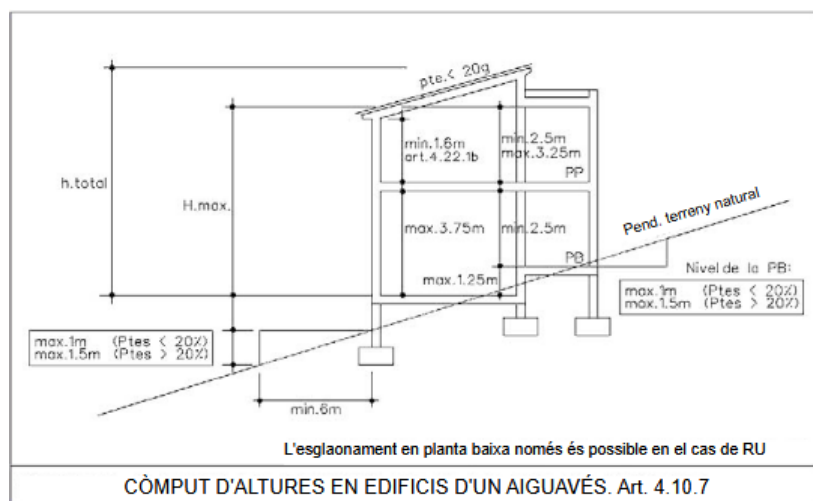
4. Es computarà com a planta independent la situada entre l'últim forjat i la coberta quan la referida planta sigui susceptible de ser considerada habitable d'acord amb les definicions d'aquestes Normes.



5. L'altura dels patis es mesurarà des del paviment acabat d'aquests fins a la vora de la cornisa, barana o remat massís del parament que el delimiti. Quan els paraments perimetrals tinguin altures diferents es prendrà com a altura del pati la mitjana aritmètica d'aquelles, ponderada per les seves respectives longituds horitzontals.

6. Quan s'estableixi l'altura en dues unitats de mesurament, nombre de plantes i unitats mètriques, ambdues hauran de respectar-se alhora com a límits aplicables.

7. En edificis amb un sol aiguavés de coberta, l'altura màxima es mesurarà fins a la cara inferior del forjat que cobreix l'últim espai habitable, permetent-se per damunt d'aquest que una de les façanes es prolongui fins a assolir l'altura total permesa en cada cas.



#### Art. 4.10 bis. Implantació de les edificacions i terreny de referència

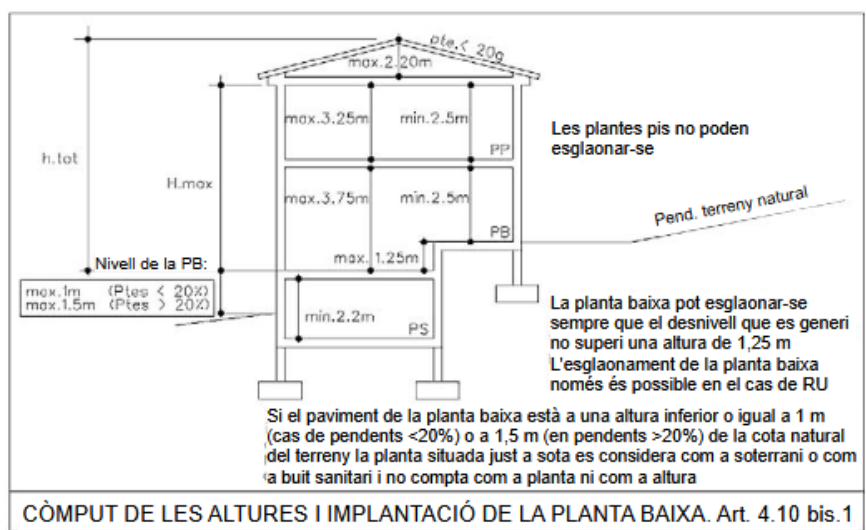
1. El paviment acabat de la planta baixa no podrà situar-se a una altura superior a les quantitats següents, i tindrà la consideració de planta pis en cas contrari:

a) Amb caràcter general, un metre (1,00 m) en terrenys amb pendents inferiors al vint per cent (20 %) d'inclinació i un metre i cinquanta centímetres (1,50 m) en terrenys amb pendents superiors al vint per cent (20 %). Aquest percentatge es calcularà sobre el pendent màxim referit al terreny ocupat per la projecció de cada edifici i terrasses adjacents. L'altura màxima respecte al terreny de referència de les plataformes de terrasses, bancals i piscines situades sobre l'espai lliure de la parcel·la, regiran pel mateix criteri.

Aquesta altura màxima s'haurà de complir tant des del terreny de referència com des del terreny modificat, en el punt més desfavorable.

La dimensió anterior serà la màxima que podrà sobresortir la planta de soterrani situada sota de la planta baixa, mesurada en el punt més desfavorable.

Quan per sota del forjat de planta baixa es disposi d'un buit sanitari, l'altura màxima interior lliure que podrà assolir aquest espai tècnic no habitable serà d'un metre i cinquanta centímetres (1,50 m).

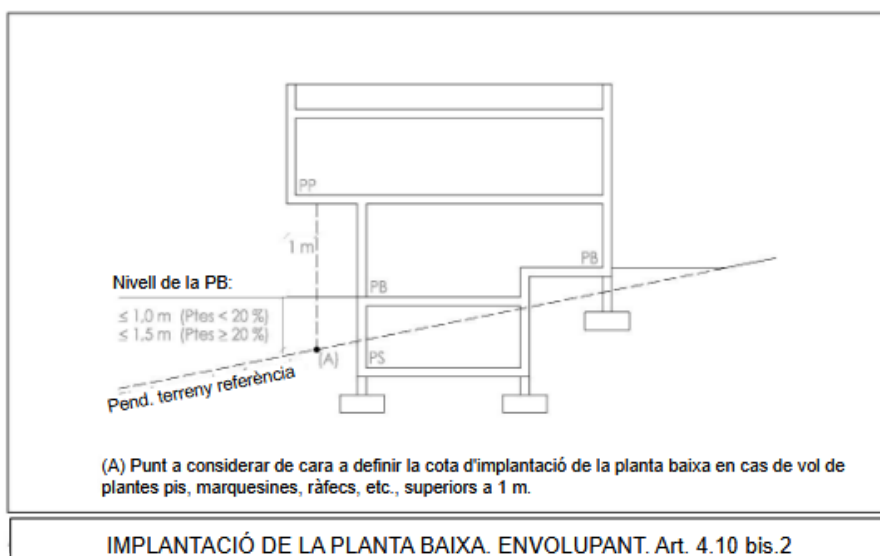


b) A més de l'anterior limitació, en les zones d'edificació segons alineació a vial no podrà sobrepassar en més d'un metre (100 cm.) la cota de la rasant de la voravia.

2. A l'efecte de comprovar la implantació de la planta baixa respecte del terreny de referència i/o del terreny modificat es considerarà l'envolupant d'aquesta. Es considera com a envolupant de la planta baixa la línia perimetral del seu tancament, inclosos tots els seus elements, porxos tancats i/o oberts i cossos volats.

A l'efecte d'implantació, no s'inclouen en l'envolupant els vols inferiors o iguals a un metre, corresponents a ràfecs de coberta.

En el cas que l'envolupant de la planta pis superi l'envolupant de la planta baixa en més d'un metre, a l'efecte d'implantació es considerarà la projecció de la planta pis sobre el terreny, descomptant el vol d'un metre (veure gràfic adjunt).



3. En el cas de les llicències atorgades a l'empara del Pla General vigent, des de la seva aprovació inicial, la consideració de planta baixa és la que determini la llicència, sempre que la planta baixa s'ajusti efectivament a la implantació que consta en el projecte aprovat.



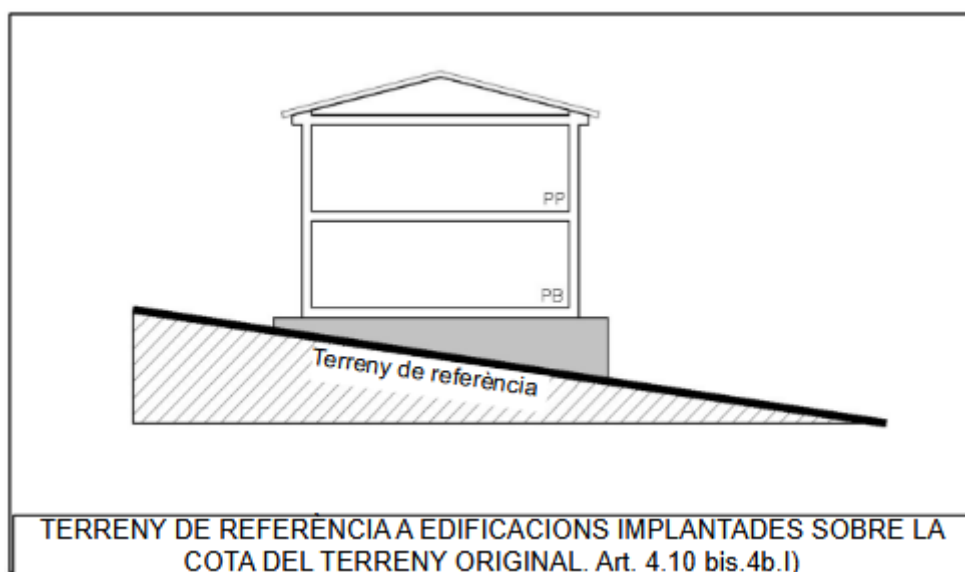
No es considerarà planta baixa la construïda d'acord amb una llicència atorgada a l'empara d'una normativa anterior a la data de referència (11/07/1998), si no s'ajusta a les condicions d'implantació de la planta baixa d'aquestes Normes.

**4. Es considera terreny de referència:**

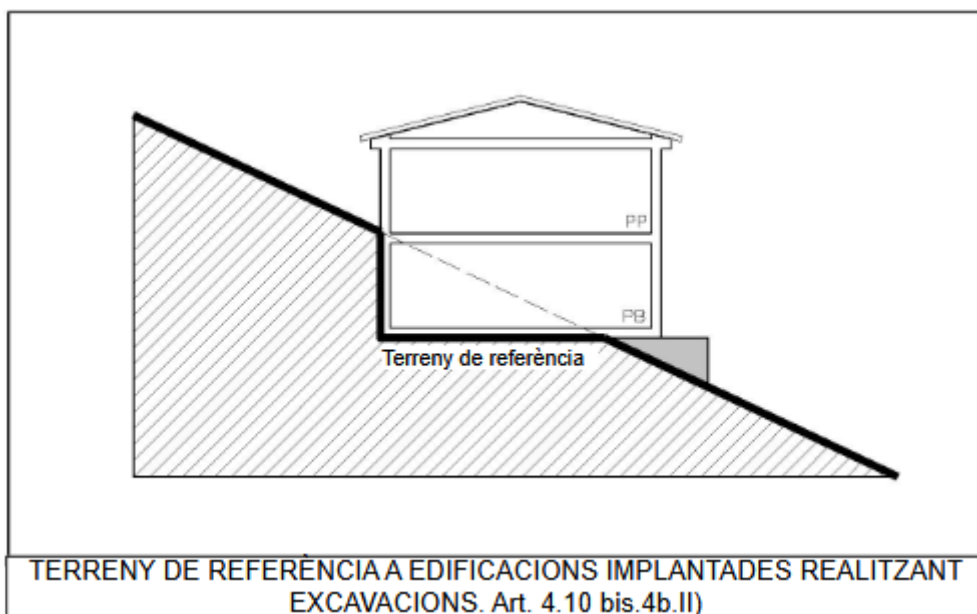
a) En els terrenys vacants, es considerarà com a terreny de referència l'estat original del terreny sense haver sofert modificacions. En aquest cas, s'haurà d'aportar l'aixecament topogràfic de la parcel·la.

b) Per a determinar el terreny de referència en els casos d'ampliacions i/o reconstruccions totals o parcials, en terrenys transformats legalment, s'estarà al que segueix:

I) En el cas d'edificacions existents la planta baixa de les quals està implantada íntegrament sobre la cota del terreny original, es considerarà com a terreny de referència l'estat original del terreny sense haver sofert modificacions. En aquest cas, s'haurà d'aportar el plànol topogràfic contingut en la documentació gràfica de la llicència, amb indicació de les corbes de nivell cada metre.



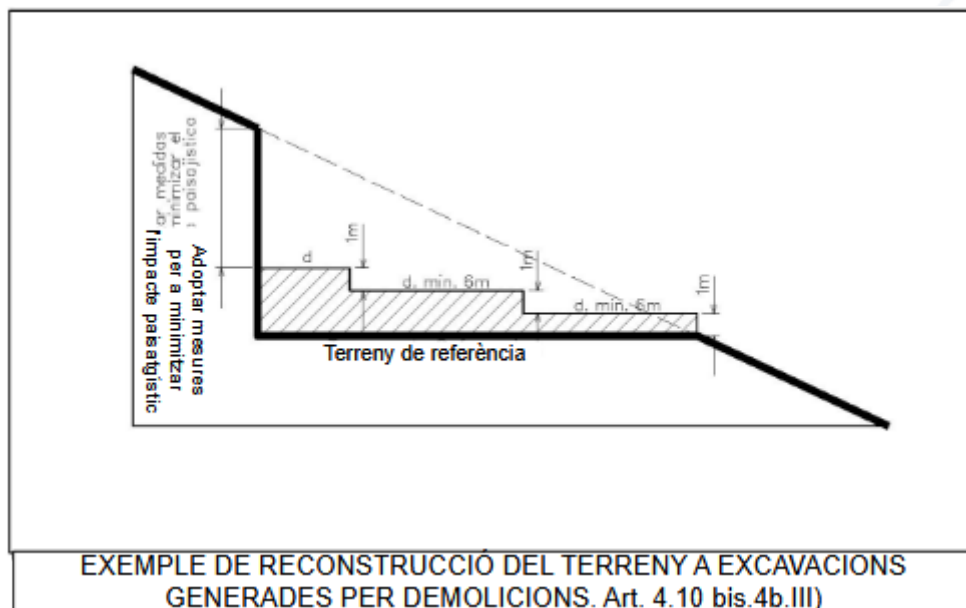
II) En el cas que, a l'empara de llicència, s'hagi implantat la planta baixa d'una edificació i/o s'hagi transformat el terreny realitzant excavacions per sota del terreny natural, aquestes excavacions tindran la consideració de terreny de referència a tots els efectes.



III) Si la nova edificació no se situa sobre la petjada de l'edificació demolida, per a la seva implantació s'aplicarà el que es regula en el punt a), i l'àrea excavada s'abancalarà complint amb el que es regula en l'article 4.19. En aquest cas, es prendran mesures per



a minimitzar l'impacte paisatgístic del terreny excavat.



IV) En el cas que la llicència en base a la qual es va transformar el terreny no contingui plànol topogràfic de l'estat inicial dels terrenys o bé quan sigui evident la seva falta de rigor, s'assenyalarà el terreny de referència sobre la base de la cartografia que es pugui disposar i a la que aportï el sol·licitant. A aquests efectes, i com a ajuda per a la definició del terreny de referència, aquest es podrà deduir a grans trets a partir de:

- Els plànols topogràfics de l'estat inicial dels terrenys de les parcel·les confrontants, mitjançant consulta de la documentació gràfica de les llicències en base a les quals es van transformar els terrenys d'aquestes parcel·les.
- La determinació de cotes en els límits dels terrenys de les parcel·les confrontants, en les zones de terreny no transformades.
- Les cotes del vial o dels vials annexos a la parcel·la.
- La consulta de la seqüència d'ortofotografies de l'IDEIB, a fi de determinar l'existència d'eventuals moviments de terra executats sense llicència.

En qualsevol cas, s'adoptarà sempre com a terreny de referència el que produeixi menor impacte paisatgístic i ambiental. En cap cas es consideraran els farciments com a terreny de referència.

c) En terrenys transformats legalment, en els quals s'hagin realitzat ampliacions o transformacions sense llicència, o sense ajustar-se a aquesta, aquestes no afectaran en la determinació del terreny de referència. Aquest es podrà determinar segons el que s'estableix en els punts I) i II) de l'apartat b), tenint en consideració únicament les actuacions d'acord amb llicència.

d) En terrenys transformats sense llicència, es considerarà terreny de referència el terreny natural o original, o el que tingui menor impacte paisatgístic, de la mateixa forma que es regula en el segon paràgraf del punt b.II) del present article.

5. Tot el que es regula en aquest article per a la implantació de la planta baixa d'una edificació s'aplicarà de la mateixa manera per a la implantació de les piscines i de les terrasses o abancalaments. En el cas de les piscines la implantació es determina en la coronació del vas i en les terrasses i bancals en la coronació de l'element de contenció de terres i/o paviment acabat."

#### **6. MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 4.11, APARTAT 9, DEL VOLUM I DE NORMATIVA. FORMA DE COMPUTAR L'OCUPACIÓ.**

Es proposa modificar l'article 4.11, del Volum I de la Normativa del Pla General per a ordenar i aclarir la forma de computar l'ocupació.

S'actualitza la manera de computar l'ocupació d'acord amb les disposicions de normes com el Codi Tècnic de l'Edificació i la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica.

L'article vigent actualment és el següent:

#### **Art. 4.11. Forma de computar l'ocupació**

1. Computaran com a superfície ocupada la superfície delimitada per l'envolupant dels elements següents:

- a) Tots els edificis i construccions encara que siguin sota rasant o subterrànies destinades o no a espais habitables.
- b) Els porxos.
- c) Els aljubs; piscines (a l'efecte del compliment de l'ocupació es considerarà com a tal la làmina d'aigua; encara que si la piscina sobresurt més d'un metre cinquanta (1,50 m) o un metre segons el pendent del solar) per damunt del terreny natural o acabat, computarà com a superfície ocupada la totalitat d'aquesta, amb independència de quin sigui la seva disposició en el terreny.
- d) Les construccions o instal·lacions complementàries o auxiliars de l'ús principal (places d'aparcament, pistes esportives i similars), sempre que superin l'altura superior a l'equivalent a planta baixa d'acord amb el punt 4.10.4.
- e) Els patis tancats per edificació en almenys tres de les seves cares i que posseeixin una superfície inferior a deu metres quadrats (10 m<sup>2</sup>), així com els patis regulats en l'apartat 4 de l'article 4.26 d'aquestes normes.
- f) No computaran com a superfície ocupada de parcel·la els locals per a contenidors de residus previstos en l'art. 4.42.
- g) No computaran així mateix com a superfície ocupada els ràfecs, que hauran de tenir una volada menor d'un (1) metre.”

Es proposa la redacció següent:

**“Art. 4.11. Forma de computar l'ocupació**

1. Computaran com a superfície ocupada la superfície delimitada per l'envolupant dels elements següents:

- a) Tots els edificis i construccions encara que siguin sota rasant o subterrànies destinades o no a espais habitables.
- b) Els porxos.
- c) Els aljubs o dipòsits i les piscines que sobresurten més d'un metre cinquanta (1,50 m) o un metre (1,00 m), segons el pendent del solar, per damunt del terreny de referència o acabat, computaran com a superfície ocupada íntegrament, amb independència de quina sigui la seva disposició en el terreny. En cas d'adaptar-se al terreny no computaran a ocupació, sempre que, en el cas d'aljubs i dipòsits, tinguin la dimensió màxima requerida per aquestes normes.

Les terrasses que es construeixen associades a les piscines, que excepcionalment s'elevin més d'un metre cinquanta (1,50 m) o d'un metre (1 m), en funció del pendent, per damunt del terreny de referència o modificat computaran a l'efecte d'ocupació únicament en la porció que excedeixi l'esmentat desnivell (vegeu-ne esquema art. 4.09.3d).

Les piscines ni les seves terrasses associades poden comportar excavacions superiors al que està permès (vegeu-ne art. 4.19). No obstant això, es podrà permetre de manera excepcional que superin l'excavació màxima permesa. En tal cas, la piscina al complet o la porció de terrassa que excavi més del que està permès computaran a ocupació.

d) Els patis tancats per edificació en almenys tres de les seves cares i que posseeixin una superfície inferior a deu metres quadrats (10 m<sup>2</sup>), així com els patis regulats en l'apartat 4 de l'article 4.26 d'aquestes normes.

e) No computaran com a superfície ocupada de parcel·la els locals per a contenidors de residus previstos en l'art. 4.09.3h.

f) No computaran així mateix com a superfície ocupada els ràfecs, que hauran de tenir una volada menor d'un (1) metre. En canvi, computaran al 100 % els ràfecs de volada superior a un metre (1 m), entenent com a tals els remats constructius de la coberta; i qualsevol altre cos, llosa o marquesina volats, sigui quina sigui la seva volada.

g) No computaran com a superfície ocupada les pèrgoles que compleixin les condicions dimensionals que s'estableixen en la definició de pèrgola del Volum II d'aquestes normes, llevat que per a implantar-les es requereixin excavacions que superin el que està permès. En tal cas, computarà al 100 % d'ocupació la part d'excavació que superi el que està permès.”

**7. MECANISMES D'ESTALVI D'AIGUA. MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 5.04, DEL VOLUM I DE NORMATIVA.**

Es proposa modificar l'article 5.04, del Volum I de la Normativa del Pla General per a incorporar les mesures específiques d'estalvi d'aigua en piscines. S'afegeix l'apartat 4.

L'article vigent actualment és el següent:

**“Art. 5.04. Mecanismes d'estalvi d'aigua**

1. A l'objecte de minimitzar la despesa d'aigua, en els punts de consum es dissenyaran els mecanismes adequats per a permetre el màxim estalvi de fluid, i a tal efecte:

- a) Les aixetes dels aparells sanitaris de consum individual disposaran d'airejadors de doll o similars.

- b) El mecanisme d'accionament de la descàrrega de les cisternes dels inodors disposarà de la possibilitat de detenir la descàrrega a voluntat de l'usuari o de doble sistema de descàrrega.
- c) Els capçals de dutxa implementaran un sistema d'estalvi d'aigua en l'àmbit de subministraments individuals garantint un cabal màxim de nou (9) litres per minut a cinc (5) atm. de pressió.
- d) Instal·lació de circuits per a la reutilització d'aigües pluvials per a vàters i instal·lacions de reg.
- e) La instal·lació d'un circuit separat per a la reutilització d'aigües grises condicionades i tractades per als inodors i per a les instal·lacions de reg. S'exceptuen d'aquesta instal·lació els edificis d'habitatges amb menys de dotze unitats, i altres usos quan les seves instal·lacions d'evacuació siguin de menys de 300 unitats de descàrrega (segons norma UNE). No obstant això, en aquestes excepcions s'haurà de fer una preinstal·lació de dues xarxes separades, per al circuit d'aigües grises i per al de aigües negres, que pugui permetre el reciclatge de les aigües grises per als inodors i per a les instal·lacions de reg.
- f) Tots els habitatges, instal·lacions turístiques i d'un altre tipus de nova construcció que tinguin subministrament d'aigua, així com les modificacions de les existents que siguin obra major, hauran d'incloure comptadors individuals d'aigua, així com lampisteria de baix consum i dispositius d'estalvi d'aigua.
- g) Es garantirà que sigui permeable, en tipologia d'edificació extensiva, almenys un 20 % del sòl de la parcel·la no ocupat per l'edificació.

2. Les aixetes i els alimentadors dels aparells sanitaris d'ús públic disposaran de temporitzadors o qualsevol altre mecanisme eficaç per a l'estalvi en el consum d'aigua.

3. Així mateix, s'estarà al que estableix en la secció HS 4 "subministrament d'aigua" del document bàsic "DB-HS Salubritat" del CTE.

Es proposa la redacció següent:

**"Art. 5.04. Mecanismes d'estalvi d'aigua**

1. A l'objecte de minimitzar la despesa d'aigua, en els punts de consum es dissenyaran els mecanismes adequats per a permetre el màxim estalvi de fluid, i a tal efecte:

- a) Les aixetes dels aparells sanitaris de consum individual disposaran d'airejadors de doll o similars.
- b) El mecanisme d'accionament de la descàrrega de les cisternes dels inodors disposarà de la possibilitat de detenir la descàrrega a voluntat de l'usuari o de doble sistema de descàrrega.
- c) Els caps de dutxa implementaran un sistema d'estalvi d'aigua en l'àmbit de subministraments individuals garantint un cabal màxim de nou (9) litres per minut a cinc (5) atm. de pressió.
- d) Instal·lació de circuits per a la reutilització d'aigües pluvials per a vàters i instal·lacions de reg.
- e) La instal·lació d'un circuit separat per a la reutilització d'aigües grises condicionades i tractades per als inodors i per a les instal·lacions de reg. S'exceptuen d'aquesta instal·lació els edificis d'habitatges amb menys de dotze unitats, i altres usos quan les seves instal·lacions d'evacuació siguin de menys de 300 unitats de descàrrega (segons norma UNE). No obstant això, en aquestes excepcions s'haurà de fer una preinstal·lació de dues xarxes separades, per al circuit d'aigües grises i per al de aigües negres, que pugui permetre el reciclatge de les aigües grises per als inodors i per a les instal·lacions de reg.
- f) Tots els habitatges, instal·lacions turístiques i d'un altre tipus de nova construcció que tinguin subministrament d'aigua, així com les modificacions de les existents que siguin obra major, hauran d'incloure comptadors individuals d'aigua, així com lampisteria de baix consum i dispositius d'estalvi d'aigua.
- g) Es garantirà que sigui permeable, en tipologia d'edificació extensiva, almenys un 20 % del sòl de la parcel·la no ocupat per l'edificació.

2. Les aixetes i els alimentadors dels aparells sanitaris d'ús públic disposaran de temporitzadors o qualsevol altre mecanisme eficaç per a l'estalvi en el consum d'aigua.

3. Així mateix, s'estarà al que estableix en la secció HS 4 "subministrament d'aigua" del document bàsic "DB-HS Salubritat" del CTE.

4. Quant a les piscines, s'estableixen les mesures següents d'estalvi d'aigua:

- a) Com a norma general es prohibeix el buidatge total de piscines públiques i privades, excepte en cas de reparació o per motius sanitaris, i s'haurà de procedir al seu reaprofitament. En cas d'invialibilitat, s'aplica el que s'indica per al buidatge de filtres de piscines.

El buidatge dels filtres de piscines es realitzarà sempre a la xarxa de clavegueram, complint les condicions de l'Ordenança municipal reguladora de la xarxa de sanejament en sòl urbà.

- b) Les piscines tindran les dimensions màximes següents en el còmput total:



**- HABITATGES UNIFAMILIARS SITUATS EN SÒL URBÀ**

En habitatges unifamiliars situats en sòl urbà, la superfície de la làmina d'aigua no podrà ser superior a quaranta (40) m<sup>2</sup> i el volum del vas de la piscina no superarà, en cap cas, els setanta (70) m<sup>3</sup>.

En el cas d'habitatges unifamiliars en règim de divisió horitzontal tombada es podrà construir una piscina per habitatge. En aquest cas, la superfície de la làmina d'aigua no podrà ser superior a quaranta (40) m<sup>2</sup> i el volum del vas de la piscina no superarà, en cap cas, els setanta (70) m<sup>3</sup>.

En habitatges unifamiliars amb piscina associada que excepcionalment se situï en EL-R1, la superfície de la làmina d'aigua no podrà ser superior a trenta-cinc (35) m<sup>2</sup> i el volum del vas de la piscina no superarà, en cap cas, els seixanta (60) m<sup>3</sup>.

**- HABITATGES UNIFAMILIARS SITUATS EN SÒL RÚSTIC**

En habitatges unifamiliars situats en sòl rústic, la superfície de la làmina d'aigua no serà superior a trenta-cinc (35) m<sup>2</sup> i el volum del vas de la piscina no superarà, en cap cas, els seixanta (60) m<sup>3</sup>.

**- HABITATGES PLURIFAMILIARS**

En habitatges plurifamiliars de fins a 4 unitats, la superfície de la làmina d'aigua no serà superior a cinquanta (50) m<sup>2</sup> i el volum del vas de la piscina no superarà, en cap cas, els setanta-cinc (75) m<sup>3</sup>.

En habitatges plurifamiliars d'entre 5 i 31 unitats, la capacitat màxima de la piscina es dimensionarà afegint al volum màxim anterior set (7) m<sup>3</sup> d'aigua per habitatge addicional.

En habitatges plurifamiliars de 32 o més unitats, la capacitat màxima de la piscina es dimensionarà afegint al volum màxim anterior tres coma cinc (3,5) m<sup>3</sup> d'aigua per habitatge addicional.

El volum màxim podrà dividir-se en vasos independents, amb un màxim d'una piscina per habitatge.

**- EXPLOTACIONS HOTELERES**

En explotacions hoteleres de fins a dues-centes (200) places turístiques, la capacitat màxima de les piscines es dimensionarà a raó d'u coma cinquanta (1,50) m<sup>3</sup> d'aigua per plaça.

En explotacions hoteleres de més de dues-centes (200) places turístiques, la capacitat màxima de les piscines es dimensionarà afegint al volum màxim anterior un (1) m<sup>3</sup> d'aigua per plaça addicional.

La superfície de la làmina d'aigua no podrà superar el màxim obtingut de dividir el volum del vas per u coma cinc (1,5).

| ÚS                                          | SUPERFÍCIE MÀX.   | RÀTIO VOLUMEN                     | VOLUMEN MÀX.      |
|---------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Habitatge unifamiliar sòl urbà              | 40 m <sup>2</sup> | -                                 | 70 m <sup>3</sup> |
| Habitatge unifamiliar prop. hor. tombada    | 40 m <sup>2</sup> | -                                 | 70 m <sup>3</sup> |
| Habitatge unifamiliar amb piscina en EL-R1* | 35 m <sup>2</sup> | -                                 | 60 m <sup>3</sup> |
| Habitatge unifamiliar sòl rústic            | 35 m <sup>2</sup> | -                                 | 60 m <sup>3</sup> |
| Edifici plurifamiliar 1-4 habitatges        | 50 m <sup>2</sup> | -                                 | 75 m <sup>3</sup> |
| Edifici plurifamiliar 5-31 habitatges       | -                 | 75+7 m <sup>3</sup> /hab.adic     | -                 |
| Edifici plurifamiliar ≥32 habitatges        | -                 | 264+3,5 m <sup>3</sup> /hab.adic  | -                 |
| Explotacions hoteleres ≤200 places          | Vol./1,5          | 1,50 m <sup>3</sup> /pl.          | -                 |
| Explotacions hoteleres >200 places          | Vol./1,5          | 300+1,00 m <sup>3</sup> /pl.adic. | -                 |

\* Excepcionalment

**8. INCORPORACIÓ DE NOU ARTICLE 6.01 BIS, DEL VOLUM I DE NORMATIVA. INADEQUACIÓ D'EDIFICIS EXISTENTS AMB ÚS TURÍSTIC DE SEGONA RESIDÈNCIA.**

Es proposa incorporar un nou article 6.01 bis, del Volum I de la Normativa del Pla General per a contemplar la casuística dels edificis existents construïts a l'empara del PGOU 1971 o 1984 que actualment alberguen usos residencials.



Es proposa la redacció següent:

**“Art. 6.01 bis Edificis residencials inadequats**

Les edificacions existents construïdes a l'empara del PGOU 1971 o 1984, amb anterioritat a l'aprovació inicial del PGOU de 1991, en data 2/08/1989, la tipologia edificatòria de les quals era MM, PM, BQ i AS (en les quals s'admetia l'ús d'habitatge plurifamiliar i també d'hotels i motels), i que actualment alberguen usos residencials, es consideraran en situació d'inadequació a tots els efectes, i no seran considerades fora d'ordenació per raó d'ús, sempre que no s'haguessin acollit a l'increment d'aprofitament que els atorgava aquest pla amb la finalitat d'implantar l'anomenada per la norma “indústria hotelera”.

**9. MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 6.02, DEL VOLUM I DE NORMATIVA. OBRES QUE S'HAN DE FER EN ELS EDIFICIS CONSTRUÏTS A L'EMPARA DE NORMATIVA ANTERIOR.**

Es proposa modificar l'article 6.02, del Volum I de la Normativa del Pla General, pel que fa a la Situació 2a, per a contemplar la casuística de les llicències atorgades a partir de l'aprovació de l'adaptació del Pla General al PTIM, en què la planta baixa s'eleva com a màxim 1,90 m respecte del terreny de referència.

Així mateix, es contemplen els casos dels habitatges unifamiliars amb llicència atorgada amb anterioritat a l'aprovació del Pla General del 2000, en què el forjat de sostre de planta baixa es troba esglaonat.

En els casos de divisió horitzontal o divisió horitzontal tombada com a conseqüència d'una llicència atorgada en una parcel·la qualificada pel Pla vigent com a RU, es contempla el cas que l'ús plurifamiliar no contravingui la normativa, a l'efecte de l'ampliació de superfície.

Es modifiquen les obres permeses en edificacions que incompleixen la separació a límits, i s'han de complir les separacions que s'estableix en l'ordenança de cada parcel·la.

L'article vigent actualment és el següent:

**“Art. 6.02. Obres que s'han de fer en els edificis construïts a l'empara de normativa anterior**

1. En els edificis existents, construïts a l'empara de l'anterior normativa i sempre que no es trobin en situació de fora d'ordenació, es podran fer les obres regulades a continuació per a cada una de les situacions que es defineixen:

**Situació 1ª: (...)**

**Situació 2ª:** edificis la superfície edificada dels quals no excedeix del que està permès per les ordenances de cada zona, encara que incompleixin alguna o diverses de les restants limitacions de l'ordenança general en cadascuna de les zones.

En aquests edificis es permetran les obres esmentades en l'apartat corresponent a la regulació de la situació 1a, així com les d'ampliació fins al màxim de la superfície edificable permesa per l'ordenança general en cada zona. L'ampliació s'haurà d'ajustar als altres paràmetres de la zona.

No obstant això, les edificacions existents executades a l'empara de llicència d'obra la planta baixa de les quals no supera un metre i cinquanta centímetres (1,50 m) des del terreny definit en l'article 4.10.4, sigui quin fos el seu pendent, es podran ampliar fins als límits que determini la normativa de la qualificació que correspongui, a excepció de les edificacions el solar de les quals confina amb la zona marítimoterrestre les quals no es podran acollir al que s'estableix en aquest paràgraf.

Així mateix, en els nuclis tradicionals i en les zones d'habitatge unifamiliar, si l'ampliació que s'ha de fer se situa sobre cossos d'edificació tancats existents, aquesta podrà ser realitzada conservant les condicions de separació a límits del cos d'edificació sobre el qual se situa.

Es permetran així mateix les obres necessàries per a adequar l'edifici a la situació següent.”

Es proposa la redacció següent:

**“Art. 6.02. Obres que s'han de fer en els edificis construïts a l'empara de normativa anterior**

1. En els edificis existents, construïts a l'empara de l'anterior normativa i sempre que no es trobin en situació de fora d'ordenació, es podran fer les obres regulades a continuació per a cada una de les situacions que es defineixen:

**Situació 1ª: (...)**

**Situació 2<sup>a</sup>:** edificis la superfície edificada dels quals no excedeix del que està permès per les ordenances de cada zona, però incompleixen alguna o diverses de les restants limitacions de l'ordenança general en cadascuna de les zones.

En aquests edificis es permetran les obres esmentades en l'apartat corresponent a la regulació de la situació 1a, així com les d'ampliació fins al màxim de la superfície edificable permesa per l'ordenança general en cada zona. L'ampliació s'haurà d'ajustar als altres paràmetres de la zona. No es podran fer aquestes ampliacions quan l'ús contravingui la regulació d'usos de la parcel·la. En conjunts d'habitatges unifamiliars construïts en parcel·les RU segons llicència atorgada, en règim de propietat horitzontal tombada, sí es permetrà construir piscines, sempre que aquestes no s'elevin respecte del terreny natural o modificat més d'un metre (1 m) o més d'un metre i mig (1,50 m), si el pendent del terreny és inferior al vint per cent (<20 %) o igual o superior al vint per cent (≥20 %) respectivament. En no considerar-se edificació, no es tractaria d'una ampliació a l'efecte d'aquest article.

Així mateix, en els nuclis tradicionals, si l'ampliació que s'ha de fer se situa sobre cossos d'edificació tancats existents, aquesta podrà ser realitzada conservant les condicions de separació a límits del cos d'edificació sobre el qual se situa.

Són ampliables les plantes pis dels habitatges unifamiliars, encara que el forjat sostre de la planta baixa estigui esglaonat, sempre que aquest esglaonament hagi estat autoritzat d'acord amb una llicència anterior a l'aprovació del Pla General vigent. L'edificació ampliada haurà de complir les condicions establertes en les disposicions particulars de la seva zona, fins i tot les altures màximes i totals.

No seran ampliables les plantes pis dels habitatges unifamiliars la cota d'implantació de planta baixa dels quals superi l'altura establerta en aquestes Normes. Si aquesta planta baixa se situa sobre un forjat sanitari, no es podrà transformar aquest espai en un d'habitable. Si aquesta planta baixa se situa sobre una planta considerada soterrani en llicència, es podrà mantenir en aquesta la configuració i ús atorgats en la llicència.

Es considera planta baixa a tots els efectes, la construïda segons llicència atorgada a l'empara del Pla General vigent, des de la seva aprovació inicial, sempre que s'ajusti efectivament a la implantació que consta en la llicència.

No es considerarà planta baixa la construïda d'acord amb una llicència atorgada a l'empara d'una normativa anterior a la data de referència (11/07/1998), si no s'ajusta a les condicions d'implantació de la planta baixa d'aquestes Normes.

Es permetran així mateix les obres necessàries per a adequar l'edifici a la situació següent."

#### **10. MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 10.21, APARTATS 4 I 5, DEL VOLUM I DE NORMATIVA. CONDICIONS PARTICULARS DE PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS DE LA ZONA TURÍSTICA (T).**

Es modifiquen els apartats 4 i 5 de l'article 10.21 del Volum I de la Normativa del Pla General. Es modifica la ràtio d'aparcament privat en establiments turístics.

L'article vigent actualment és el següent:

**"Art. 10.21. Condicions particulars de parcel·lació, edificació i ús de la ZONA TURÍSTICA (T)**

(...)

4. Condicions de parcel·lació, edificació i d'ús turístic

#### **ZONA T**

##### **Condicions de parcel·lació**

Superfície mínima: La existent (Art.4.13.3)

En noves segregacions 14.000 m<sup>2</sup>

Façana mínima: La existent (Art.4.13.3)

En noves segregacions 100 m

##### **Condicions d'edificació:**

Altura màxima nombre plantes: 4 plantes

Altura màxima en metres (H): 16 m



Altura total (h): 18 m

Edificabilitat màxima: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupació màxima: 25 %

Separacions mínimes a límits:  $H/2 > 5$  m

Volum màxim sobre rasant per edifici 30.000 m<sup>3</sup>

Diàmetre del màxim cercle circumscrit a la planta de l'edifici: 60 m

Superfície mínima d'aparcament privat: 7 m<sup>2</sup>/plaça turística

Sup. mínima d'equipament esportiu privat: 10 m<sup>2</sup>/plaça

Superfície mínima de terrasses-solàriums: 3 m<sup>2</sup>/plaça

Superfície mínima mirall d'aigua en piscines: 1 m<sup>2</sup>/plaça > 50 m<sup>2</sup>

Índex màxim d'intensitat d'ús turístic: 1 plaça/70 m<sup>2</sup> solar

#### **Categoria mínima d'establiments turístics permesos:**

A Calvià només s'autoritzaran nous establiments qualificats per la Conselleria de Turisme com a establiments hotelers, si aquests adquireixen la categoria de 4 o 5 estrelles, i es prohibirà qualsevol altre tipus d'establiments turístics, llevat que aquests existeixin amb anterioritat a l'aprovació del Pla i s'ajustin a la Llei 2/1999 General Turística. Per això, els establiments turístics queden regulats, a l'efecte del Pla, segons la relació següent:

- Establiments Hotelers: 4 estrelles
- Apartaments turístics: No es permeten
- Càmping: No es permeten
- Habitatges turístics de vacances: En habitatges aïllats i amb 15 places com a màxim

Els establiments turístics s'adaptaran al Reglament de Supressió de Barreres Arquitectòniques (Decret 20/2003, de 28 de febrer), especialment el que s'estipula en l'article 17.

#### **5. Condicions específiques**

S'haurà d'enjardinar l'espai lliure de parcel·la privada no reservat per a usos específics.

La dotació mínima d'aparcament privat, a cobert o a l'aire lliure, no serà inferior a una de les xifres següents:

- Set metres quadrats (7 m<sup>2</sup>) d'aparcament per cada plaça hotelera construïda.
- Una (1) plaça per cada cinquanta metres quadrats (50 m<sup>2</sup>) construïts o fracció destinada a allotjaments turístics.

Les places reservades per a persones amb mobilitat reduïda es calcularan en la mateixa proporció i en relació amb les places d'allotjament adaptades. Les característiques d'aquestes places es resumeixen en l'annex 2, punt 2.4.4, del Reglament de Supressió de Barreres Arquitectòniques (Decret 20/2003, de 28 de febrer).

A més, s'haurà de preveure una (1) plaça per cada 150m<sup>2</sup> construïts destinats a altres usos (cuines, restaurant, cafeteria, etc.) exclòs el propi garatge i superfícies destinades a instal·lacions tècniques de l'hotel.

Quan l'aparcament se solucioni en superfície, s'haurà de disposar arbrat frondós en aquest.

Els nous establiments hotelers hauran de preveure a l'interior de la pròpia parcel·la la reserva d'espai necessari per a la maniobra de vehicles i accés rodat a les construccions o llocs destinats a dipòsit de contenidors dels residus sòlids urbans, activitats i maniobres que es resoldran a l'interior de la propietat i mai des del carrer o espai públic.

Els nous establiments hotelers hauran així mateix de preveure a l'interior de la pròpia parcel·la la reserva d'espai per a l'accés rodat, estacionament i maniobra, suficient per a un mínim de dos autobusos grans per al transport de persones per cada tres-cents clients de



*l'establiment, operacions que no podran realitzar-se en via pública.*

*(...)."*

*Es proposa la redacció següent:*

**“Art. 10.21. Condicions particulars de parcel·lació, edificació i ús de la ZONA TURÍSTICA (T)**

*(...)*

*4. Condicions de parcel·lació, edificació i d'ús turístic*

## **ZONA T**

### **Condicions de parcel·lació**

*Superfície mínima: La existent (Art.4.13.3)*

*En noves segregacions 14.000 m<sup>2</sup>*

*Façana mínima: La existent (Art.4.13.3)*

*En noves segregacions 100 m*

### **Condicions d'edificació:**

*Altura màxima nombre plantes: 4 plantes*

*Altura màxima en metres (H): 16 m*

*Altura total (h): 18 m*

*Edificabilitat màxima: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*

*Ocupació màxima: 25 %*

*Separacions mínimes a límits:  $H/2 > 5$  m*

*Volum màxim sobre rasant per edifici 30.000 m<sup>3</sup>*

*Diàmetre del màxim cercle circumscrit a la planta de l'edifici: 60 m*

*Dotació mínima d'aparcament privat: 1 plaça / 5 places turístiques (a) (b)*

*Índex màxim d'intensitat d'ús turístic: 1 plaça/70 m<sup>2</sup> solar*

*(a) Les places es comptabilitzaran en nous establiments. En ampliacions d'establiments existents, es comptabilitzaran en relació amb les places que s'amplien.*

*(b) Serà 1 plaça / 8 places turístiques en les zones turístiques (ZT) que s'estableixen en l'Annex III del PIAT.*

### **Categoria mínima d'establiments turístics permesos:**

*A Calvià només s'autoritzaran nous establiments qualificats per la Conselleria de Turisme com a Establiments hotelers, si aquests adquireixen la categoria de 4 o 5 estrelles, i es prohibirà qualsevol altre tipus d'establiments turístics, llevat que aquests existeixin amb anterioritat a l'aprovació del Pla i s'ajustin a la normativa sectorial turística. Per això, els establiments turístics queden regulats, a l'efecte del Pla, segons la relació següent:*

- Establiments hotelers: 4 estrelles
- Apartaments turístics: No es permeten
- Càmping: No es permeten

*Els establiments turístics s'adaptaran a la normativa en matèria d'accessibilitat i eliminació de barreres arquitectòniques.*

**11. ELIMINACIÓ DE L'APARTAT 10 DE L'ARTICLE 10.23 DEL VOLUM I DE NORMATIVA. CONDICIONS PARTICULARS DE PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS DE LA ZONA RESIDÈNCIA PLURIFAMILIAR (RP); CONDICIONS D'EQUIPAMENT COMPLEMENTARI.**

Es suprimeix l'apartat 10 de l'article 10.23 del Volum I de la Normativa del Pla General. S'elimina l'obligatorietat de dotar de piscina comunitària i/o piscines individuals, així com d'instal·lacions esportives comunitàries, en les parcel·les qualificades com a RP-2 i RP-3 amb 12 o més unitats d'allotjament.

L'article vigent actualment és el següent:

**“Art. 10.23. Condicions particulars de parcel·lació, edificació i ús de la zona de RESIDÈNCIA PLURIFAMILIAR (RP)**

(...)

**10. Condicions d'equipament complementari**

En les parcel·les qualificades com a RP-2 i RP-3, s'hauran d'establir amb caràcter mínim les reserves següents:

Per a conjunts de 12 o més unitats d'allotjament, qualsevol que sigui la zona en què es projecti, serà obligatòria la instal·lació de piscina (s) comunitària (s), amb làmina d'aigua de superfície proporcional al nombre d'unitats a raó d'un mínim de 5m<sup>2</sup> per unitat d'allotjament, llevat que es construeixin per a cada allotjament de manera individual amb una superfície mínima de 15m<sup>2</sup>.

Per a conjunts de 12 o més unitats d'allotjament, serà obligatòria la dotació d'instal·lacions esportives comunitàries o en règim de condomini, en proporció no inferior a 10 m<sup>2</sup> de sòl per unitat d'allotjament. La superfície destinada a aquest tipus d'equipament, no comptabilitzarà a l'efecte d'ocupació, en la part que constitueixi la mínima obligatòria d'acord amb l'estàndard assenyalat, comptabilitzant per tant com a part de l'espai lliure de parcel·la.

**11. Condicions d'ús (...)**

Després de l'eliminació de l'apartat 10 queda la redacció següent:

**“Art. 10.23. Condicions particulars de parcel·lació, edificació i ús de la zona de RESIDÈNCIA PLURIFAMILIAR (RP)**

(...)

**10. Condicions d'ús (...)****12. MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 10.32, APARTAT 6, DEL VOLUM I DE LA NORMATIVA. CONDICIONS PARTICULARS DE PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS DE LA ZONA D'ESPAIS LLIURES (EL); CONDICIONS ESPECÍFIQUES DELS ESPAIS LLIURES PÚBLICS EL-P.**

Es modifica l'apartat 6 de l'article 10.32 del Volum I de la Normativa del Pla General. S'actualitza la referència a la normativa d'aplicació. S'elimina la possibilitat que discorrin per EL-P xarxes de subministrament i s'aclareix que no es pot donar accés a les parcel·les a través d'aquests.

L'article vigent actualment és el següent:

**“Art. 10.32. Condicions particulars de parcel·lació, edificació i ús en la zona d'ESPAIS LLIURES (EL)**

(...)

**6. Condicions específiques dels espais lliures públics EL-P**

En els sòls que el Pla qualifica com a EL-P, es permeten els usos amb caràcter d'esplai, esportiu per a la pràctica d'esports a l'aire lliure, xarxa viària per a trànsit per als vianants (eventualment rodats), i aparcament (tant a l'aire lliure com subterrani), així com les construccions complementàries necessàries (vestidors, lavabos i dutxes, etc.) per al funcionament d'aquests. Així mateix es permeten els usos d'instal·lacions urbanes (6.2) -conduccions i dipòsits-, sempre que es trobin soterrades i paisatgísticament integrades i garanteixin en la seva superfície l'ús per al qual es destinen aquests espais.

Els espais lliures públics s'adaptaran al Reglament de Supressió de Barreres Arquitectòniques (Decret 20/2003, de 28 de febrer), especialment als articles 9 i següents.



*Els espais lliures públics, a fi de mantenir el seu caràcter, no podran ser ocupats en més d'un 60 % per instal·lacions de jocs de nens i esportives a l'aire lliure, i hauran de mantenir el seu caràcter arbrat i enjardinat. No obstant això, es podran autoritzar casetes, llocs de venda i altres usos (de temporada, fires, etc.) segons el règim general establert per l'Ajuntament per a aquest tipus de concessions.*

*Només tindran la consideració d'espais lliures públics els que per les seves característiques superficials i de forma, així com per les seves condicions orogràfiques, tinguin les condicions que estableix el Reglament de Planejament per a les parcel·les que hagin de donar suport a aquest tipus d'usos.*

*Els terrenys que qualificats com a espais lliures públics constitueixen places integrades en el sistema viari rodat, podran ser destinats a aparcaments públics i de residents en el seu subsol.*

*Quant al consum d'aigua per al manteniment de les zones enjardinades, es fomentarà l'estalvi, i es promouran mesures com ara la reutilització de les aigües residuals tractades, el reg per degoteig, etc., seguint els objectius i criteris indicats en el Pla Hidrològic de les Balears (RD 378/2001)."*

*Es proposa la redacció següent:*

**"Art. 10.32. Condicions particulars de parcel·lació, edificació i ús en la zona d'ESPAIS LLIURES (EL)**

(...)

**6. Condicions específiques dels espais lliures públics EL-P**

*En els sòls que el Pla qualifica com a EL-P, es permeten els usos amb caràcter d'esplai, esportiu per a la pràctica d'esports a l'aire lliure, xarxa viària per a trànsit per als vianants (eventualment rodat), i aparcament (tant a l'aire lliure com subterrani), així com les construccions complementàries necessàries (vestidors, lavabos i dutxes, etc.) per al funcionament d'aquests. Així mateix es permeten els usos d'instal·lacions urbanes (6.2) - conduccions i dipòsits-, sempre que es trobin soterrats i paisatgísticament integrades i garanteixin en la seva superfície l'ús per al qual es destinen aquests espais.*

*Els espais lliures públics s'adaptaran al que es disposa en la normativa en matèria d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques que sigui d'aplicació.*

*Els espais lliures públics, a fi de mantenir el seu caràcter, no podran ser ocupats en més d'un 60 % per instal·lacions de jocs de nens i esportives a l'aire lliure, i hauran de mantenir el seu caràcter arbrat i enjardinat. No obstant això, es podran autoritzar casetes, llocs de venda i altres usos (de temporada, fires, etc.) segons el règim general establert per l'Ajuntament per a aquest tipus de concessions.*

*Només tindran la consideració d'espais lliures públics, els que per les seves característiques superficials i de forma, així com per les seves condicions orogràfiques, tinguin les condicions que estableix el reglament de planejament vigent per a les parcel·les que hagin de donar suport a aquest tipus d'usos.*

*Els terrenys que qualificats com a espais lliures públics constitueixen places integrades en el sistema viari rodat, podran ser destinats a aparcaments públics i de residents en el seu subsol.*

*Quant al consum d'aigua per al manteniment de les zones enjardinades, es fomentarà l'estalvi, i es promouran mesures com ara la reutilització de les aigües residuals tractades, el reg per degoteig, etc., seguint els objectius i criteris indicats en el Pla Hidrològic de la Demarcació Hidrogràfica de les Illes Balears i l'Ordenança municipal de gestió sostenible de la reutilització de l'aigua.*

*Pels espais lliures públics (EL-P) i passos per als vianants públics no podran discórrer xarxes de proveïment ni de subministrament amb l'objecte de dotar de serveis a parcel·les, excepte les legalment implantades. Tampoc no es podran realitzar accessos per als vianants o rodats a aquests des de les parcel·les adjacents. Per tot això, aquests espais no confereixen per si sols condició de solar, a excepció de dos espais lliures públics (EL-P) singulars a Calvià Vila, els quals, per la seva configuració històrica específica, sí que confereixen condició de solar: l'EL-P corresponent al núm. 79 del carrer Major, a través del qual s'accedeix també al passatge des Pou; i l'EL-P corresponent als números 8, 10 i 12 del carrer Major, situat en part sobre l'antic aljub.*

*Les alineacions dels passos per als vianants públics no es consideren front de façana, per la qual cosa tindran la mateixa consideració que els límits mitgers."*

**13. MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 10.32, APARTAT 8, DEL VOLUM I DE NORMATIVA. CONDICIONS PARTICULARS DE PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS DE LA ZONA D'ESPAIS LLIURES (EL); CONDICIONS D'ÚS EN ELS ESPAIS LLIURES PRIVATS EL-R1.**

*Es modifica l'apartat 8 de l'article 10.32 del Volum I de la Normativa del Pla General. S'actualitza la referència a la normativa d'aplicació.*

Es permet la ubicació de piscines vinculades als habitatges sempre que es compleixin una sèrie de condicions.

L'article vigent actualment és el següent:

**“Art. 10.32. Condicions particulars de parcel·lació, edificació i ús en la zona d'ESPAIS LLIURES (EL)**

(...)

**8. Condicions d'ús en els espais lliures privats EL-R1**

En els espais lliures privats que el Pla qualifica com a EL-R1 no s'autoritza cap tipus d'edificació, ni tan sols sota rasant, a fi de preservar determinats valors ambientals o paisatgístics, excepte les edificacions que per exigència d'aquestes normes i/o per les característiques del solar s'hagin de realitzar d'acord amb el que s'estableix en els apartats 7 i 8 de l'article 10.25.

Aquests sòls s'han de considerar, a l'efecte d'aplicació de les condicions de parcel·lació i edificació, integrats amb la mateixa qualificació que posseeixi la resta de la parcel·la no afectada per la qualificació EL-R1, que serà la que doni suport a les edificacions permeses en la zona, igual que ocorre amb caràcter general amb els espais lliures de parcel·la una vegada construïdes les edificacions permeses pel Pla. A l'efecte d'aplicació dels paràmetres d'aprofitament, si una mateixa parcel·la tingues diverses qualificacions urbanístiques, la superfície corresponent a EL-R1 es repartirà proporcionalment a la de les diferents zones.

En els sòls qualificats com a EL-R1 es mantindran en la mesura del possible la cobertura vegetal i la configuració orogràfica originals. A tal efecte, es reduiran el moviment de terres i les obres de pavimentació al mínim necessari per a enjardinar-los adequadament. L'Ajuntament podrà denegar les sol·licituds de llicències que pretenguin emparar obres abusives o excessives en aquests sòls.

Quant al consum d'aigua per al manteniment de les zones enjardinades es fomentarà l'estalvi, i es promouran mesures com ara la reutilització de les aigües residuals tractades, el reg per degoteig, etc., seguint els objectius i criteris indicats en el Pla Hidrològic de les Balears (RD 378/2001).”

Es proposa la redacció següent:

**“Art. 10.32. Condicions particulars de parcel·lació, edificació i ús en la zona d'ESPAIS LLIURES (EL)**

(...)

**8. Condicions d'ús en els espais lliures privats EL-R1**

En els espais lliures privats que el Pla qualifica com a EL-R1 no s'autoritza cap tipus d'edificació, ni tan sols sota rasant, a fi de preservar determinats valors ambientals o paisatgístics, excepte les edificacions que per exigència d'aquestes normes i/o per les característiques del solar s'hagin de realitzar d'acord amb el que s'estableix en els apartats 7 i 8 de l'article 10.25.

Es podran situar excepcionalment les piscines en EL-R1, que no estigui contigu al vial, vinculades a un o diversos habitatges en les qualificacions RU-N i RA-N amb les condicions següents:

- S'haurà de justificar la impossibilitat d'ubicació en un altre lloc de la parcel·la.
- La superfície de piscina dins d'EL-R1 no pot ser superior al vint-i-cinc per cent (25 %) de la superfície de l'EL-R1 en què se situa.
- No podran disposar de terrassa associada ni cap paviment al voltant (només el corresponent al contorn del vas).
- La seva construcció no podrà comportar la tala d'arbres.
- Les piscines hauran de ser de planta rectangular o quadrangular i l'acabat serà amb colors verds o ocres.
- La superfície de la làmina d'aigua no serà superior a trenta-cinc (35) m<sup>2</sup> i el volum del vas no superarà els seixanta (60) m<sup>3</sup>.

Aquests sòls s'han de considerar, a l'efecte d'aplicació de les condicions de parcel·lació i edificació, integrats amb la mateixa qualificació que posseeixi la resta de la parcel·la no afectada per la qualificació EL-R1, que serà la que doni suport a les edificacions permeses en la zona, igual que ocorre amb caràcter general amb els espais lliures de parcel·la una vegada construïdes les edificacions permeses pel Pla. A l'efecte d'aplicació dels paràmetres d'aprofitament, si una mateixa parcel·la tingues diverses qualificacions urbanístiques, la superfície corresponent a EL-R1 es repartirà proporcionalment a la de les diferents zones.

En els sòls qualificats com a EL-R1 es mantindran en la mesura del possible la cobertura vegetal i la configuració orogràfica originals. A tal efecte, es reduiran el moviment de terres i les obres de pavimentació al mínim necessari per a enjardinar-los adequadament. L'Ajuntament podrà denegar les sol·licituds de llicències que pretenguin emparar obres abusives o excessives en aquests sòls.

Quant al consum d'aigua per al manteniment de les zones enjardinades es fomentarà l'estalvi, i es promouran mesures com ara la

reutilització de les aigües residuals tractades, el reg per degoteig, etc., seguint els objectius i criteris indicats en el Pla Hidrològic de la Demarcació Hidrogràfica de les Illes Balears i l'Ordenança municipal de gestió sostenible de la reutilització de l'aigua.”

#### **14. MODIFICACIÓ D'ALGUNES DEFINICIIONS DEL VOLUM II DE NORMATIVA.**

Es modifiquen les definicions de “pèrgola” i “planta baixa” del Volum II de la Normativa del Pla General.

La redacció vigent actualment és la següent:

##### **Pèrgola**

S'entén per pèrgola l'entramat calat de barres repartides uniformement que cobreix una terrassa o sòl en general. La relació entre la superfície dels buits i la dels elements construïts, mesurades ambdues en projecció horitzontal, ha de ser superior a vint (20). Els elements sustentants han de ser, així mateix, barres lleugeres de mínima dimensió horitzontal.

##### **Planta baixa**

S'entendrà per planta baixa aquella en què la cota de paviment acabat no supera l'altura màxima que la normativa del Pla General assenyalava per a cada qualificació urbanística en relació amb la cota d'origen i referència. La planta baixa està situada immediatament damunt de la planta soterrani més elevada. En cas de no existir soterrani, es considera planta baixa la inferior de les construïdes. Aquesta definició de la planta baixa presenta una excepció per al cas dels edificis situats en les zones RA-N dels nuclis tradicionals, on es limita la posició d'aquesta en relació també amb la rasant de la voravia.

Es proposa la redacció següent:

##### **Pèrgola**

S'entén per pèrgola l'entramat calat de barres repartides uniformement que cobreix una terrassa o sòl en general. La relació entre la superfície dels buits i la dels elements construïts, mesurades ambdues en projecció horitzontal, ha de ser superior a vint (20). Els elements sustentants han de ser, així mateix, barres lleugeres de mínima dimensió horitzontal.

Els elements de cobertura de les pèrgoles, fixos, mòbils o desmuntables, encara que siguin de tipus tèxtil o similar, donen a aquestes la condició de porxo a tots els efectes.

##### **Planta baixa**

S'entendrà per planta baixa aquella en què la cota de paviment acabat no supera el desnivell màxim respecte del terreny de referència i/o modificat que s'estableix en l'article 4.10 bis d'aquestes Normes. La planta baixa està situada immediatament damunt de la planta soterrani més elevada. En cas de no existir soterrani, es considera planta baixa la inferior de les construïdes. Aquesta definició de la planta baixa presenta una excepció per al cas dels edificis situats en les zones RA-N dels nuclis tradicionals, on es limita la posició d'aquesta en relació també amb la rasant de la voravia.

#### **15. NOVA DEFINICIÓ EN EL VOLUM II DE NORMATIVA.**

S'incorpora una nova definició en el Volum II de la Normativa del Pla General.

##### **Plaça d'aparcament**

S'entén per plaça d'aparcament o plaça d'aparcament de vehicles l'espai de reserva, convenientment dimensionat i senyalitzat, destinat a l'estacionament d'automòbils tipus turisme.”

2. SOTMETRE l'expedient a informació pública per un termini de TRENTA DIES (30 dies) mitjançant anuncis que es publicaran en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, i a la seu electrònica de l'Ajuntament de Calvià, en la qual ha de constar la documentació completa que integra l'instrument. La publicació de l'anunci d'informació pública en el Butlletí Oficial de les Illes Balears farà constar el localitzador uniforme de recursos de la seu electrònica per accedir a tota la documentació;

<https://www.calvia.com/es/areas-municipales/urbanismo/planeamiento-en-tramitacion>

Es pot examinar l'expedient a l'Àrea d'Urbanisme d'aquest Ajuntament per a formular els suggeriments i al·legacions que es considerin oportuns.

3. SUSPENDRE l'atorgament de llicències i/o comunicacions prèvies de parcel·lació, edificació i demolició en els casos que puguin contradir



les determinacions previstes a la proposta de Modificació Puntual. Si els projectes acrediten el compliment de les noves i de les antigues determinacions, s'aixecarà la suspensió automàticament i es podrà atorgar llicència.

4. MANTENIR com a àrees afectades per la suspensió les corresponents al TM de Calvià.

5. ACORDAR la no subjecció a avaluació ambiental estratègica simplificada la present proposta de Modificació Puntual, d'acord amb el que es preveu en l'article 12.5 del Decret Legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'avaluació d'impacte ambiental de les Illes Balears, una vegada que ha estat justificat mitjançant la memòria informativa i justificativa redactada pels serveis tècnics municipals i el present informe jurídic.

6. SOL·LICITAR els informes corresponents a les Administracions Públiques que es puguin veure afectades per la present Modificació Puntual de Planejament, d'acord amb el que es preveu en l'article 55.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears.

7. NOTIFICAR, personalment, si n'és el cas, el present acord a les persones i/o interessats que com a conseqüència de l'aprovació inicial poguessin veure's afectats".

Calvià, en la data de la signatura electrònica (15 d'abril de 2025)

**El tinent de batle delegat d'Habitatge, Urbanisme, Planejament i Patrimoni**

(Per delegació de Batlia de 21 de novembre de 2023)

Jaume Bujosa Arbona

