



NORMATIVA VOLUM I.

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE CALVIÀ (ADAPTACIÓ AL PTM)

Text Refós incorporant les prescripcions imposades per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric en l'aprovació definitiva de l'acord en sessió de 26 de juny de 2009.

ABRIL 2010

Compliment de les prescripcions i rectificació de documentació imposades per la CIOTUPH en sessió de 25 de febrer de 2011 en relació amb el Text Refós

FEBRER 2012

Document actualitzat que incorpora les Modificacions Puntuals aprovades definitivament:

MP01/2011 (BOIB núm. 153 de 19 d'octubre de 2012)

MP02/2011 (BOIB núm. 114 de 7 d'agost de 2012)

MP07/2012 (BOIB núm. 154 de 9 de novembre de 2013)

MP05/2011 (BOIB núm. 91 de 5 de juliol de 2014)

MP01/2017 (BOIB 73 de 14 de juny de 2018) (correcció errors BOIB 76 de 21 de juny de 2018)

MP01/2016 (BOIB núm. 116 de 24 d'agost de 2019)

AGOST 2019

EQUIP DE TREBALL

Director del Pla

Jaime Martínez Llabrés,

Director d' Ordenació del Territori del Municipi de Calvià.

ASSISTÈNCIA TÈCNICA EQUIPO IDOM Y COL·LABORADORES

Ester Gatell. Enginyera de Camins

Lina Méndez Trujillo. Arquitecte.

Jaime Benarroyo Gómez. Arquitecte

Victor Gonzalo Mellado. Geògraf i tècnic en GIS

Lucía Herrero, Arquitecte

Marga Sampol, Geògrafa i tècnic en GIS

Javier Vellé, Tècnic gràfic

Manuel Bordoy, Advocat – Illeslex

Guillermo Dezcallar, Advocat – Illeslex

ÍNDIX

TÍTOL I. NATURALESIA, VIGÈNCIA I EFECTES DEL PLA GENERAL.....	6
TÍTOL II. SOBRE LES L·LICÈNCIES.....	10
TÍTOL III. REGULACIÓ DELS USOS	18
CAPÍTOL 1. CLASSIFICACIÓ GENERAL DELS USOS.....	18
CAPÍTOL 2. GRAUS I COMPATIBILITAT D'USOS.....	31
TÍTOL IV. CRITERIS BÀSICS I CONDICIONS D'APLICACIÓ GENERAL.....	34
CAPÍTOL 1. SOBRE L'APLICACIÓ GENERAL DE LES NORMES.....	34
CAPÍTOL 2. SOBRE LA FORMA I LA POSICIÓ DELS EDIFICIS.....	36
CAPÍTOL 3. SOBRE LES PARCEL·LES.....	47
CAPÍTOL 4. SOBRE L'HABITABILITAT I L'ACCESSIBILITAT.....	57
CAPÍTOL 6. SOBRE LA DOTACIÓ DE SERVEIS.....	67
CAPÍTOL 7. SOBRE L'ORNAMENT.....	76
TÍTOL V. SOBRE EL RESPECTE MEDIAMBIENTAL I L'ADEQUACIÓ A L'ENTORN.....	78
TÍTOL VI. RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS.....	85
TÍTOL VII. RÈGIM DELS SISTEMES	93
TÍTOL VIII. RÈGIM DEL SÒL URBANITZABLE.....	98
CAPÍTOL 1. RÈGIM DEL SÒL URBANITZABLE.....	98
CAPÍTOL 2. SOBRE ELS PLANS PARCIAIS.....	103
TÍTOL IX. DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES SOBRE EL SÒL RÚSTIC.....	109
CAPÍTOL 0. CATEGORIES DE SÒL RÚSTIC	109
CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS COMUNES A TOT EL SÒL RÚSTIC.....	111
CAPÍTOL 2. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LES ÀREES DE SÒL RÚSTIC	136
TÍTOL X. DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES SOBRE EL SÒL URBÀ.....	157
CAPÍTOL 1. RÈGIM I GESTIÓ DEL SÒL URBÀ.....	157
CAPÍTOL 2. SOBRE ELS APARCAMENTS D'ÚS COL·LECTIU.....	160
CAPÍTOL 3. SOBRE LA URBANITZACIÓ DE L'ESPAI PÚBLIC.....	167
CAPÍTOL 4. ORDENANCES D'EDIFICACIÓ EN SÒL URBÀ.....	172
CAPÍTOL 5. ÀREES DE RECONVERSIÓ TERRITORIAL I NOU SÒL DE CREIXEMENT VINCULAT.....	236
TÍTOL XI. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	241
TÍTOL XII. DISPOSICIONS ADDICIONALS	242
TAULA DE CONTINGUT.....	243

VOLUM II

DEFINICIONS

ANNEX I: FITXES D'UNITATS I POLÍGONS D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ

ANNEX II: FITXES DE CARACTERÍSTIQUES DE PLANEJAMENT PARCIAL

ANNEX III: FITXES DE CARACTERÍSTIQUES DELS NOUS SISTEMES
GENERALS

ANNEX IV: FITXES DE CARACTERÍSTIQUES D'ÀREES DE RECONVERSIÓ
TERRITORIAL

ANNEX V : MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC

ANNEX VI. PLÀNOL DE SERVITUDS AERONÀUTIQUES. AEROPORT DE
MALLORCA

ÍNDEX ANALÍTIC

NORMES URBANÍSTIQUES

VOLUM I

TÍTOL I. NATUREALESA, VIGÈNCIA I EFECTES DEL PLA GENERAL

Art. 1.01. Naturalesa, àmbit i antecedents del Pla General

1. El Pla General Municipal de Calvià és l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi i, a aquest efecte i de conformitat amb la legislació urbanística vigent, defineix els elements bàsics de l'estructura general del territori i classifica el sòl, establint els règims jurídics corresponents a cada classe i categoria del mateix. A més, ja sigui directament o per mitjà dels instruments de planejament previstos per al seu desenvolupament, el Pla delimita les facultats urbanístiques pròpies del dret de propietat del sòl i especifica els deures que condicionen l'efectivitat i exercici legítim de les dites facultats.
2. La documentació que integra el Pla General és resultat de la revisió, tant de l'anterior de 1971, com de la seva posterior adaptació de 1982 i de les seves modificacions i desenvolupaments per mitjà de les oportunes figures de planejament, així com de la revisió de 1991.
3. El Pla General i la documentació que ho integra substitueixen plenament, en la qual cosa es refereix al terme municipal de Calvià, a les figures esmentades en l'apartat precedent i a la documentació corresponent, excepte en els supòsits de transitorietat expressament previstos en aquestes Normes, o que resultaren procedents a l'empara de la Llei del Sòl.
4. El Pla General ha estat redactat de conformitat amb al REIAL DECRET LEGISLATIU 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl (d'ara en endavant, RD 2/2008), la part vigent del Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana (d'ara en endavant, també LS/76), la Llei 12/1998 de 21 de desembre de Patrimoni Històric de les Illes Balears i amb la restant normativa estatal o autonòmica d'aplicació.
5. El text refós d'aquestes Normes és, a la seva vegada, el resultat de l'adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana de Calvià, aprovat definitivament l'11 de juliol del 2000, als requeriments del Pla Territorial Insular de l'Illa de Mallorca, publicat en el B.O.I.B. núm. 188, de data 31 de desembre del 2004, així com al restant planejament i normativa estatal i autonòmica d'aplicació aprovada a partir de la data de publicació del Pla General d'Ordenació Urbana de Calvià.

Art. 1.02. Vigència del Pla General.

El Pla General entra en vigor des de la data de publicació de la seva aprovació definitiva. La seva vigència serà indefinida, sense perjudici de les seves eventuais modificacions o revisions.

Art. 1.03. Efectes del Pla General.

L'entrada en vigor del Pla General li confereix els efectes següents:

- a) Publicitat, la qual cosa suposa el dret de qualsevol ciutadà a consultar-ho per si mateix, o a demanar informació escrita sobre el seu contingut i aplicació en la forma que es regula segons les presents normes.
- b) Executorietat, la qual cosa implica, d'una banda, la facultat per a emprendre la realització dels projectes i obres que en el Pla estan previstos, la declaració de la utilitat pública dels mateixos i de la necessitat d'ocupació dels terrenys i edificis corresponents als fins d'expropiació o d'imposició de servitud i, en general, l'habilitació per a l'exercici per l'Ajuntament de les funcions enunciades per la Llei i pel propi Pla en el que sigui necessari per al compliment com cal de les seves determinacions.
- c) Obligatorietat, la qual cosa aparella el deure, legalment exigible, del compliment exacte de totes i cada una de les seves determinacions, tant per a l'Ajuntament i els altres Organismes de l'Administració Pública com per als particulars.

Art. 1.04. Revisió del Pla General.

1. Als dotze (12) anys de vigència de la present Revisió del Pla General, l'Ajuntament verificarà l'oportunitat de procedir a la seva **revisió**, la qual es produirà en qualsevol altre moment, anterior o posterior, si es produeix alguna de les circumstàncies següents:
 - a) Si s'aprova un Pla d'Ordenació d'àmbit supramunicipal que compregui el terme municipal de Calvià i que disposi o faci necessària la revisió.
 - b) Si les previsions dels nivells de dotació urbanística exigeixen una major superfície de sòl destinat a equipaments públics pertanyent a Sistemes Generals, sigui per la pròpia evolució del turisme i/o la població, sigui com a conseqüència de l'entrada en vigor de disposicions de rang suficient que així ho determinen.
 - c) Quan l'execució del Pla posi de manifest la possibilitat i conveniència d'ampliar els seus objectius per mitjà d'ulteriors desenvolupaments del mateix model d'ordenació no previstos inicialment i que requereixen la reconsideració global de les previsions econòmic-financeres.
 - d) Si s'han de tramitar modificacions concretes de les determinacions del Pla que donen lloc a alteracions substancials de l'estructura general del territori del municipi o sobre les determinacions substancials que la caracteritzen.
 - e) Quan altres circumstàncies sobrevingudes d'anàloga naturalesa i importància ho justifiquin, per afectar els criteris determinants de l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl, i així ho acordi motivadament el Ple de l'Ajuntament.
2. El Programa d'Actuació del Pla General serà revisat transcorreguts quatre (4) anys des de la seva entrada en vigor.

Art. 1.05. Modificacions del Pla General

1. Qualsevol modificació del Pla General se subjectarà al mateix procediment previst per a la formació d'aquest.
2. Qualsevol modificació es redactarà amb el grau de definició documental corresponent al planejament general. Sigui quina sigui la magnitud i abast de la modificació, haurà d'estar justificada per mitjà d'un estudi de la seva incidència sobre les previsions i determinacions contingudes en el Pla General, així com sobre la possibilitat de procedir a la mateixa sense necessitat de revisar el Pla.
3. No es considerarà modificació del Pla l'alteració que pugui efectuar-se dins dels marges que la Llei i el propi Pla General reserven al planejament de desenvolupament per a la seva concreció i pormenorització, segons allò que s'ha especificat en aquestes Normes per a cada classe de sòl.

Art. 1.06. Desenvolupament del Pla General

1. L'ordenació projectada pel Pla General es desenvoluparà, si és el cas, pels corresponents Plans Parcial, Plans Especials i Estudis de Detall, d'acord amb el que preveu l'article 6.3 de la LS/76 i 4 del Reglament de Planejament Urbanístic.
2. Seran referents obligats per als instruments d'ordenació que desenvolupen el Pla General les disposicions establertes per a totes les classes de sòl, així com l'extrapolació, si és el cas, de les qualificacions i les condicions particulars de la seva regulació que defineixin aquestes Normes per al sòl urbà. El caràcter de referent obligat serà independent de la classificació del sòl i se subjectarà necessàriament als valors límits, màxims o mínims, fixats per als paràmetres reguladors de l'aprofitament urbanístic, tant per als que directament regulen aquest com per als que ho determinen de mode indirecte.
3. El creixement residencial, turístic o mixt no superarà les superfícies en hectàrees que vénen definides en la norma 6 del Pla Territorial Insular de Mallorca. No obstant això, la superfície de sòl que no hagi sigut classificada en aquest document, i fins als límits definits en la precitada Norma 6 del Pla Territorial Insular, podrà classificar-se per mitjà d'una modificació puntual del Planejament sempre que la proposta de classificació s'ubiqui en sòl qualificat com de <<Transició d'harmonització (AT-H)>>, d'acord amb les delimitacions de sòl rústic del Pla Territorial Insular.

Art. 1.07. Vinculació i efectes del Programa d'Actuació

1. Les actuacions assignades pel Programa d'Actuació a cada quadrienni hauran de començar el seu camí o tramitació administrativa davant de l'Ajuntament durant els primers dos anys del corresponent període quadriennal natural comptat a partir de la data d'entrada en vigor de la Revisió del Pla General. A aquest efecte, comptarà la data d'entrada en el registre municipal del document tècnic corresponent.

2. Els terminis anteriors es computaran en dies o anys naturals i amb independència de la revisió del Programa, en tant esta no es produeixi.
3. L'Ajuntament podrà establir, en cada cas, els terminis màxims raonables per a l'elaboració, per part de la iniciativa privada, de la documentació corresponent als successius passos que s'ha de seguir en el tràmit administratiu.
4. La duració excessiva, imputable als agents responsables d'impulsar cada procés, amb relació a la duració habitual o normal del procediment de què es tracte, facultarà a l'Administració per a executar el mateix per via subsidiària.

Art. 1.08. Revisió del Programa d'Actuació

El contingut i les determinacions del Programa d'Actuació seran revisats per l'Ajuntament de Calvià als quatre (4) i als vuit (8) anys de la seva entrada en vigor i, com a conseqüència de la dita revisió, podrà, segons els casos:

- a) Excloure del sòl urbanitzable part del mateix per a la seva incorporació al sòl urbà, si en execució del Pla aquests terrenys arribaren a disposar de les condicions previstes en l'article 8.a) de la Llei del Sòl i sempre que els dits terrenys estiguin inclosos dins d'un polígon els propietaris dels quals hagin omplint totes les obligacions derivades del planejament.
- b) Excloure del sòl urbanitzable part del mateix per a la seva incorporació al sòl rústic quan no s'haguera dut a terme la seva execució dins del termini establert a aquest efecte i les circumstàncies urbanístiques aconsellen tal mesura segons els criteris i objectius establerts pel Pla.

TÍTOL II. SOBRE LES LLICÈNCIES

Art. 2.01. Explicitud del compliment de la normativa

Totes les sol·licituds de llicència o les Memòries dels Projectes respectius explicitaran el compliment de les condicions o normativa exigibles i, en particular, les relatives al respecte i adequació mediambiental que estableixin les presents Normes.

Art. 2.02. Actes sotmesos a llicència

1. Estan sotmesos a llicència municipal tots els actes d'edificació i ús i, en general, els actes especificats en l'article 2 de la Llei 10/90, de 23 d'octubre, de Disciplina Urbanística de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
2. En tot cas, estan sotmeses a cència prèvia municipal totes les activitats relacionades amb l'execució d'obres de perforació de pous; les parcel·lacions, les reparcel·lacions, segregacions o qualssevol altres actes de divisió de finques o predis en Sòl Rústic; la instal·lació de xarxes de servei o la seva modificació; la instal·lació, obertura, modificació o transformació d'establiments comercials, industrials i magatzems i la modificació, substitució o canvi de lloc de màquines i motors així com la instal·lació de grues - torre i la resta d'aparells industrials.
No es requereix llicència urbanística per a les agrupacions de parcel·les. En qualsevol cas, s'han de tenir en compte les restriccions a les agrupacions segons les diferents zonificacions.
3. La subjecció prèvia a llicència regeix sense excepció per a totes les activitats relacionades en els apartats anteriors que es realitzen en el terme municipal de Calvià, amb independència de la seva pertinença al domini públic (inclòs la zona marítim terrestre).
4. Els actes relacionats en els apartats anteriors que es promouen per òrgans de les Administracions Públiques, la Comunitat Autònoma o les Entitats de dret públic que administren béns estatals o autonòmics sobre qualsevol classe de sòl comprés dins del terme municipal, estaran igualment subjectes a llicència municipal, sense perjudici del que disposa el règim especial per als supòsits d'urgència o excepcional interès públic establerts en la legislació urbanística vigent.

Art. 2.03. Petició d'alineacions i rasants i nivell de referència. Actes preparatoris

Abans de sol·licitar llicència d'obres, podrà presentar-se en l'Ajuntament una petició oficial per a l'establiment de l'alineació del carrer o carrers a què dona front el solar a edificar, a la que s'acompanyarà un pla de situació de la parcel·la a escala mínima 1/1.000 corresponent a la base cartogràfica municipal, referit a carrers i edificis de fàcil identificació, així com un pla topogràfic del solar, degudament tancat, a escala mínima 1/200, firmat pel propietari que es fa responsable davant de la llei de les dades en ell consignats, així com dues fotografies a color del solar que

es pretén edificar i el seu entorn, amb expressió en el pla dels llocs des d'on han sigut preses. L'Ajuntament, si ho considera oportú, efectuarà la corresponent “tira de cordes” per a procedir a la contestació de la sol·licitud.

L'Ajuntament establirà la cota d'origen i referència en solars transformats, prèvia sol·licitud acompanyada de la documentació exigida en el paràgraf anterior. En el cas que existeixin discrepàncies entre dades dels diferents topogràfics sempre prevaldrà la documentació municipal sobre plànols de part, encara que presentin una escala més detallada.

Art. 2.04. Documents del Projecte

La petició de llicències haurà de ser acompanyada dels documents següents, sense perjudici del que estableix la llei de disciplina urbanística:

1. En el cas de “obres majors”:
 - a) Projecte Bàsic o Projecte Bàsic i d'Execució: En ambdós casos, s'inclourà un pla de situació sobre el *Pla de qualificació* del Pla General; la identificació cadastral del solar, referida a les dades del Cadastre municipal; un pla de situació de la parcel·la a escala mínima 1/2000 corresponent a la base cartogràfica i cadastral municipal en què se situï la planta de l'edifici projectat; un pla d'emplaçament de les obres en el solar, a escala 1/200, en el que es fitaran les distàncies de l'obra als eixos o alineació oficial de les vies públiques a què doni front, així com la secció de les mateixes fitant calçades i voreres, les distàncies a la línia de delimitació de la zona marítim – terrestre, si és el cas, i les distàncies des del contorn de l'edificació als eixos de les parets mitgeres i als paraments exteriors de les parets de façana o tancament.

S'assenyalarà també en aquest pla el límit de la profunditat edificable si l'haguera; l'arbrat existent i els que hagin de ser reposats; les seves característiques generals; les cotes del terreny; les característiques de les vies tocant al mateix amb les seves dimensions expressades en centímetres; la situació d'aljubs, cisternes, fosses sèptiques, estacions depuradores, xarxa de clavegueram, línies d'alimentació d'aigua i energia, enllumenat exterior i aparcament en superfície.

Hauran de presentar-se, com a mínim, dues fotografies actuals i en color en què es pugi apreciar les característiques del solar i el seu entorn, situant també els punts des dels que hagin sigut preses. En solars les parcel·les limítrofs del qual estiguin construïdes, hauran d'apreciar-se en les fotografies les façanes dels edificis veïns. Les fotografies estaran firmades pel promotor.

 - b) A més dels documents anteriors, es presentarà una nota informativa simple o una certificació del Registre de la Propietat, o document acreditatiu de dita propietat.

- c) En el cas que s'hagués atorgat llicència a partir del Projecte Bàsic, no podran iniciar-se les obres si prèviament no ha sigut presentat i acceptat per l'Ajuntament, el corresponent Projecte d'Execució de conformitat amb el que disposa l'article 7.3 de la Llei 10/90.
- d) Així mateix, es presentarà el corresponent Estudi Bàsic de Seguretat i Salut, segons R.D. 1.627/1997, sobre Disposicions mínimes de Seguretat i Salut en les obres de construcció.
- e) Fitxa informativa.
- f) L'autorització turística de l'òrgan competent amb el seu corresponent projecte segellat pel mateix, per als supòsits d'edificacions d'ús turístic de nova planta, ampliació i reforma, d'acord amb el que estableix la Llei general turística de les Illes Balears.

2. En cas de "Obres menors":

La sol·licitud d'obra menor anirà acompanyada de croquis a escala de les obres a realitzar, pla de situació i pressupost detallat, firmat pel Mestre Obrer, Empresa Constructora o Tècnic competent.

Si és el cas hauran de presentar-se així mateix, l'Estudi Bàsic de Seguretat i Salut, segons *R.D. 1.627/1997, sobre Disposicions Mínimes de Seguretat i Salut* en les obres de construcció i, com a mínim, dues fotografies actuals i en color en què es pugi apreciar les característiques de la construcció que es projecta.

Art. 2.05. Fitxa informativa

- 1. Junt amb el Projecte Tècnic presentat per a la sol·licitud de la llicència d'obres es presentarà una fitxa d'informació estadística que contindrà, com a mínim, les dades següents:
 - a) Data de la sol·licitud.
 - b) Promotor: Nom i N.I.F.
 - c) Parcel·la:
 - Identificació cadastral completa (número de parcel·la i d'illeta).
 - Emplaçament (identificació postal, carrer o plaça, número...).
 - Barri on està ubicada dins dels definits en el Pla General.
 - Superfície.
 - d) Normativa:
 - Classificació del Sòl.
 - Zonificació segons el Pla General, Pla Especial, Pla Parcial o Estudi de Detall.
 - e) Tipus d'obra: Reforma, Ampliació, Nova Planta, Demolició, etc.
 - f) Dades de l'obra:
 - Superfície construïda total que afecta l'obra.
 - Superfície construïda de cada ús segons la classificació d'usos detallats del Pla General.
 - Superfície ajardinada i percentatge resultant de la mateixa.

- Nombre de vivendes.
- Nombre de vivendes de protecció oficial.
- Nombre de locals comercials.
- Nombre d'aparcaments en l'edifici.
- Nombre d'aparcaments en l'exterior de l'edifici.
- Nombre d'ascensors.
- Nombre d'arbres inicial i final.
- Tipus d'energia emprats.
- Nombre de places turístiques.
- Tipus i categoria d'establiment turístic.

2. L'Ajuntament podrà dissenyar el format de la fitxa que contingui les dites dades.

Art. 2.06. Procediment per a obtenció de llicències.

Les llicències d'obra se sol·licitaran per mitjà d'un escrit dirigit a l'Alcalde, firmat pel sol·licitant o representant legal, adjuntant la documentació preceptiva. El propietari o promotor de l'obra tindrà l'obligació de comunicar per escrit a l'Ajuntament, prèviament a la retirada de la llicència, la designació, si és el cas, dels tècnics de grau superior i mig competents que hagin d'intervenir en les obres, així com el nom de l'Empresa Constructora, tot això amb els seus corresponents dades d'identificació fiscal.

Art. 2.07. Reintegrament.

Les peticions i documents que es presenten hauran de ser reintegrats segons el que disposa les respectives ordenances fiscals d'aquest Ajuntament. La falta de reintegrament o de qualsevol altre requisit no podrà justificar la no admissió de l'escrit o document, havent de requerir a qui ho subscrigui perquè en el termini de deu dies hàbils solucioni la deficiència o el reintegrament, amb l'advertència que si no ho fa s'arxivarà sense més tràmits la petició.

Art. 2.08. Resolució de les peticions. Terminis.

1. Presentada, la sol·licitud haurà de ser sotmesa a informació dels Serveis Tècnics i/o Jurídics de la Corporació, així com d'aquells Organismes les competències de la qual puguin veure's afectades per la mateixa, seguint-se els tràmits previstos en el Reglament de Serveis de les Corporacions Locals i disposicions complementàries i en la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de Disciplina Urbanística de la C.A.I.B.
2. S'atorgaran o denegaran en el termini segons els terminis indicats en la Llei de Disciplina Urbanística a comptar de la data en què la sol·licitud haguera ingressat en el Registre General de la Corporació les llicències relatives a:
 - Obres i instal·lacions industrials menors
 - Obertura d'activitats excloses del R.A.M.I.N.P.
 - Les obres menors

3. Les restants llicències no catalogades com a obres menors s'atorgaran o denegaran en el termini de DOS (2) mesos a comptar de la data en què la sol·licitud haguera ingressat en el Registre General de la Corporació.

Art. 2.09. Silenci administratiu.

1. Quan hagin transcorregut els terminis legalment establerts per a resoldre la llicència amb les pròrrogues que, si és el cas, s'hagin concedit, sense que l'Autoritat Municipal hagi adoptat resolució expressa, operarà el silenci administratiu de la manera següent:
 - a) Si la llicència sol·licitada es refereix a activitats en via pública o en béns de domini públic o patrimonials s'entendrà denegada.
 - b) Si la llicència es refereix a qualsevol altre tipus d'actuació, caldrà ajustar-se al que preveu la legislació vigent.
2. Quan per a determinada actuació subjecta a llicència s'exigiren autoritzacions o informes d'un altre organisme de l'Administració, el termini perquè operi el silenci s'entendrà ampliat en el termini legal que el referit organisme tingui per a emetre la seva autorització, si aquesta ha de ser prèvia a la llicència.
3. En cap cas s'entendran adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques en contra de la legislació, del planejament urbanístic o de les Ordenances Municipals d'ús del sòl i edificació.
4. Encara transcorreguts els terminis establerts per a resoldre, l'Autoritat Municipal està obligada a dictar una resolució expressa, en els termes de la Llei 30/92, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.

Art. 2.10. Obres urgents.

Quan hagueren de realitzar-se obres d'urgència fundades en la necessitat d'evitar danys a persones o coses, i per això no puguin subjectar-se al procediment normal d'obtenció prèvia de llicència, podrà obtenir-se l'autorització necessària per mitjà de compareixença del peticionari al·legant els motius de la urgència i les obres que ha de realitzar. La petició serà informada amb caràcter urgent pels Serveis Tècnics i concedida pel Batlle en els termes i condicions que s'estimen procedents, donant compte en aquest últim cas, immediatament a la Comissió Municipal de Govern. L'autorització provisional, no eximirà de la presentació, en el termini que es determini, de la sol·licitud de documentació reglamentària. Si aquella no indiqués expressament el termini, aquest serà de vuit dies hàbils.

Art. 2.11. Exemplar per al sol·licitant.

Concedida la llicència d'obres es tornarà al sol·licitant un exemplar de la Memòria i de cada pla presentat amb el segell de l'Ajuntament, i una fefaent de l'acord municipal que atorga la llicència i, si és el cas, de les condicions imposades, que expedirà el Secretari Municipal o funcionari en qui aquest delegui. Aquest exemplar romandrà en l'obra fins a la seva finalització. Un altre exemplar quedarà unit a l'expedient. De la mateixa manera es procedirà si es denega la llicència sol·licitada.

Art. 2.12. Cartell en l'obra.

Els documents que acrediten la concessió de llicència estaran sempre en el lloc on les obres es duen a terme, i seran exhibits a l'Autoritat municipal o als seus agents delegats, a petició dels mateixos.

Igualment en les obres majors serà obligat col·locar en l'obra, en lloc visible i llegible des de la via pública, un cartell de 60 x 80 centímetres en què consti, en lletres negres sobre fons blanc, la inscripció següent:

1. Ajuntament de Calvià.
2. Nom i cognom o raó social del promotor titular de la llicència.
3. Número de llicència i data de concessió.
4. Termini d'execució.
5. Ordenança que s'aplica.
6. Nombre de plantes, distingint entre plantes baixa, plantes pis i soterrani.
7. Nom i cognoms del tècnic superior i del tècnic de grau mitjà, directors de l'obra.
8. Denominació de l'empresa constructora.

Art. 2.13. Modificacions en el curs de les obres.

Si durant el curs de les obres es voldria introduir alguna modificació en les mateixes que afecte, bé sigui a paràmetres urbanístics fonamentals com a superfície edificable, alçada, ocupació o ús, o bé a elements estructurals de l'edifici, el peticionari haurà de sol·licitar de l'Ajuntament, la corresponent autorització de la mateixa manera i amb el mateix procediment establert per a les sol·licituds de llicència, i no es podran realitzar les modificacions sense abans haver obtingut de l'Ajuntament la corresponent autorització, havent d'ajustar al que disposa l'article 5 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de Disciplina Urbanística de la C.A.I.B.

Art. 2.14. Reparació de danys.

L'obtenció d'una llicència municipal d'obres o instal·lacions porta implícita l'obligació d'abonar quantes despeses per danys o altres s'ocasionen com a conseqüència de les mateixes, en la via pública, en les seves voreres, paviments, passeigs, fanals, instal·lacions d'enllumenat, gas, subministrament d'aigua, xarxes de clavegueram i qualssevol altres béns públics i patrimoni que foren deteriorats.

Art. 2.15. Caducitat i pròrroga de la llicència.

1. Les llicències caducaran per les causes següents:
 - a) Per no haver sigut iniciades les obres en el termini de sis mesos a comptar de la seva notificació, o en el termini màxim establert per a això en la pròpia llicència.
 - b) Per no haver presentat el certificat d'indivisibilitat, o si és el cas, certificació del Registre de la Propietat d'haver-se sol·licitat la seva inscripció, en el mateix termini de sis mesos, a comptar de la notificació de la mateixa.

- c) Per no haver sigut acabada l'obra en el termini establert per a la seva execució en la pròpia llicència.
- 2. El procediment per a la declaració de caducitat requerirà:
 - a) Acord de l'òrgan que va atorgar la llicència en què s'especifiqui l'inici del dit expedient, amb especificació de les causes del mateix,
 - b) Audiència de l'interessat per un termini de deu dies, per a oïda a aquest, dictar una resolució en què es resolgui la procedència o no de la caducitat.
- 3. Amb anterioritat a la caducitat de la llicència assenyalada en els apartats anteriors, podrà sol·licitar-se pels particulars una pròrroga dels terminis d'inici o de finalització, de conformitat amb el que disposa l'article 8.5 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de Disciplina urbanística de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

Art. 2.16. Final d'obra i llicència d'ocupació.

- 1. Al terme de qualsevol obra de construcció el titular de la llicència haurà de posar-ho en coneixement de l'Ajuntament per mitjà d'un escrit, sol·licitant la comprovació final i el certificat municipal de primera ocupació, acompanyant els certificats següents:
 - a) Certificat de final d'obra expedit per l'Arquitecte o tècnic Director de l'obra; i
 - b) Certificat emès pel tècnic responsable o l'instal·lador oficial que hagi executat la doble xarxa de subministrament d'aigües indicant:
 - * Que la instal·lació compleix les necessàries condicions tècniques i higièniques i garantint que sigui impossible contaminar la xarxa general de subministrament d'aigua potable; i
 - * Que la instal·lació d'aigües pluvials no està connectada a la xarxa general de sanejament.
- 2. Examinada pels tècnics municipals l'obra per mitjà de la corresponent inspecció, emetran un informe indicant si s'adequa a la llicència concedida. El mateix òrgan que va concedir la llicència concedirà, si procedeix, la llicència de primera ocupació que serà preceptiva per a utilitzar, ocupar, arrendar l'immoble, així com per a obtenir els subministraments d'aigua potable, energia elèctrica i per a la connexió a la xarxa de clavegueram.
- 3. En el cas que l'obra executada no s'adeqüés a la llicència concedida s'iniciaran els tràmits previstos en la Llei 10/1990, de Disciplina Urbanística de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears per a les infraccions urbanístiques i les seves sancions.
- 4. Per a la concessió de llicències de primera ocupació i certificacions municipals de final d'obra o documents equivalents dels edificis construïts en les circumstàncies previstes en els articles 4.13 i 8.04 sobre edificació sense urbanització consolidada, serà necessari que la urbanització estigui completament finalitzada d'acord amb les

determinacions del projecte d'urbanització o de dotació de serveis aprovat.

Art. 2.17. Obres menors.

1. Només es conceptuaran com a obres menors aquelles de tècnica senzilla i d'escassa entitat constructora i econòmica que no suposen alteració del volum de les instal·lacions i serveis d'ús comú o del nombre de vivendes i locals, ni afecten el disseny exterior, els fonaments, l'estructura o les condicions d'habitabilitat o de seguretat de totes les classes d'edificis i instal·lacions.
2. En cap cas s'entendran com a obres menors les parcel·lacions urbanístiques i les del Sòl Rústic i les intervencions en àmbits i elements declarats com béns d'interès cultural, catalogats o protegits, els grans moviments de terra i la tala massiva d'arbres. Els tancaments de parcel·les, a realitzar amb murs de fàbrica que no constitueixen mur estructural de contenció, tindran la consideració d'obra menor a l'efecte d'esta normativa.

Art. 2.18 Obligacions dels productors de residus de construcció - demolició.

1. En compliment del Pla director Sectorial per a la Gestió dels Residus de Construcció - Demolició, els productors de residus de construcció demolició actuaran segons el que disposa el PDS per a la gestió dels Residus de Construcció-Demolició, (BOIB 141 de 23 de novembre de 2002), i en especial el seu article 9, o normativa que ho reguli.

TÍTOL III. REGULACIÓ DELS USOS

CAPÍTOL 1. CLASSIFICACIÓ GENERAL DELS USOS

Art. 3.01. Estructura general dels usos i definicions.

1. Sense perjudici del règim d'usos previstos pel Pla Territorial Insular per a les àrees sotretes al desenvolupament urbà, a l'efecte de la regulació que s'estableix en el present títol, es considerarà com a **ús urbanístic del sòl** qualsevol de les activitats contingudes en la relació que a continuació es detallarà.
2. Per a la fixació dels usos als sòls, edificacions o instal·lacions, i per a la seva adequada regulació s'estableix la següent classificació i es defineixen els següents conceptes funcionals:
 - a) Segons la seva assignació urbanística:
 - Usos generals
 - Usos globals
 - Usos detallats
 - b) Segons la seva utilització, els usos es classifiquen en dos grups:
 - Usos públics
 - Usos privats
 - c) Segons el seu grau de compatibilitat:
 - Usos permesos
 - Usos condicionats
 - Usos prohibits
 - d) Segons la seva possibilitat d'aprofitament econòmic:
 - Usos lucratiu
 - Usos no lucratiu
 - e) Segons la forma en què es desenvolupa l'ús:
 - Ús sustentat en construcció o instal·lació.
 - Ús a l'aire lliure no sustentat en construcció o instal·lació.
3. Definicions
 - a) Ús **General** és el que conforma cada un dels grans tipus d'usos que es manegen en el planejament, corresponent al nivell de definició més genèric. Els usos generals considerats en el Pla són el rural, residencial, productiu i dotacional.
 - b) Ús **Global**, és el corresponent a l'escaló intermedi de desagregació en la classificació metodològica que utilitza el planejament i que el Pla General estableix per a definir l'estructura general i orgànica del territori i el destí genèric de cada zona en el sòl urbanitzable.
 - c) Ús **Detallat**, és el contemplat de forma més detallada pel Pla per a la regulació del règim de compatibilitat de les activitats permeses en cada àrea o zona d'ordenança.
 - d) L'ús **públic** ve definit com el conjunt d'activitats que es desenvolupen sobre béns i serveis de domini públic per una entitat pública (municipal, provincial, autonòmica, etc.). També tindran la

consideració de públics els usos i serveis desenvolupats per entitats públiques sobre béns de propietat particular (per mitjà d'arrendament o un altre títol d'ocupació).

- e) L'ús **privat** ve definit com el conjunt d'activitats que particulars o entitats de caràcter privat desenvolupen sobre béns i serveis privats.
- f) L'ús **col·lectiu** ve definit com el conjunt d'activitats que es desenvolupa sobre béns i serveis que poden ser de titularitat privada, per la qual cosa per a accedir als mateixos fa falta de la pertinença a una associació, societat, club o organització semblant o bé l'abonament d'una contraprestació o quota econòmica o semblant.
- g) L'ús **permès** ve definit com el conjunt d'activitats que el Pla autoritza en una determinada zona, parcel·la o edificació. Els usos urbanístics del sòl es defineixen en funció de l'activitat o activitats que s'exerceixen en un determinat àmbit, sigui aquest construït o no, podent donar-se de forma individual o simultàniament diverses activitats en una mateixa zona, parcel·la o edificació. Entre totes les activitats que eventualment es desenvolupen simultàniament en un determinat àmbit, podrà existir, o no, vinculació física (trobar-se en la mateixa zona, parcel·la o construcció) i/o funcional (pertànyer al mateix titular). Tot això haurà de ser tingut en compte a l'hora d'establir les intensitats dels usos que a continuació es defineixen. Entre els usos permesos ha de distingir-se, alhora, els següents:

*Ús **característic**, **dominant** o **principal**:* Ve definit com aquell que, d'entre els usos permesos en una determinada zona, parcel·la o edificació, es desenvolupa o és susceptible de desenvolupar-se amb una major intensitat i extensió superficial que la resta d'usos permesos. Perquè un ús pugui tenir tal consideració, haurà d'esgotar un mínim de l'aprofitament corresponent al seu respectiu àmbit, d'acord amb el que s'estableix en les ordenances particulars d'edificació de cada zona de sòl urbà.

*Ús **secundari** o **compatible**:* Ve definit com aquell que, d'entre els usos permesos en una determinada zona, parcel·la o edificació es desenvolupa amb una menor intensitat i extensió respecte a l'ús característic, principal o dominant, coexistent amb altres usos permesos.

*Ús **complementari** o **servidor**:* Ve definit com aquell ús auxiliar que es troba vinculat i al servei dels dominants i secundaris, sense l'existència del qual no poden aquests desenvolupar-se correctament. No obstant això, en altres casos pot arribar a constituir un ús principal quan se situa de forma aïllada i sense vinculació funcional amb altres usos.

- h) *Ús **condicionat**:* És l'ús permès que està subjecte a condicions o autoritzacions prèvies sobre la base del compliment de determinats requisits.
- i) L'ús **prohibit** o **incompatible** ve definit com aquell o aquells conjunts d'activitats que, per les seves característiques (intensitat d'ús, grandària, nivell d'emissions, etc.), pot provocar molèsties, insalubritat, perillositat, etc., a altres usos existents o prevists en una determinada zona, parcel·la o edificació, respecte dels quals tindrà la consideració

d'incompatible. Els usos no inclosos com permisos en una determinada zona, parcel·la o edificació es consideraran prohibits.

- j) Ús **Lucratiu** és aquell l'existència del qual dóna lloc a rendiments econòmics susceptibles de tràfic jurídic privat
- k) Ús **No Lucratiu**, és aquell el contingut o del qual destí impedeix l'existència de rendiments susceptibles de tràfic jurídic privat, com és el cas dels usos dotacionals públics.
- l) Ús **sustentat en edificació** és aquell que per al desenvolupament de les activitats que comporta, precisa l'existència d'una edificació que ho suporti.
- m) Ús **no sustentat en edificació**, o **a l'aire lliure**, és aquell que no precisa l'existència d'una edificació que ho suporti.

Art. 3.02. Classificació dels usos globals i detallats.

A l'efecte d'allò que s'ha disposat en aquestes Normes i de les contingudes en els plans que desenvolupen el Pla General, els usos **es classifiquen com usos per àrees sostretes del desenvolupament urbà i usos per sòl urbà i urbanitzable**, tal segons s'indica en el quadre següent:

a) Usos per àrees en sòl Rústic.

Usos Generals	Usos Globals	Usos Detallats
Rural		
	B. Activitats del sector Primari	B.1. Activitats de caràcter extensiu B.2. Activitat de caràcter intensiu B.3. Activitats complementaries B.4. Activitats extractives
	C. Activitats del sector Secundari	C.1. Indústria de transformació C.2. Indústria General
	D. Equipaments	D.1. Equipaments sense Construcció D.2. Resta d'equipaments
	E. Infraestructures	E.1. Petites Infraestructures E.2. Vies de transport E.3. Conduccions i esteses E.4. Ports i ports esportius E.5. Grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal
	F. Habitatge unifamiliar aïllat.	

b) Usos per sòl urbà i urbanitzable.

Residencial	1. Residencial unifamiliar	1.1. Vivenda unifamiliar
	2. Residencial plurifamiliar	2.1. Vivenda plurifamiliar 2.2. Residència comunitària
Productiu	3. Secundari	3.1. Indústries 3.2. Magatzems
	4. Terciari	4.1. Comercial 4.2. Serveis 4.3. Turístic 4.4. Establiments públics
Dotacional	5. Equipament comunitari	5.1. Sociocultural 5.2. Docent 5.3. Assistencial 5.4. Administratiu - institucional 5.5. Esportiu 5.6. Seguretat 5.7. Sanitari 5.8. Religios 5.9. Funerari 5.10. Recreatiu
	6. Comunicacions i infraestructures	6.1. Xarxa viària 6.2. Instal·lacions urbanes 6.3. Transport 6.4. Telecomunicacions 6.5. Aparcaments 6.6. Ports i ports esportius
	7. Espais lliures	7.1. Espais lliures públics 7.2. Espais lliures privats

Art. 3.03. Definició de les activitats regulades a sòl rústic

D'acord amb la matriu d'ordenació de sòl rústic de l'Annex I de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries i com a desenvolupament d'aquesta, la definició dels usos per les activitats globals i detallats a l'annex d'aquesta normativa (Matriu d'ordenació de sòl rústic) queda com s'estableix a els següents apartats:

1.- Activitats del sector primari.**a).- De caràcter extensiu:**

Són les pròpies de les explotacions agràries, ramaderes i forestals i d'altres com l'apicultura, similars, caracteritzades pel seu caràcter extensiu, siguin de secà o de regadiu. Seran destinades a preparar la terra per a l'obtenció dels cultius agrícoles, de les pastures i farratges o dels forestals i l'activitat cinegètica a vedats no intensius.

Inclou les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació.

b).- De caràcter intensiu:

Aquestes activitats són les mateixes que les de l'apartat anterior, però diferenciades pel seu caràcter intensiu, d'acord amb els criteris establerts per l'organisme corresponent, així com també la piscicultura.

Inclouen les construccions i instal·lacions pròpies d'aquestes activitats, com són els hivernacles, les infraestructures de reg, les granges i magatzems de certes dimensions, les instal·lacions lligades a explotacions piscícoles intensives i altres similars.

c).- Complementàries:

Seràn considerades així l'agroturisme, el turisme rural, les granges cinegètiques, les posades, les cases de colònies, els refugis i altres instal·lacions destinades a l'estada i allotjament de grups i, en general, els oferiments complementaris compatibles amb els objectius de conservació i protecció del sòl rústic.

En qualsevol cas s'entendran compreses en aquest apartat les activitats complementàries a les quals es refereix la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, que vincularà els instruments de planejament general als efectes de l'aplicació transitòria de la matriu d'ordenació del sòl rústic.

2.- Activitats del sector secundari.

a).- Indústria de transformació agrària:

Són les activitats destinades a emmagatzematge, separació, classificació, manipulació o primer tractament industrial dels productes agraris i al seu envàs per comerciar-los i distribuir-los en el corresponent mercat. S'hi inclouen les construccions i infraestructures que necessàriament s'han d'ubicar en aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre adequades a les condicions d'integració establertes en el Pla Territorial de Mallorca. S'exclouen les edificacions noves i el tractament de productes que no siguin de la producció de la pròpia explotació a les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció.

b).- Indústria en general:

Són les activitats destinades a l'obtenció, la transformació o el transport de productes a partir de les matèries primes. S'inclouen les construccions i infraestructures que necessàriament s'han d'ubicar en aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre adequant-se a les condicions estètiques i ambientals de l'article 9.03.

3.- Equipaments.

a).- Equipaments sense construcció:

Es refereix a equipaments situats a terrenys no afectats per explotacions agràries, els quals es defineixen en l'apartat 1.c. Consisteixen en l'adaptació d'un espai, sense implicar transformació de les seves característiques inicials, per a activitats d'oci i temps lliure de diferent classe, de caràcter concentrat o no, com són: Àrees recreatives, embarcadors, escars, ancoratges, activitats de temporada lligades a la platja. S'inclouran les instal·lacions de taules, barbacoes, fonts, serveis sanitaris desmuntables i socorrisme, jocs de nens, papereres, aparcaments i la xarxa viària interna destinada a tasques de manteniment, serveis i vigilància, així com les derivades de les concessions de temporada en el litoral.

b).- Resta d'equipaments:

Consisteix en la transformació de les característiques d'un espai per permetre la realització d'una activitat, o per a instal·lacions i construccions de nova planta destinades a les activitats d'oci, recreatives, científiques, culturals, comercials i

de emmagatzematge, educacionals, soci-assistencials i al turisme de certes dimensions que, per les seves característiques, necessàriament s'han de situar a sòl rústic. S'inclouen, a manera d'exemple, els camps de golf i el seu oferiment complementari d'acord amb la seva legislació específica, campings, parcs zoològics o circuits esportius.

4.- Altres activitats.

a).- Extractives:

Són activitats encaminades a l'extracció dels recursos minerals en explotacions a cel obert o en el subsòl o les auxiliars destinades a l'extracció i primer tractament dels recursos geològics situats a la mateixa zona.

b).- Infraestructures.

Són un conjunt ampli d'instal·lacions superficials, subterrànies o àrees, de caràcter local o supra municipal amb alternatives de localització restringides, necessàries per a la creació i el funcionament d'una organització qualsevol.

b.1.- Petites infraestructures (E-1):

Torres, antenes i estacions de telecomunicacions, de navegació i altres instal·lacions de comunicació d'impacte semblant, així com també les infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície no superior a 200 m².

b.2.- Vies de transport (E-2):

Inclou autopistes, autovies, carreteres, ferrocarrils i les seves instal·lacions complementàries.

b.3.- Conduccions i esteses (E-3):

Són un conjunt de xarxes de transport o distribució d'energia elèctrica, aigua, telecomunicacions, sanejament i similars i altres línies d'estesa aèries o soterrades, juntament amb els suports i les instal·lacions complementàries a la xarxa.

b.4.- Ports i ports esportius (E-4):

S'inclouen les instal·lacions destinades a l'atracament d'embarcacions per al transport de passatgers i mercaderies i les instal·lacions necessàries per a la càrrega i descàrrega, emmagatzematge i tractament de mercaderies, àrees de reparació i moviment i totes les altres superfícies, construccions, emplaçaments i serveis associats a aquest tipus d'infraestructures, així com els ports esportius, d'oci i de pesca i les seves superfícies annexes.

b.5.- Grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal (E-5):

Grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure, infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície superior a 200 m², aeroports i qualsevol altre instal·lació d'interès general o d'impacte semblant sobre el medi físic.

c).- Habitatge unifamiliar aïllat.

Es tracta de la construcció d'edificis unifamiliars destinats a habitatge de nova planta en el sòl rústic, vinculats o no a l'explotació agrària.

d).- Protecció i educació ambiental.

Són les activitats pròpies de la protecció i l'educació ambiental. Comprèn les instal·lacions necessàries per portar-lo a terme: Habilitació de camins i accessos, instal·lacions d'observació, centres d'interpretació, aules de la natura, granges escola, passos sobre rierons o torrents, miradors i similars.

Incloent en aquesta qualificació les zones especials de conservació i d'especial protecció per a les aus declarades a les Illes Balears que s'integren a la xarxa ecològica europea "Natura 2000",

Art. 3.03. bis. Definició de les activitats regulades a sòl urbà i urbanitzable.

Les activitats en sòl urbà i urbanitzable resten regulades per els següents usos:

- a) Residencial , en les seves categories:
 - Unifamiliar
 - Plurifamiliar.
- b) Productiu, en les categories:
 - Secundari
 - Terciari
- c) Dotacional, en les categories:
 - Equipaments Comunitaris
 - Comunicacions
 - Infraestructures
 - Espais Lliures

Aquests usos es defineixen en els articles (3.04 a 3.10)

Art. 3.04. Ús Global (1) Residencial Unifamiliar

1. L'ús residencial unifamiliar és l'ús global corresponent a l'allotjament d'una sola unitat familiar o convivencial.
2. L'ús residencial unifamiliar comprèn un sol ús detallat:
 - 1.1. **VIVENDA UNIFAMILIAR**
És l'ús corresponent a l'alberg o residència d'una persona o d'un grup d'elles relacionades per vincles familiars, afectius o d'amistat que constitueixen el que es denomina una família o unitat convivencial, en un edifici que constitueix una sola unitat predial o registral tenint accés a la construcció o a la parcel·la des d'un vial o espai lliure d'ús i domini públic.

Art. 3.05. Ús Global (2) Residencial Plurifamiliar

1. L'ús global residencial plurifamiliar és l'ús corresponent a l'allotjament temporal i/o comunitari de persones de diverses famílies o unitats convivencials.
2. L'ús global residencial plurifamiliar comprèn els següents usos detallats:
 - 2.1. **VIVENDA PLURIFAMILIAR**
És l'ús relatiu a la vivenda familiar que, agrupada amb altres unitats familiars o convivencials juxtaposades lateralment i/o superposades verticalment formen una edificació contínua que constitueix junt amb

la parcel·la sobre la qual s'assenta una sola unitat predial o registral, utilitzant per a l'accés a cada unitat de vivenda elements d'edificació privats comuna (caixes d'escala, jardins comunitaris, vies o carrers privats, etc.), i es regeixen pel règim jurídic de propietat horitzontal. Ocasionalment, sobre una parcel·la podran disposar-se una o diverses unitats edificatòries, podent resultar que de la parcel·la inicial s'assignen parts d'ella a diferents unitats familiars o convivencials que, de forma individualitzada, disposaran de l'ús privatiu de les mateixes (vivendes aïllades, vivendes aparellades, adossades o en filera).

2.2. RESIDÈNCIA COMUNITÀRIA

Correspon a l'allotjament de col·lectius humans que sense posseir vincles familiars, viuen en comunitat compartint diferents locals o peces de l'edifici que habiten amb gestió centralitzada, destinats a facilitar serveis complementaris (menjador, sales d'assistència sanitària, etc.) com ara Col·legis Majors, Convents i monestirs, Quarters i Residències militars, albergs de transeünts, etc.

3. Aquest ús urbanístic podrà ser qualificat per mitjà de l'obligació d'adscriure's a algun dels règims de vivenda protegida establerts en la legislació corresponent (Protecció Oficial, Protecció autonòmica, Promoció Pública, etc.)

Art. 3.06. Ús Global (3) Secundari

1. L'ús global industrial és el corresponent a la transformació de productes que provenen de llocs de producció de recursos, d'altres establiments manufacturadors o de dipòsits de productes recuperats que, una vegada elaborats i degudament classificats, es disposaran en condicions de transport per al seu posterior emmagatzematge, consum o reutilització, corresponent en termes econòmics al denominat sector secundari. Dins d'aquest ús es consideren incloses les activitats de la secció D "Indústria manufacturera" de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques CNAE-93.
2. Dins de l'ús global secundari es defineixen els següents usos detallats:

3.1. INDÚSTRIES

És l'ús corresponent a la transformació de primeres matèries, i elaboració i manufactura de productes. Inclou les indústries d'alimentació, escorxadors, begudes i tabac; tèxtils i de la confecció; del cuir i del calçat; de la fusta i del suro; del paper, edició i arts gràfiques; del refinament del petroli i les indústries químiques; de transformació del cautxú i matèries plàstiques; de transformació de minerals no metàl·lics; de transformació de metalls i productes metàl·lics; de fabricació de productes metàl·lics; de fabricació de maquinària i equip mecànic; de fabricació de material i equip elèctric, electrònic i òptic; incloent tallers de conservació de maquinària, ferramentes i útils, de producció artesanal, arts plàstiques, bugaderies i tintoreries de tipus industrial; de fabricació i manteniment de material de transport; d'indústries manufacturadores diverses i d'indústries del reciclatge, ferralleries i desballestament de vehicles; d'acord amb la C.N.A.E. de 1993.

3.2. MAGATZEMS

Correspon a les activitats de guarda, custòdia, classificació, conservació, etc., de qualsevol classe de productes procedents del sector primari (seccions A i C de la C.N.A.E. de 1993), o de l'activitat industrial (secció D de la C.N.A.E. de 1993).

Art. 3.07. Ús Global (4) Terciari

1. Constitueixen l'ús global de terciari les activitats del sector econòmic terciari destinades a la realització de transaccions comercials de mercaderies, serveis personals, administratius, tècnics, monetaris i les integrables en el sector turístic, exceptuant les incloses en l'ús global d'equipaments comunitaris.
2. Dins de l'ús global terciari es defineixen els següents usos detallats:

4.1. ÚS COMERCIAL

Comprèn les activitats comercials així definides en l'art. 1 del *Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials* de les Illes Balears (Decret 217/96, de 12 de desembre), com ara venda a l'engròs i al detall de qualsevol tipus de béns, peribles o no, comestibles, manufactures, medicaments, etc., l'activitat del qual es regula en la Llei 11/2001, de 15 de juny, sobre l'Ordenació de l'Activitat Comercial. Dins d'aquest ús es consideren incloses les activitats de la secció G "Comerç: Reparació de vehicles de motor, motocicletes i ciclomotors i articles personals i d'ús domèstic" de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques CNAE-93. En aquest ús s'inclou el comercial en la seva modalitat de venda al detall de carburants (gasolineres), la nova implantació de la qual no estarà permesa, d'acord amb els art. 10.07 i 10.29.2, en sòl urbà i urbanitzable, havent de situar-se en els voltants de carreteres i fora de les classes de sòl esmentades.

4.2. ÚS SERVEIS

Correspon a les activitats destinades a la realització de tasques administratives, tècniques, creatives o financeres, excepte les incloses en els usos globals d'equipaments comunitaris. S'inclouen en aquest ús, a títol d'exemple, les oficines, gestories, agències, seus socials o tècniques d'empreses, estudis, despatxos i consultes professionals, companyies d'assegurances, serveis d'arrendaments, etc. i altres activitats corresponents a les seccions J "Intermediació financera" i K "Activitats immobiliàries i de lloguer: Serveis empresarials" de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques CNAE-93. Així mateix, es consideren incloses dins d'aquest ús les activitats incloses en el capítol 93 "Activitats diverses de serveis personals" corresponents a la secció O "Altres activitats socials i de serveis prestats a la comunitat: serveis personals" de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques CNAE-93.

4.3. ÚS TURÍSTIC

Sent un ús residencial, no ha sigut inclòs en els apartats corresponents a l'ús de vivenda, per constituir un tipus d'allotjament humà especial amb serveis comuns l'explotació del qual es realitza en conjunt davall un mateix control jurídic i administratiu, regulat per una legislació específica. Als efectes del Pla, tindran la consideració d'ús turístic aquelles activitats turístiques dirigides a la prestació de serveis d'allotjament, desenvolupades per empreses turístiques d'allotjament definides i regulades en els articles 14, 15 i següents de la Llei 2/1999, de 24 de març, General Turística de les Illes Balears i la normativa sectorial corresponent. Comprèn les activitats d'ús privat o col·lectiu destinades a la residència o allotjament ocasional i transitori de persones, no incloses per les seves específiques característiques en l'ús global d'equipaments comunitaris. S'inclouen en aquest ús, a títol d'exemple, els hotels, hostals, pensions, etc., així com qualsevol altra dedicada a allotjament temporal de persones que han de pagar

una quantitat pel seu allotjament incloent-se les ofertes complementàries.

4.4. ÚS D'ESTABLIMENTS PÚBLIC

Inclou les activitats d'ús col·lectiu integrades en el sector de la restauració i destinats a recreació, expansió, relació i diversió del conjunt de la població. S'inclouen en aquest ús els establerts en el Grup IV de l'Annex del *Reglament de Policia d'Espectacles Públics i Activitats Recreatives* (R.D. 2.186/1982, de 28 d'agost), com ara restaurants, cafeteries, bars, cafè concert, sales de festa, de ball i d'exposicions i conferències etc., així com els que a continuació es relacionen, encara que pertanyen a altres grups del nomenclàtor del citat annex: Cinematògrafs, pistes de bitlles, gimnasos, sales de joc d'atzar (sales de bingo, de màquines recreatives i d'atzar), sales de festa, discoteques i sales de ball i semblants, regulades com a empreses turístiques de no allotjament, en la seva modalitat d'oferta complementària, en l'article 32 i següents de la Llei 2/1999, de 24 de març, General Turística de les Illes Balears.

Art. 3.08. Ús Global (5) Equipament Comunitari

1. L'ús global d'equipament comunitari comprèn les activitats destinades a satisfer distintes necessitats col·lectives o personals per a la societat, com ara, oci, sanitat, assistència social, educació, religió, defensa, administració pública, etc.
2. L'ús d'equipament comunitari es subdivideix, en funció del caràcter de l'activitat i del grup social a què es dirigeix, en els següents usos detallats:

5.1. SOCIOCULTURAL

Són activitats destinades a la custòdia, transmissió i conservació dels coneixements, exhibició de les arts, la investigació, les activitats socioculturals, de relació o associació, així com aquelles altres activitats complementàries de la principal. S'inclouen, a títol d'exemple, Cases de Cultura, Palaus de Congressos i exposicions, biblioteques, arxius, museus, sales d'exposicions, centres d'associacions veïnals, culturals, agrupacions cíviques, seus de clubs, etc.

5.2. DOCENT

Són activitats destinades a la formació humana i intel·lectual de les persones en els seus diferents nivells. S'inclouen, a títol d'exemple, els centres d'ensenyança universitària, educació infantil, primària i secundària, batxillerat, formació professional, educació especial, educació per a adults, acadèmies, tallers ocupacionals, conservatoris, escoles d'arts i oficis, centres d'investigació científica i tècnica vinculats a la docència, etc.

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 transeünts, 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.

5.4. ADMINISTRATIU-INSTITUCIONAL

Comprèn activitats d'ús públic de representació, burocràtiques o tècniques de l'Administració estatal, autonòmica o local. Inclou, a títol d'exemple, les seus de l'Ajuntament, delegacions de l'Administració autonòmica o estatal, etc.

5.5. ESPORTIU

Són activitats destinades a la pràctica, ensenyança o exhibició d'especialitats esportives o de cultura física. S'inclouen en aquesta situació, a títol d'exemple, les instal·lacions esportives a l'aire lliure i les cobertes, gimnasos, polisportius, així com els usos continguts en els apartats 2 i 3 de l'Annex del vigent Reglament de Policia d'Espectacles Públics i Activitats Recreatives.

5.6. SEGURETAT

Correspon a activitats de servei públic realitzades per cossos i institucions de l'Administració destinades a la defensa de l'Estat, la preservació de l'ordre públic i la protecció dels individus o dels béns, i les activitats servidores de les anteriors. S'inclouen, a títol d'exemple, els quarters de l'exèrcit o de les forces de seguretat locals i estatals, les comissaries, les instal·lacions militars, protecció civil, presons, etc.

5.7. SANITARI

Constitueixen aquest ús les activitats d'ús públic, o col·lectiu destinades a l'orientació, prevenció, informació, administració i prestació de serveis mèdics o quirúrgics i hospitalaris. No s'inclouen els serveis mèdics que es presten en despatxos professionals, fora dels centres sanitaris, que tenen la mateixa conceptualització que la resta d'activitats professionals. S'inclouen a títol d'exemple, hospitals, clíniques, residències de malalts, ambulatoris, dispensaris, centres de salut d'atenció primària i preventiva, cases de socors, consultoris psiquiàtrics, laboratoris relacionats amb l'activitat sanitària i, en general, tot tipus de centres d'assistència sanitària.

5.8. RELIGIÓS

Són activitats d'ús col·lectiu destinades al culte religiós, així com els lligats a aquest i a les formes de vida associativa religiosa. S'inclouen, a títol d'exemple, temples, ermites, esglésies i centres parroquials, capelles, centres de culte de qualsevol confessió, etc.

5.9. FUNERARI

Comprèn les activitats destinades a serveis funeraris en general, com a cementiris, tanatoris, etc. Els tanatoris s'admetran exclusivament en aquelles zones d'edificació aïllada no residencial i únicament en planta baixa. Es complirà el que disposa el Reglament de Policia Sanitària Mortuòria, Decret 105/1997, de 24 de juliol, i les seves modificacions reflectides en el Decret 87/2004, de 15 d'octubre.

5.10. RECREATIU

Activitats vinculades amb l'oci, la vida de relació, el temps lliure i l'esbargiment en general, i aquelles semblants no incloses en altres usos, i que figuren en els apartats 1, 4, 5 i 6 Annex del Reglament de Policia d'Espectacles Públics i Activitats Recreatives (espectacles taurins, camps de futbol, pistes de tennis, velòdroms, parcs d'atraccions, aquàtics, zoològics, jardins botànics, aquaris, places de bous, circs, etc.) i que no han sigut expressament mencionats en l'apartat 4.4., corresponent a l'Ús d'Establiments Públics.

Art. 3.09. Ús global (6) de Comunicacions i infraestructures

1. L'ús global de comunicacions i infraestructures comprèn les activitats destinades a les comunicacions i al transport, així com els espais reservats al trànsit i estada de persones, mercaderies, i vehicles de qualsevol classe, tant de transport públic com a privat. Així mateix, comprèn els espais i activitats destinats a assegurar el desenvolupament i funcionament dels sistemes infraestructurals.

Inclou els modes de transport per carretera, ferrocarril, aeri, marítim i els elements funcionals vinculats a l'execució i servei dels mateixos.

Comprèn així mateix tots aquells usos permesos i complementaris del principal, com ara àrees d'estacionament, aparcaments, etc., destinats a cobrir les necessitats un millor desenvolupament de la circulació, així com les instal·lacions necessàries per a l'aprofitament de subproductes, i igualment aquells necessaris per a facilitar la seguretat i comoditat dels usuaris del transport.

2. Inclou els següents usos detallats:

6.0. **CONDUCCIONS I ESTESES:** Són el conjunt de xarxes de transport o distribució d'energia elèctrica, aigua, telecomunicacions, sanejament i semblants, i altres línies d'estesa aèria o soterrada, junt amb els suports i les instal·lacions complementàries a la xarxa.

6.1. **XARXA VIÀRIA**
L'ús de xarxa viària és el trànsit de persones i vehicles, i l'estacionament dels segons en les àrees regulades a aquest efecte. Inclou les autopistes, autovies, carreteres, ferrocarrils i les seves instal·lacions complementàries.

6.2. **INSTAL·LACIONS URBANES**
Correspon a les activitats destinades a les infraestructures i serveis de la ciutat, com ara grans xarxes i serveis, artèries de reg d'aigua depurada, artèries d'abastament d'aigua, col·lectors de sanejament, col·lectors de pluvials, centres de producció i emmagatzematge d'energia, i *feeders* de distribució de gas, dipòsits d'abastament d'aigua, estacions de depuració d'aigües residuals, centres de recollida, tractament i eliminació de residus sòlids, abocadors, xarxes elèctriques, estacions i subestacions elèctriques, xarxes de telecomunicacions, centrals tèrmiques, parcs d'emmagatzematge, poliductes de productes petrolífers i altres de similars a tots els anteriorment citats.

6.3. **TRANSPORTS**
Comprèn les activitats que s'exerceixen en les àrees destinades al trànsit i estada de persones, mercaderies i vehicles de qualsevol classe, tant de transport públic, privat o col·lectiu. Està constituït pels terrenys i instal·lacions destinades al transport de mercaderies i viatgers, com a estació d'autobusos, ports, etc.

6.4. TELECOMUNICACIONS

Corresponen a aquest ús detallat les instal·lacions dels serveis de correus, telègrafs, telèfons, ràdio, televisió, transmissió de dades, cable, etc.

6.5. APARCAMENTS DE VEHICLES

És l'ús destinat a l'estacionament de vehicles tipus turisme, motocicletes, autobusos i camions ja siguin subterranis, en superfície o en edificis construïts a aquest efecte o en solars vacants a l'aire lliure mentre no es destinin a l'ús permès per la normativa urbanística.

6.6 PORTS I PORTS ESPORTIUS.

Resta regulat per l'article 3.03. apartat 4b4)

Art. 3.10. Ús Global (7) Espais Lliures

1. Correspon a l'ús i gaudi dels espais lliures d'edificació destinats al pati, esbarjo i repòs de la població, tant de caràcter públic com a privat.
2. Comprèn els següents usos detallats:
 - 7.1. ESPAIS LLIURES PÚBLICS
És l'ús públic destinat a l'esplai de la població en general en sòls no edificables d'ús i domini públic, qualificats com a tals en el Pla General.
 - 7.2. ESPAIS LLIURES PRIVATS
És l'ús destinat a l'esplai de les persones en àrees no edificables de domini privat classificades com a tals pel Pla General o resultants del compliment de les determinacions sobre ocupació del sòl de cada ordenança d'edificació.

CAPÍTOL 2. GRAUS I COMPATIBILITAT D'USOS

Art. 3.11. Règim de compatibilitat dels usos

1. Règim de compatibilitat d'usos és la concreció per a cada zona de normativa diferenciada de la relació d'usos permesos així com el nivell de permissivitat de cada un d'ells.
2. Les classes o subclasses d'usos estan permeses o prohibides en cada règim, en funció de graus definits segons:
 - Grup d'usos (públics, col·lectius o privats).
 - Grandària o superfície que afecta de l'activitat.
 - Ubicació en la parcel·la i en l'edificació.
3. Els Plans Especials de Reforma Interior, els Plans Especials de Protecció i Conservació i les ordenances específiques d'usos podran regular de forma restrictiva l'assignació d'usos en el sòl urbà, en quant al seu àmbit de localització, els graus permesos i la seva distribució en l'interior de les edificacions.
4. Els Plans Especials de Reforma Interior podran admetre usos no contemplats pel Pla General sempre que siguin compatibles amb els assignats per aquest.
5. En les àrees sotretes al desenvolupament urbà, de conformitat amb la matriu d'ordenació del sòl rústic de l'Annex I de la *Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries*, modificada en última instància per la Disposició Addicional 15a de la *Llei 10/2003, de 22 de desembre*, i el seu desenvolupament previst en el Pla Territorial de Mallorca, el règim dels usos definits en l'annex del propi Pla Territorial per a les activitats indicades en l'esmentada norma precisarà quan es tracte de <<usos condicionats>>, com a requisit addicional per a ser autoritzats, segons cada cas, la <<declaració d'interès general>> o la <<autorització d'activitats relacionades amb l'ús de la vivenda unifamiliar>> prevista en la *Llei 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears*.
6. Les referències de l'ús dels béns i recursos inclosos en l'àmbit d'un espai integrat dins la Xarxa ecològica europea "Natura 2000", s'estarà d'acord amb el que resulti compatible amb la conservació dels valors que fonamenten la seva declaració, d'acord amb la Llei 5/2005 per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (LECO).

Art. 3.12. Grau segons grandària

1. La grandària es defineix per la superfície de cada unitat de local situat en una parcel·la o edifici, dedicat a cada ús concret. En el cas d'usos que es desenvolupen fonamentalment en espais coberts, la superfície a considerar serà la construïda, excloent totes les superfícies d'usos auxiliars o annexos a l'ús en qüestió, com ara habitació d'instal·lacions, serveis, etc.
2. Es consideren set graus segons la grandària:
 - 1) Fins a 150 m².
 - 2) Més de 150 fins a 500 m².
 - 3) Més de 500 fins a 1000 m².
 - 4) Més de 1.000 fins a 2.000 m².

- 5) Més de 2.000 fins a 5.000 m².
- 6) Més de 5.000 fins a 10.000 m².
- 7) Més de 10.000 m².

En les diferents zones que estableix el Pla, al fixar els graus permesos segons grandàries, s'estan regulant les grandàries màximes de cada un dels locals independents dins de cada edifici, però no la superfície total construïda d'un determinat ús permès, que vindrà donat pels aprofitaments de les parcel·les segons la zona en què es localitzen.

No estarà permès agregar locals independents per a obtenir un local únic, si la superfície del resultant supera la grandària màxima permesa.

Art. 3.13. Grau segons ubicació

1. La ubicació d'un ús es defineix en funció de la posició física de l'àmbit destinat a dit ús dins del predi o edifici.
2. Es defineixen cinc graus segons la ubicació:
 - 1) En qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la ubicació 2.
 - 2) En planta baixa amb accés directe des de la via pública. Pot estar associada a planta soterrani i/o planta primera sempre que la superfície edificada que se situï en planta baixa sigui semblant en extensió a la de les plantes inferior i/o superior que es vinculen al mateix ús.
 - 3) En edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
 - 4) En edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.
 - 5) En espai lliure de parcel·la.

Art. 3.14. Usos en planta soterrani o semisoterrani

1. Independentment dels usos que es permeten en les condicions establertes per a la ubicació 2, en les plantes soterrani o semisoterrani es podran autoritzar sempre - encara que no figuren entre els expressament permesos en la regulació d'usos específica de la zona de què es tracti - els usos següents:
 - Magatzems (3.2)
 - Seguretat (5.6)
 - Aparcaments de vehicles (6.5)
 - Trasters, vinculats o no als usos principals, sense limitació màxima numèrica ni de superfície útil.
 - Escales dels habitatges, així com les bugaderies incloses en el programa mínim d'habitatge regulat en l'article 4.20 d'aquestes normes.
 - Lavabos en residencials unifamiliars i locals, amb el límit d'un per habitatge o local.
 - Instal·lacions.
 - Locals annexos als de planta baixa.

En tot cas, aquests usos hauran de complir amb totes les normes en matèria d'habitabilitat i higiene, seguretat i incendis i altres normatives sectorials aplicables.

TÍTOL IV. CRITERIS BÀSICS I CONDICIONS D'APLICACIÓ GENERAL

CAPÍTOL 1. SOBRE L'APLICACIÓ GENERAL DE LES NORMES

Art. 4.01. Interpretació del Pla General. Definicions

1. La interpretació del Pla General correspon a l'Ajuntament de Calvià en l'exercici de les seves competències urbanístiques, sense perjudici de les facultats revisores pròpies de la Comunitat Autònoma, d'acord amb les Lleis vigents i de les funcions jurisdiccionals del Poder Judicial.
2. Si en l'aplicació dels criteris interpretatius continguts en l'article anterior subsisteix imprecisió en les determinacions o contradicció entre elles prevaldrà, en tot cas, la interpretació del Pla més favorable al millor equilibri entre aprofitament urbanístic i equipaments urbans, als majors espais lliures, a la millor conservació del medi ambient i de l'entorn natural, al menor deteriorament del paisatge i de la imatge urbana, i al benestar de la població resident i transeünt.
3. La interpretació dels conceptes i paràmetres que s'utilitzen en les presents Normes es farà d'acord amb allò que s'ha especificat en les seves respectives **definicions**, que s'arrepleguin com a Annex a aquestes Normes.
4. Les referències i remissions de les presents Normes a altres textos legals o normatius s'entendran substituïdes a favor de les seves adaptacions i/o modificacions quan aquestes es produeixin, sempre que el seu contingut i abast sigui assimilable al de les originals, i en aquest cas contrari prevaldrà el contingut literal de les primeres.

Art. 4.02. Jerarquia i valor relatiu dels documents del Pla

1. En cas de discordança o imprecisió de contingut dels diversos documents que integren el Pla, es tindran en compte els criteris següents:
 - a) Les determinacions de les Normes urbanístiques prevaldran sobre la restant documentació escrita.
 - b) En els plans, prevaldran les determinacions de menor escala o més precises.
 - c) La Memòria servirà per a interpretar els dubtes que es pogueren donar de la lectura de tots els altres documents del Pla.
2. Als efectes anteriors, es reputarà incompleta la informació sobre les determinacions urbanístiques que regeixen en qualsevol terreny del municipi de Calvià, que faci cas omís de les precisions que sobre el mateix contingui el conjunt de la documentació referida i descrita en els apartats precedents.

Art. 4.03. Data i estat actual de referència

1. Excepte indicació expressa en sentit contrari, **l'estat actual** que serveix de referència a les determinacions de la Revisió del Pla General és l'existent el dia 11 de juliol de 1998.
2. A l'efecte de la determinació de l'estat actual, només es computaran els aprofitaments urbanístics adquirits a l'empara de les determinacions dels Plans vigents en el seu moment. En cap cas es podran considerar com a referència ni l'estat actual ni l'aprofitament urbanístic de les construccions o instal·lacions executades en contra de la normativa d'aplicació en el seu moment, mentre no siguin legalitzades.

Art. 4.04. Compliment dels paràmetres edificatoris i cessions d'aprofitament

1. En cada projecte d'obres hauran de complir-se tots i cada un dels paràmetres i límits fixats en les normes generals i en les específiques de la zona. El compliment de cada un d'ells no justifica la transgressió d'un altre o altres, i així condicionarà l'edificació ell o els que més estrictes resulten per a cada cas particular.
2. Quan les xifres resultants dels càlculs establerts en les presents Normes per a la determinació de drets o deures tiren números no sencers de conceptes no divisibles (núm. de vivendes, places d'aparcament, places turístiques, etc.), hauran d'arrodonir-se, en més si la fracció decimal de les desenes és igual o superior a sis i en menys en cas contrari.
3. Les cessions d'aprofitament lucratiu a favor de l'Ajuntament es calcularan, en cada cas, aplicant els coeficients d'homogeneïtzació aprovats en el corresponent Projecte de Compensació.

CAPÍTOL 2. SOBRE LA FORMA I LA POSICIÓ DELS EDIFICIS.

Art. 4.05. Àmbits de regulació i tipus d'ordenació.

En funció de l'ordenació detallada i de la diferent immediatesa d'aplicació de les determinacions del Pla General s'estableixen les següents àrees o àmbits de regulació:

1. *Àrees d'Ordenació Finalista.* En Sòl Urbà, i a través de les ordenances particulars, el Pla és aplicable directa i executió immediata sense necessitat d'instrument de desenvolupament, sense perjudici de la necessària concreció de l'aprofitament urbanístic.
2. *Àrees de Règim Especial (ARE).* Són àrees en què el Pla General estableix que l'ordenació detallada s'efectuï per mitjà de planejament especial. En el Programa d'Actuació del present Pla s'assenyalen els terminis en què ha de ser aprovat el planejament especial de cada una de les Àrees de Règim Especial.
3. *Àrees de Planejament Incorporat.* Són sòls sotmesos a la regulació de planejament sectorial ja aprovat i el desenvolupament de la qual es troba executat o en via d'execució. Aquestes àrees es regiran per les seves pròpies determinacions i d'acord amb el Pla d'Etapes aprovat, excepte pel que fa al règim de llicències. Supletòriament s'aplicaran els terminis establerts en el Programa d'Actuació del Pla per al compliment dels deures de cessió, equi-distribució i urbanització, així com per a sol·licitar llicència d'edificació. En cas d'incompliment del Pla d'Etapes en els plans corresponents a aquestes àrees, l'Ajuntament procedirà d'acord amb la legislació urbanística aplicable.
4. *Àrees de Reconversió Territorial (A.R.T.).* Són àrees recollides en el Pla Territorial de Mallorca en les que, en compliment del mateix, han de dur-se a terme operacions d'esponjament, implantació o millora d'equipaments, infraestructures i dotacions de serveis, en les àrees de desenvolupament urbà, així com operacions de millora del paisatge urbà i rural.

En el municipi de Calvià aquestes àrees comprenen les següents zones la delimitació gràfica de les quals ve recollida en la documentació gràfica annexa a les presents normes:

- ART 8.2 Palma Nova, Magaluf, Portals Vells
- ART 8.3 El Toro, Sta. Ponça, Costa de la Calma
- ART 8.4 Peguera, Cala Fornells

El desenvolupament urbanístic d'aquestes zones es durà a terme per mitjà de Plans de Reconversió Territorial (P.R.T.) i Projectes de Millora Territorial (PMT). Mentre no es produeixi el desplegament reglamentari de les DOT es formularan per mitjà de Plans Especials l'aprovació definitiva del qual correspon al Consell Insular de Mallorca, així com la regulació prevista per a cada zona pel propi P.G.O.U. en les fitxes annexes a les presents normes.

- 5 De cara a la seva definició volumètrica el Pla General estableix tres tipus d'ordenació diferents per a cada una de les quals s'estableixen paràmetres reguladors diferencials:

- segons alineació de vial o espai lliure públic;
- segons regulació de parcel·la; i
- segons volumetria específica.

Art. 4.06. Separació a límits.

1. Per a mesurar la *separació* o reculada de l'edificació a les partions, s'ha de prendre la menor distància que pugui haver-hi entre aquestes i qualsevol punt de l'envoltant de l'edifici. En els espais lliures de parcel·la resultants de la reculada de l'edificació respecte del confrontants, no s'hi poden fer excavacions ni moviments de terra, amb l'excepció dels moviments de terra i murs que es facin per a adaptació a la topografia i condicionament d'aquestes franges com a espai enjardinat o aparcaments, que no poden tenir més d'un (1) metre d'altura mesurada des del terreny natural, així com des del terreny o paviments resultants del tractament de l'espai lliure de parcel·la en el punt més desfavorable.

L'accés a la planta destinada principalment a aparcament de vehicles queda exonerat del compliment del paràgraf anterior. En qualsevol cas, s'autoritzen, en els espais lliures de reculada de l'edificació, la ubicació de les rampes d'accés de vehicles o persones a les plantes soterrani o semisoterrani. L'amplada d'aquesta rampa no ha de superar la regulació establerta en l'article 3.14.

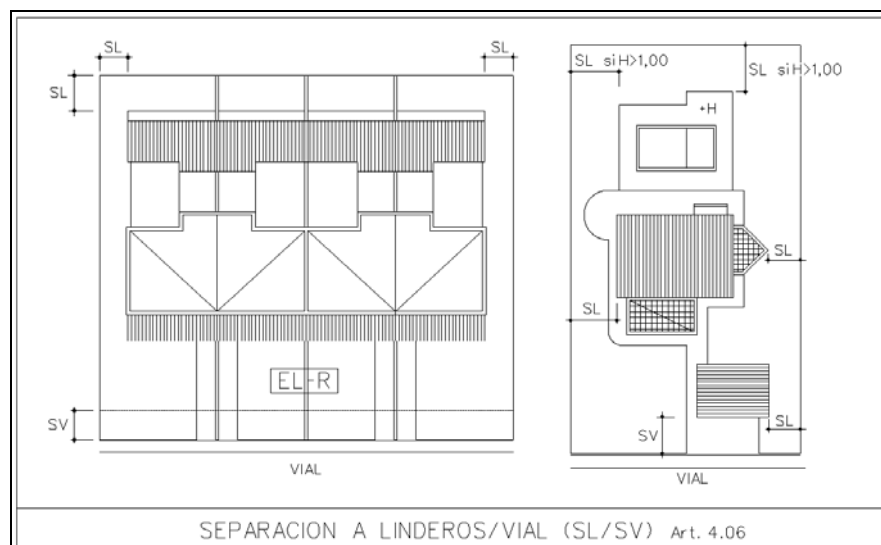
Les tanques o murs de separació a partions poden disposar d'una altura màxima en la seva part massissa d'un metre coma vint centímetres (1,20 m) en tots els punts del terreny i es pot completar fins una altura de dos metres (2 m) amb tancaments diàfans del tipus reixa metàl·lica o tanca vegetal.

En terrenys inclinats amb pendent superior al 20% es permet que se'n pugui incrementar l'altura de manera que en cap punt del terreny superin en més de zero coma vuitanta (0,80) metres les altures senyalades en el punt anterior.

2. Les piscines, sempre que superin les altures respecte del terreny natural previstes en l'apartat anterior, tenen la consideració de construcció a l'objecte d'observar les separacions que exigeixen aquestes Normes per a la zona corresponent. Als efectes de la separació d'aquestes a partions o a altres construccions, es considera com a piscina exclusivament la làmina d'aigua, excepte si aquesta constitueix una construcció que sobresurt més d'un metre cinquanta (1,50) o un metre (1m.) depenent del pendent del terreny; en aquest cas s'ha d'estar al que s'estableix amb caràcter general per a altres construccions.
3. Quan alguna de les partions coincideixi amb el límit interior de la ribera de la mar, la separació mínima de l'edificació ha de ser la senyalada per la Llei de Costes. El Pla ha de plasmar en la seva documentació gràfica els terrenys afectes al domini públic marítimoterrestre d'acord amb la delimitació degudament aprovada, així com les limitacions a què queden sotmesos els terrenys contigus a la ribera del mar concretades en les

línies que limiten la servitud de trànsit i la de protecció. Les obres i instal·lacions o actuacions que pretenguin fer-se en aquests àmbits, així com el règim de les ja existents en aquestes zones, s'han de sotmetre al compliment de l'establert en els articles 24 i següents del Capítol II Títol II, i de la Disposició Transitòria 4a de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes, i a més han de comptar amb l'autorització preceptiva de l'organisme competent.

4. Als efectes de guardar les separacions que s'estableixen en aquestes Normes, les referides a l'alineació oficial, exterior o pública són també d'obligat compliment per a les partions de la parcel·la amb terrenys de domini públic o amb els vials d'accés a aquesta, tot i que aquests no siguin de domini públic. En els casos en què la construcció o instal·lació es projecti realitzar en finques que confronten amb carreteres o camins públics, s'ha d'estar al que disposa l'article 31 de la Llei 5/1990, de 24 de maig, de Carreteres de la CAIB. No obstant l'anterior, en el cas que l'edificació es projecte en una parcel·la que confronta amb terrenys qualificats com a espais lliures públics (EL-P), el límit entre ambdues ha de tenir la consideració de límit a vial, als efectes de separació senyalats en les normes corresponents a les diferents zones.
5. Les Estacions Transformadores poden disposar-se de manera que la separació a les partions i a la façana sigui d'un (1) metre com a mínim.
6. En casos en què el Pla estableix sobre un solar o finca la qualificació EL-R1, la construcció o instal·lació pot alinear-se a la partió d'aquesta, sense ultrapassar-la, i no ha de respectar per tant una separació a la zona així qualificada.

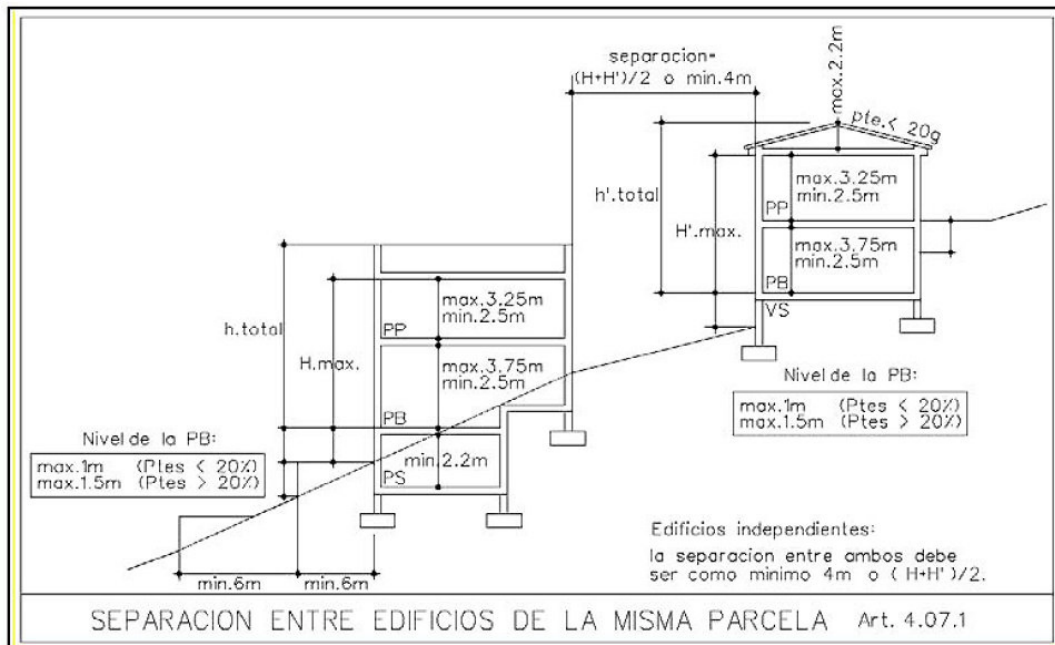


7. El local per als poals de fems que s'hagi de construir d'acord amb l'art.4.42 d'aquestes Normes pot situar-se en la parcel·la privada alineat al carrer, i pot tenir accés des de la via pública, excepte en els casos de noves edificacions hoteleres, cas en el qual s'estarà al que preveu l'apartat 5 de l'article 10.21 d'aquestes normes.

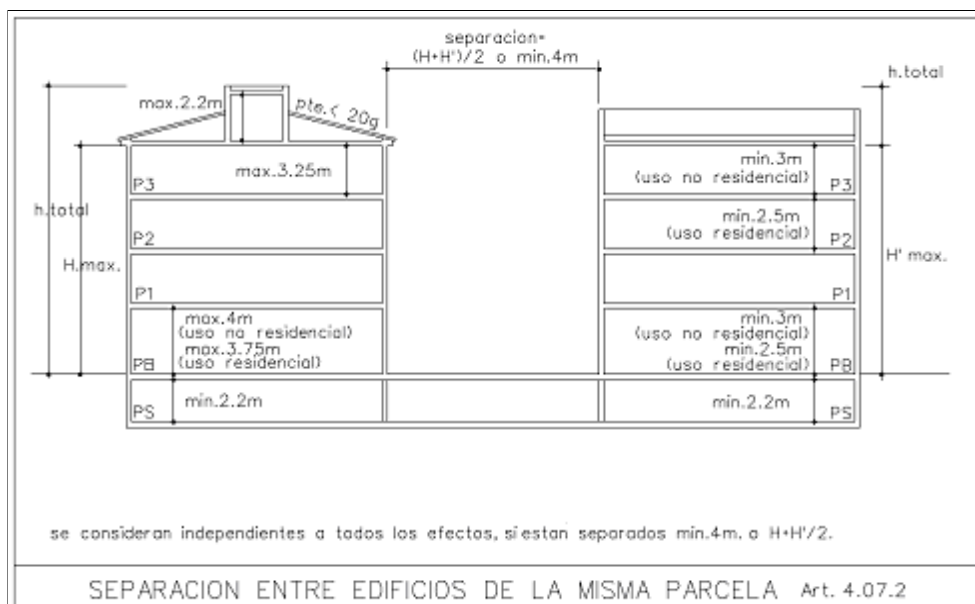
Art. 4.07. Separació entre edificis de la mateixa parcel·la

1. La separació mínima entre dos edificis de la mateixa parcel·la no podrà ser inferior a la semisuma de les alçades màximes dels mateixos, amb un mínim de quatre metres (4 m). La separació es mesurarà

perpendicularment als tancaments exteriors de l'envoltant de l'edifici o construcció.



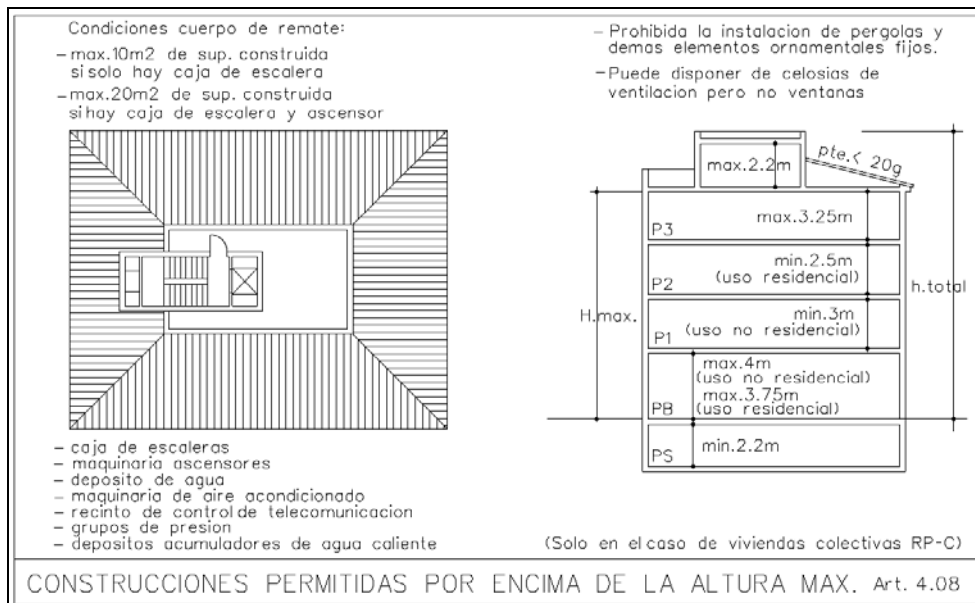
2. Als efectes previnguts en aquest article, tindran la consideració d'edificis independents aquells cossos d'edificació units per una planta de soterrani. Els soterranis corresponents als diferents cossos edificatoris, podran connectar-se entre si per mitjà de passos d'ample inferior a cinc (5) metres.



3. L'incompliment de les separacions mínimes establertes en el present article entre distints edificis de la mateixa parcel·la, implicarà la consideració d'aquells com un sol cos d'edificació als efectes del càlcul d'alçada.

Art. 4.08. Construccions permeses per damunt de l'alçada màxima.

1. Per damunt de l'*alçada màxima* (H) i fins al límit de l'*alçada total* (h) queden prohibits qualsevol tipus d'espais i dependències habitables, permetent-se no obstant instal·lacions i construccions auxiliars al servei del conjunt de l'edifici, com ara:
 - a) Un cos de remat per caixa d'escala que podrà comprendre una o diverses de les dependències següents: caixa d'escala, maquinària d'ascensors, dipòsit d'aigua, maquinària d'aire condicionat, recinte de control de telecomunicació, grups de pressió, dipòsits acumuladors d'aigua calenta, etc. El dit cos de remat no podrà tenir més de vint metres quadrats (20 m²) de superfície construïda (10 m² si només hi ha caixa d'escala i no ascensor), si bé la superfície anterior, podrà incrementar-se justificadament amb armaris o habitacles que acullin les instal·lacions comunitàries descrites, que hagin de realitzar-se sobre la base de la legislació vigent (R.D. Llei 1/1998 relatiu a infraestructures Comuns).
 - b) Les baranes i pitets de protecció, sempre que no superin una alçada d'un metre i cinquanta centímetres (1,50 m) sobre l'alçada màxima de l'edifici.
2. Els conductes de xemeneia, antenes, parallamps, etc. no superaran l'alçada estrictament necessària, sense detriment de les condicions d'estètica, seguretat, higiene i habitabilitat exigibles.
3. Per damunt de l'alçada màxima queden prohibides les pèrgoles i la resta d'elements ornamentals fixos, no permetent-se així mateix altres superfícies cobertes (porxos, adossaments a caixa d'escala, etc.), excepte l'assenyalada en l'apartat 1.a), encara que es troben obertes per tota la seva perifèria.
4. Per damunt de l'últim forjat que cobreixi superfícies habitables i com a màxim fins al límit màxim de l'alçada total (h), s'hauran de complir les condicions següents:
 - a) L'alçada màxima de les dependències permeses en l'apartat 1.a) del present article, no superaran l'alçada lliure interior de dos-cents vint centímetres (2,20 metres), excepte el que estableix el R.D. Llei 1/1998 sobre infraestructures comuns de Telecomunicació.
 - b) Els faldons de coberta que es projecten inclinats, tindran un pendent inferior a vint (20) graus, i simultàniament l'alçada interior del cim que els mateixos formen o pogueren formar, haurà de mantenir-se inferior a dos-cents vint centímetres (2,20 metres), mesurats a partir de la cara superior de l'últim forjat.



Art. 4.09. Forma de computar les superfícies edificades.

1. Superfície edificada per planta és la compresa dins de l'envoltant de cadascuna de les plantes de l'edificació. Es mesura en metres quadrats de sostre o construïts.
2. Superfície edificada total d'un edifici és la suma de les superfícies edificades de cadascuna de les plantes que componen l'edifici.
3. Del càlcul de la superfície edificada per planta queden exclosos: les superfícies de les construccions permeses per sobre 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 computen com a superfície construïda d'una parcel·la:

- a.- Les piscines, ni tampoc els aljubs i dipòsits d'obligada construcció d'acord amb l'establert 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 sobre del terreny natural o acabat, comptabilitzarà com a superfície construïda la totalitat de la piscina, amb independència de 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 als pòls de fems prevists en l'art. 4.42 d'aquestes Normes, la superfície dels quals ha de ser inferior a un (1) metre quadrat per habitatge. En cas contrari, ha de comptabilitzar com a superfície construïda l'excés de la superfície destinada a aquesta finalitat.

- d.- Els armaris o habitacles destinats a acollir cambres de calderes, d'instal·lacions, regulats en els articles 4.36, 4.37, 4.38 i altres de similars que hagin de fer-se sobre la base de la legislació vigent, sempre que la seva altura lliure interior no superi els dos-cents vint centímetres (2,20 metres), excepte l'establert en el R.D. Llei 1/1998 sobre infraestructures Comunes de Telecomunicació
- e.- En el cas d'edificis hotelers, no computen els locals o dependències situats a la planta soterrani.

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

- 4. Els porxos coberts computen 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 es trobin limitades per murs o parets en més del 50% del seu perímetre, computaran el 50% de la seva superfície construïda. En cas contrari computen íntegrament com a superfície construïda. Les balconades superposades, encara que es trobin tancades en els laterals, no computen com a superfície construïda.
- 5. Per convertir la superfície construïda d'una edificació en volum, s'ha de multiplicar 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, tret que el projecte defineixi aquestes dimensions.

Art. 4.10. Forma de computar les alçades.

- 1. S'entén per alçada d'un edifici la distància vertical mesura, des de la cara superior del forjat més baix acabat de la planta baixa fins a l'arrancada de la cara inferior del forjat del sostre de la planta més alta, en la seva trobada amb el pla de façana al punt més baix. Es mesurarà en metres i en nombre de plantes.
- 2. S'entén per alçada màxima (H) o reguladora, la major alçada d'edificació permesa per les presents Normes en cada zona o àrea.
- 3. S'entén per alçada total (h), la distància vertical entre la cara superior del forjat més baix acabat de la planta baixa i la rematada superior del cos més elevat de l'edifici. La diferència entre l'alçada màxima i la total té com a objecte allotjar els faldons de coberta i la resta de construccions volumètriques que les Normes permeten situar per damunt de l'alçada màxima.
- 4. El pis de la planta baixa no podrà situar-se a una alçada 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 la pendent màxima referida al terreny ocupat per la projecció de cada edifici i terrasses adjacents. L'alçada màxima respecte al terreny natural de les plataformes de

terrasses, tàlvegs i piscines situades sobre l'espai lliure de la parcel·la, regiran pel mateix criteri.

Aquesta alçada 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 davall de la planta baixa, mesurada en el punt més desfavorable.

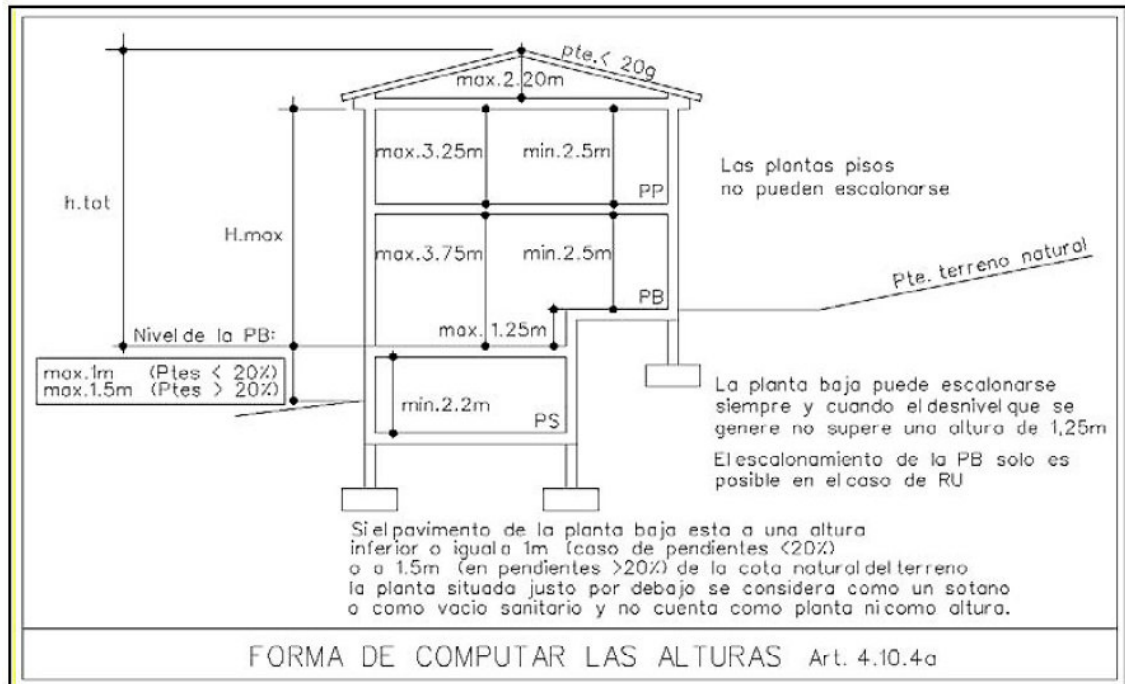
Quan per sota del forjat de planta baixa es disposi d'un buit sanitari, l'alçada màxima interior lliure que podrà assolir aquest espai tècnic no habitable serà d'un metre i cinquanta centímetres (1,50 m).

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 al 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.

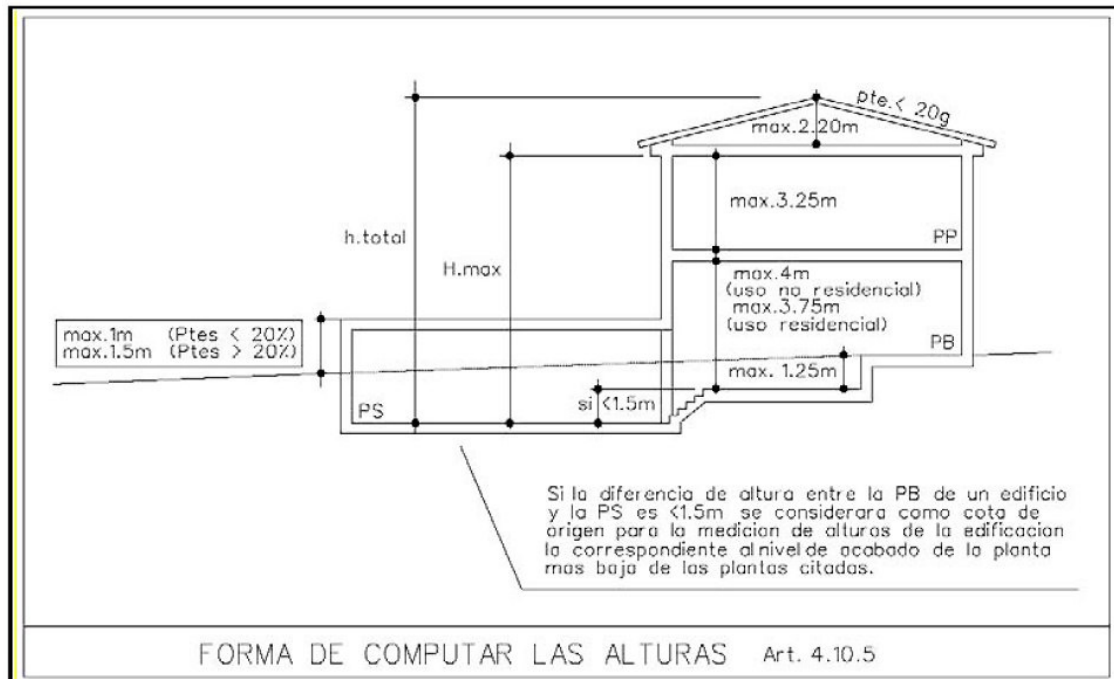
En els terrenys transformats legalment, es considerarà com a terreny natural:

- I) En el cas que la llicència sobre la base de 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 sobre la base de 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.

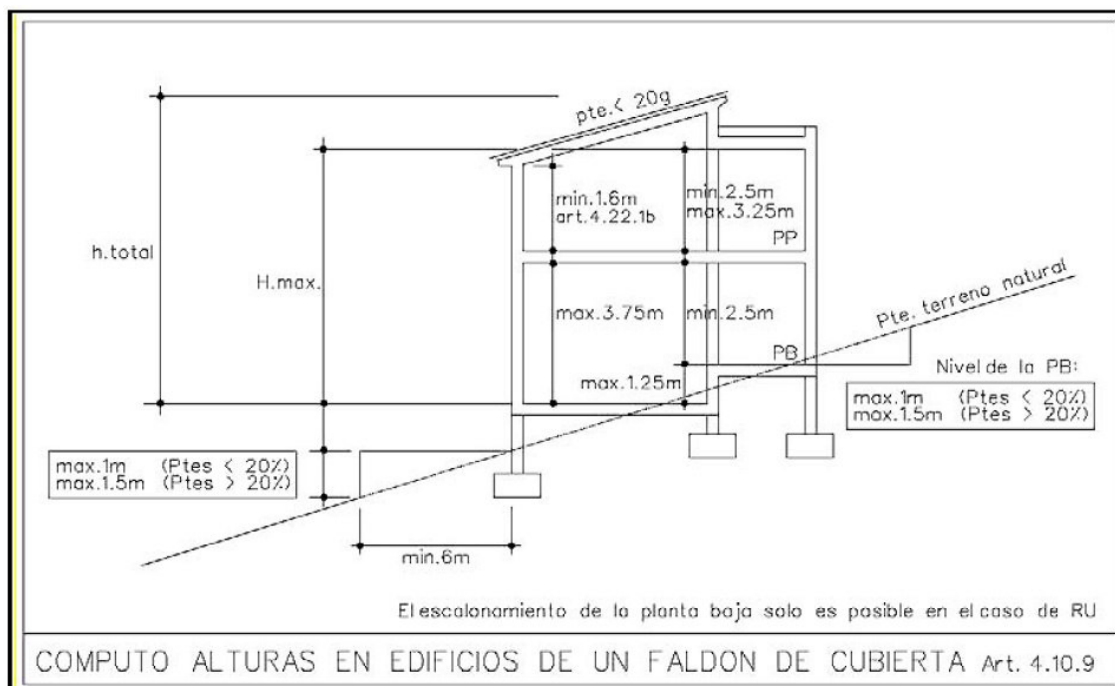


- b) A més de l'anterior limitació, en les zones d'edificació segons alineació a vial no podrà sobrepassar en més d'un metre (100 cm.) la cota de la rasant de la vorera.

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 de les presents Normes.



6. L'alçada dels patis es mesurarà des del paviment acabat del mateix fins a la vorera de la cornisa, ampit o remat massís del parament que ho delimiti. Quan els paraments perimetrals tinguin alçades distintes es prendrà com a alçada del pati la mitjana aritmètica d'aquelles, ponderada per les seves respectives longituds horitzontals.
7. Quan s'estableixi l'alçada en dos unitats de mesurament, nombre de plantes i unitats mètriques, ambdós hauran de respectar-se al mateix temps com a límits aplicables.
8. En edificis amb un sol faldó de coberta (un *aiguavés*), l'alçada màxima es mesurarà fins a la cara inferior del forjat que cobreix l'últim espai habitable, permetent-se per damunt del mateix que una de les façanes es perllongui fins a aconseguir l'alçada total permesa en cada cas.
9. L'alçada 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 el dit ample i només en el pla de façana podrà superar-se el desnivell màxim permès d'un metre cinquanta centímetres (1,5 m) a fi de garantir l'accés a la mateixa regulat en els articles 3.14 i 4.11 de les presents Normes.



Art. 4.11. Forma de computar l'ocupació

1. Computaran com a superfície ocupada la superfície delimitada per l'envoltant dels elements següents:
 - a) tots els edificis i construccions encara que siguin davall rasant o subterrànies destinades o no a espais habitables;
 - b) els porxos;
 - c) Els aljubs; piscines (als efectes 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 de la mateixa, amb independència de qual 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 semblants), sempre que superen l'alçada superior a l'equivalent en planta baixa d'acord amb 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 m²), així com els patis regulats en l'apartat 4 de l'article 4.26 de les presents normes.
 - f) No computaran com a superfície ocupada de parcel·la els locals per a poals de fem previst en l'art. 4.42.
 - g) No computaran així mateix com a superfície ocupada els alerons, que hauran de tendir un vol menor d'un (1) metre.

CAPÍTOL 3. SOBRE LES PARCEL·LES

Art. 4.12. Relació entre edificació i parcel·la

Tota edificació estarà indissolublement vinculada a una parcel·la, circumstància aquesta que haurà de quedar degudament ressenyada en els acords de concessió de les llicències municipals, amb l'assenyalament del seu aprofitament o altres condicions urbanístiques davall les que s'haguera edificat.

Art. 4.13. Condicions per a l'edificació d'una parcel·la urbana

1. Tindran la condició de **solar** les parcel·les de sòl urbà que sent edificables segons el Pla satisfacin les condicions assenyalades en el present article, podent ser edificades una vegada concedida l'oportuna llicència municipal d'obres.
2. Perquè una parcel·la tingui la condició de solar i, conseqüentment, pugui ser edificada ha de complir les condicions que a continuació es determinen:
 - a) Condicions de planejament: haurà de tendir aprovat definitivament el planejament que el Pla General o instruments posteriors assenyalen per al desenvolupament de l'àrea i estar qualificada amb destinació a un ús edificable.
 - b) Condicions d'urbanització: haurà de satisfer les següents condicions d'urbanització:
 - i) Estar emplaçada amb el front a una via d'ús i domini públic recollida com a tal en el planejament, que tingui pavimentada la calçada i encintat de voreres, i disposar d'abastament d'aigua, evacuació d'aigües en connexió amb la xarxa de clavegueram, enllumenat públic i subministrament d'energia elèctrica en les condicions tècniques suficients per a donar un servei adequat a la població prevista en el planejament i amb connexió a les xarxes generals d'infraestructures i serveis. El planejament, no obstant això, pot contemplar condicions d'urbanització diferents i específiques per a zones o espais públics concrets.
 - ii) Sense perjudici del compliment dels requisits exigibles legal i reglamentàriament, per a poder autoritzar l'edificació d'una parcel·la de sòl urbà o urbanitzable que no tingui encara la condició de solar i que estigui inclosa en un polígon o en una unitat d'actuació, serà necessari que l'interessat acrediti que les obres d'urbanització s'estan executant i que ja han acabat, com a mínim, les següents: moviment de terres; viabilitat rodada, a excepció de la capa de rodament; viabilitat per als transeünts amb solera de formigó, a excepció del paviment final; xarxes de serveis completes, incloses les connexions amb les xarxes generals exteriors a l'actuació i zones verdes, a excepció de la seva plantació.

Així mateix, en el cas de que es tracti de sòl urbanitzable o apte per a la urbanització, de conformitat al regulat a l'article 16.1.c de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl, l'interessat haurà de pagar i, si s'escau, executar totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació corresponent, així com les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demandi per la seva dimensió i característiques específiques, sense perjudici del dret a reintegrar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis a càrrec de les seves empreses prestadores, en els termes establerts en la legislació aplicable.

- iii) Que encara mancant alguns dels anteriors requisits s'asseguri l'execució simultània de l'edificació i de la urbanització, amb els serveis mínims precedents, conforme a un projecte d'obres aprovat per l'Ajuntament, i d'acord amb les garanties de l'article 40 del Reglament de Gestió Urbanística, fins que la parcel·la adquireixi les condicions del paràgraf i).
- c) Condicions de gestió: haurà d'haver complit totes les determinacions de gestió que fixen els instruments que marqui el Pla General o les figures de planejament que ho desenvolupen, així com les determinacions corresponents a la unitat d'actuació en què pugui estar inclosa per a la distribució de les càrregues i beneficis del planejament.
- d) Condicions dimensionals: haurà de satisfer les condicions dimensionals corresponents a cada zona o les establertes en les fitxes i en el planejament que posteriorment es redacti.
- e) Condicions de forma: les parcel·les urbanes hauran de tenir una forma raonable, considerant-se que incompleix tal condició quan es dona alguna de les circumstàncies següents:
 - els límits laterals tenen una inclinació respecte de la perpendicular a la línia de façana superior a 20°;
 - la parcel·la presenta estrangulacions o esquivaments on no és possible inscriure un cercle de diàmetre igual a la dimensió de la façana mínima que s'estableix per a cada zona, multiplicat per 0,8.

Les condicions anteriors no s'aplicaran per a parcel·les ja existents, sinó per a les que resulten de noves segregacions.

3. Les parcel·les que tenint la condició de solar, no compleixen les exigències de grandària mínima o els paràmetres relatius a la seva forma, seran edificables en les condicions en què assenyalen a aquest

efecte les presents Normes per a cada una de les zones en què es divideix el territori, quan la seva configuració no hagi sigut alterada després del 11 de juliol de 1998. Amb aquest fi, s'haurà d'aportar còpia de document que acrediti tal circumstància, com per exemple còpia de la parcel·lació urbanística oficial que en el seu moment s'haguera aprovat i/o certificació del Registre de la Propietat relativa a la parcel·la.

Seràn edificables també en sòl urbà, en les esmentades condicions, les parcel·les resultants d'agrupacions d'altres existents, encara que el solar resultant de l'agrupació no arribi a les condicions mínimes de grandària i forma exigides per a cada zona, sempre que la parcel·la resultant de l'agregació posseeixi almenys el seixanta (60) per cent de la grandària mínima exigida, i sempre que amb això s'aconsegueixi reduir el nombre de vivendes que pogueren edificar-se per aplicació del paràgraf anterior.

En parcel·les existents, s'autoritzaran rectificacions de límits per a una millor adequació de la construcció, sense que això suposi una alteració del parcel·lari actual, podent per tant acollir-se la parcel·la al que estableix el paràgraf anterior. Aquestes adequacions de límits no podran suposar augment del nombre de parcel·les respecte de les actuals. En aquest cas no s'aplicarà el compliment del percentatge assenyalat en el paràgraf anterior, relatiu a la grandària de la parcel·la.

4. En tot cas, no podrà autoritzar-se nova edificació sobre terrenys que resulten de segregacions no emparades per llicència municipal o practicades sobre solars l'edificació del qual iguali o sobrepassi la màxima superfície edificable permesa en cada Zona per les presents Normes.
5. A més del compliment de les avantdites condicions, les parcel·les l'edificació de les quals resulti afectada per la legislació de Costes o per qualsevol altra legislació sectorial específica, hauran de sotmetre's a la mateixa així com al corresponent règim de amb l'autorització prèvia per part de l'Administració que tingui les oportunes competències.

Art. 4.14. Parcel·lacions urbanístiques

1. Es considerarà parcel·lació urbanística tota agrupació, divisió o subdivisió simultània o successiva de terrenys en dos o més lots que es dugui a terme d'acord amb les determinacions del planejament en els sòls classificats com a urbans o urbanitzables.
2. No podran realitzar-se parcel·lacions urbanístiques en els sòls urbanitzables fins que no s'aprovin els corresponents instruments urbanístics de desenvolupament d'aquests. L'existència d'una parcel·lació il·legal comportarà la denegació de les llicències que pogueren sol·licitar-se i la paralització immediata de les obres.
3. En sòl rústic, es considerarà que una parcel·lació és urbanística i pot per tant de donar lloc a formació d'un nucli de població quan comporti la divisió simultània o successiva de terrenys en dos o més lots que presenten una sola o més de les manifestacions següents:
 - a) Disposar d'accessos viaris que no apareguin assenyalats en la cartografia oficial, o que hagin sigut oberts il·legalment, després de la data d'aprovació inicial del Pla.

- b) Afectar finques que disposant de la grandària mínim establerta pel Pla per a cada zona, disposen de serveis comuns d'abastament d'aigua, d'energia elèctrica o de sanejament.
 - c) Implicar destinar el sòl a fins o usos impropis del medi rural, segons determinen les lleis i les presents Normes.
 - d) Tenir un grandària que no aconseguixi a tenir la desena part del que estableixen les normes particulars per a cada una de les zones del sòl rústic que regula el Pla.
 - e) Procedir d'una prèvia agregació de finques limítrofs, com resultat de la qual, la finca resultant sigui dividida en més de dos lots.
 - f) A més de complir amb el condicionant anterior, confrontar amb finques procedents d'un procés d'agregació-segregació regulat en el punt e) anterior.
4. En sòl rústic estan prohibides les parcel·lacions urbanístiques. Es permet no obstant això, d'acord amb el que preveu l'article 4.15 de les presents Normes, la segregació de finques amb fins no urbanístics sempre que les mateixes s'ajusten al que preveu la legislació agrària i en el bé entès que les finques resultants, no podran posteriorment ser edificades si no compleixen les condicions mínimes que per a tal fi estableixen les lleis o altres normes de caràcter supramunicipal, així com les pròpies normes del Pla per a cada zona, havent de justificar-se tal condició en l'Ajuntament, per mitjà de la presentació de l'anotació marginal que arreglui tal condició en el foli corresponent a la parcel·la, en el Registre de la Propietat.

Art. 4.15. Llicències de parcel·lació

1. Està subjecte a llicència prèvia municipal tot acte d'alteració per subdivisió o modificació dels límits de totes les parcel·les existents en el terme municipal de Calvià. Les autoritzacions de parcel·lació rústica o agrària s'han de regir a més per les disposicions que sobre aquest tema pugui dictar el Govern Balear.

No es requereix llicència urbanística per a les agrupacions de parcel·les. En qualsevol cas, s'han de tenir en compte les restriccions a les agrupacions segons les diferents zonificacions.
2. Les llicències de parcel·lació urbanística s'han de concedir sobre la base d'un projecte amb el següent contingut:
 - a) Memòria justificativa de les raons de la parcel·lació i de les seves característiques en funció de les determinacions del Pla sobre el qual es fonamenta. Ha de descriure cada finca original existent i cadascuna de les noves parcel·les, i ha de fer patent que aquestes resulten adequades per a l'ús que el Pla els assigna i que, si escau, són aptes per a l'edificació.
 - b) Plànols d'estat actual a escala 1/500 com a mínim, on se senyalin les finques registrals originàries representades en el parcel·lari cadastral, les edificacions i arbratge existents i els usos dels terrenys.
 - c) Plànols de parcel·lació a escala 1/500 com a mínim, en els quals aparegui preferentment identificades cadascuna de les parcel·les resultants i s'hi pugui comprovar que no queden

parcel·les inaprofitables segons les condicions senyalades pel Pla.

- d) Documentació notarial i/o registral,
3. La llicència de parcel·lació urbanística s'ha d'entendre concedida pels acords d'aprovació dels Projectes de Reparcel·lació o Compensació.
 4. La llicència de parcel·lació autoritza a partionar i fitar la parcel·la o parcel·les resultants. Tot tancament o divisió material de terrenys que es faci sense la preceptiva llicència de parcel·lació o amb infracció d'aquesta es reputarà com a infracció urbanística i donarà lloc a la seva supressió i a la sanció que escaigui, sense perjudici de la responsabilitat específica que correspongui si la parcel·lació feta no resultàs legalitzada.
 5. La segregació de finques en què hi hagi edificació ha de fer-se amb indicació de la part d'aprofitament que li correspongui segons el planejament, especificant-hi el que hagin consumit ja les construccions existents.
 6. Els Notaris i Registradors de la Propietat, si escau, han de fer constar en la descripció de les finques la seva qualitat d'indivisibles.
 7. Els Notaris i Registradors de la Propietat, per autoritzar i inscriure, respectivament, escriptures de parcel·lació de terrenys, han d'exigir que s'acrediti l'atorgament de la preceptiva llicència o la declaració municipal de la seva innecessarietat, que els primers han de testimoniar en el document públic.
 8. En sòl rústic, en les transferències de propietat, divisions i segregacions de terrenys, no poden efectuar-se fraccionaments que donin com a resultat parcel·les de superfície inferior a l'establerta en cadascuna de les zones com a mínima als efectes de construcció d'un habitatge. En aquest cas, s'han de complir els següents requisits:
 - a. Que la parcel·la on es pretén implantar l'ús d'habitatge unifamiliar procedeixi d'una divisió, segregació o fragmentació practcada abans del dia 16 de juliol de 1997.
 - b. En cas de parcel·les segregades des del dia 16 de juliol de 1997 i abans del 13 d'octubre de 1999, només es pot autoritzar l'ús d'habitatge unifamiliar quan aquesta divisió, segregació o fragmentació no hagi donat lloc, simultàniament o successivament, a més de cinc unitats registrals independents, exclosa la finca matriu, excepte que amb posterioritat s'hagin tornat a agrupar per sota d'aquest límit o que es tracti d'actuacions emparades en el punt c. següent i es compleixi el requisit de parcel·la mínima d'aquesta Norma.
 - c. En les parcel·les segregades des del dia 13 d'octubre de 1999, queda prohibit l'ús d'habitatge unifamiliar excepte en aquelles que provenguin d'una primera divisió, segregació o fragmentació practcada en document públic en virtut de donació de pares a fills –o a fills de fills premorts– o a causa d'herència entre pares i fills –inclosa la substitució per al cas de premoriència i la successió per dret de representació–, limitada l'excepció, en tots dos supòsits, a un màxim d'una parcel·la per fill i una sola vegada, per la qual cosa aquesta excepció ja no es podrà aplicar a les noves fragmentacions que es puguin fer de les parcel·les resultants d'aquesta primera.

Juntament amb la sol·licitud inicial de llicència, s'ha de presentar una certificació expedida pel Registre de la Propietat acreditativa de l'historial continuat de la parcel·la, que indiqui si ha estat objecte d'alguna divisió, segregació o fragmentació i, si escau, si ho ha estat per donació, herència o qualsevol altra causa que consti en el Registre.

No obstant l'anterior, en relació amb usos diferents al d'habitatge unifamiliar aïllat, sí que poden autoritzar-se fraccionaments que donin com a resultat parcel·les de superfície inferior a l'establerta en cadascuna de les zones com a mínima als efectes de construcció d'un habitatge, si en resulten parcel·les de superfície igual o superior a la unitat mínima de cultiu, en el cas en què s'aporti un informe favorable fonamentat en necessitats de l'activitat agrària i expedit per la Conselleria competent, i amb compromís previ, adquirit pel peticionari de la llicència i imposat com a condició prèvia d'aquesta, d'inscriure en el Registre de la Propietat la condició d'inedificable per a ús residencial de les parcel·les resultants, d'acord amb l'apartat 4 de l'article anterior.

Art. 4.16. Parcel·les indivisibles

En tot cas i en qualsevol classe de sòl, seran indivisibles:

- a) Les parcel·les mínimes determinades en el planejament en funció de les corresponents de grandària o de paràmetres relatius a la seva forma.
- b) Les parcel·les les dimensions de les quals siguin menors a les determinades com a mínimes en el planejament, excepte si els lots resultants s'adquiriren simultàniament pels propietaris dels terrenys circumdants a fi d'agregar-los a les seves respectives finques, o formar una finca nova sempre que aquesta reuneixi les condicions de parcel·la mínima.
- c) Les parcel·les les dimensions de les quals siguin menors que el doble de les determinades com a mínimes en el planejament, llevat que l'excés sobre el dit mínim pugui segregarse amb el fi indicat en l'apartat anterior.
- d) Les parcel·les edificables d'acord amb una determinada relació entre superfície de sòl i superfície construïble, quan s'edifiqui la corresponent a tota la superfície de sòl. En el cas que es consumirà l'edificabilitat corresponent a només una part d'ella, seria indivisible la resta de la parcel·la, si fóra inferior a la parcel·la mínima, amb les excepcions indicades en el paràgraf anterior així com les previstes en l'apartat 8 de l'Art. 4.15

Art. 4.17. Tancament de parcel·les

1. El tancament de les parcel·les tindrà la mateixa dignitat constructiva que les façanes dels edificis, havent d'acabar i rematar adequadament per ambdós cares, si més no per mitjà d'atarracat i pintat, estant prohibit les parets d'obra vista. S'executarà en tots els seus límits amb tanques d'alçada no superior a dos-cents centímetres (200 cm), mesura des de la rasant de la vorera o des de la cota natural del terreny (si esta és superior a la de la vorera), de manera que en cap punt se sobrepassi dita alçada, havent d'escalonar-se i adaptar-se la tanca a la topografia del

terreny amb elements cegos de cent centímetres (100 cm) d'alçada màxima, complementats si és el cas per mitjà de proteccions diàfanes estèticament acords amb el lloc, pantalles vegetals o solucions semblants fins a l'alçada màxima abans indicada.

En sòl rústic, els elements cegos dels tancaments de finques podran tenir una alçada màxima de cent (100) centímetres, per damunt dels quals podrà disposar-se d'una reixa d'un metre d'alçada màxima. Aquests tancaments guardaran el caràcter tradicional de la zona, per la qual cosa es realitzaran a base de parets de maçoneria (pedra seca), amb tècniques tradicionals. En la part baixa de les parets hauran de deixar-se obertures de 0,30 x 0,30 cm. com a mínim situades cada cinquanta (50) metres com a màxim, a fi de garantir el pas de la fauna salvatge.

2. Les exigències assenyalades en l'apartat anterior respecte als elements cegos no s'aplicaran quan el mur de tancament compleixi, a més, la funció de contenció de terres per exigències de la configuració del terreny natural.
3. El tancament dels solars o parcel·les subjectes a la servitud de trànsit a què es refereix l'article 27 de la Llei de Costes, hauran d'efectuar-se de manera que quedi garantida la finalitat de la dita servitud.
4. Les parcel·les de sòl urbà, estiguin o no edificades, hauran de tancar-se almenys en el seu front principal o façana a l'alineació oficial podent en aquest cas la part cega del tancament aconseguir l'alçada de cent vint (120) centímetres.
5. Les tanques o murs de separació a límits podran disposar d'una alçada màxima en al seva part massissa d'un metre coma vint centímetres (1,20m) en tots els punts del terreny i se podrà completar fins una alçada de dos metres (2m) amb tancaments diàfans del tipus reixa metàl·lica o tanca vegetal.

A terrenys inclinats amb pendent superior al 20% es permetrà que es pugui incrementar la seva alçada de forma que en cap punt del terreny superi en més de zero coma vuitanta metres (0,80m) les alçades senyalades en el punt anterior.

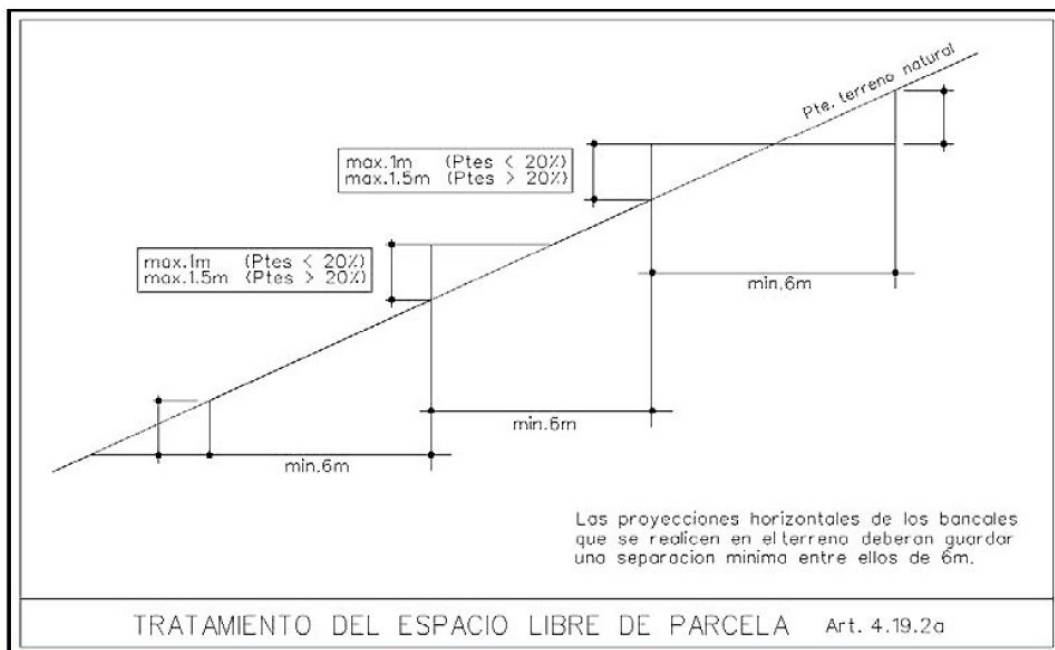
Art. 4.18. Tanca d'obres

1. Els solars o edificis on s'executen obres hauran de protegir-se per mitjà de la instal·lació de tanques protectores en tot el front dels mateixos, que evitin els perills per als transeünts i el deteriorament de la via pública.
2. A aquests efectes, s'instal·laran tanques protectores opaques d'aspecte decorós situades a una distància no superior als dos metres (2 m) de la façana de la parcel·la i d'una alçada mínima de dos metres (2 m), havent de deixar expedit un pas sobre la vorera d'un mínim de vuitanta centímetres (0,80 m) d'amplària, comptat des del bord de l'encintat de la mateixa. Si no hi ha vorera, el pas mínim de calçada serà de quatre metres (4 m).
3. La llicència d'instal·lació de tanques s'entendrà concedida al autoritzar-se la llicència d'obres corresponent, si bé haurà de constar expressament en la sol·licitud de llicència si es pretén ocupar o no la via pública, fixant-

se per l'Ajuntament el cànon, els límits i la duració de la llicència d'ocupació de via pública.

Art. 4.19. Tractament de l'espai lliure de parcel·la

1. El terreny natural de l'espai lliure de parcel·la haurà d'enjardinar-se o conservar-se en el seu estat natural de flora o paisatge. L'enjardinament implica la no pavimentació (taulells, recobriments rígids, llambordes, graves i altres de similars), excepte els necessaris passos de vianants d'ample inferior a un (1) metre. En les zones T, RUT, RU i RU-N l'enjardinament comprendrà un mínim del cinquanta-cinc per cent (55%) de la parcel·la. En les zones RP i RP-C el dit percentatge es fixa en el quaranta-cinc per cent (45%). En la resta de zones del sòl urbà, prevaldran les condicions específiques regulades en els articles corresponents a cada una. La diferència entre els percentatges assenyalats i els corresponents als d'ocupació de l'edificació regulats en la normativa particular de cada una de les zones de sòl urbà, es podrà destinar als usos que en els apartats 1.c i 1.d de l'article 4.11 són considerats com a elements que consumeixen ocupació, no podent destinar-se aquest complement d'ocupació a cap altre ús dels permisos. Dins dels espais enjardinats, tindran la consideració de tals, els accessos a la vivenda que compleixin amb les limitacions de dimensió establertes en l'art. 4.11. En els espais lliures de parcel·la resultants de la reculada de l'edificació als limítrofs, els moviments de terra i murs que es realitzen hauran de complir el que estableix l'art. 4.06.
2. Quan el relleu del terreny aconselli practicar anivellacions per mitjà de moviments de terres podran crear-se plataformes artificials d'anivellació i aterrossament, per a acomodar-se al pendent natural, i es compliran les condicions següents:
 - a) Les adaptacions de l'edifici al terreny natural es faran de tal forma que s'eviten les grans excavacions o aportacions de terres. En aquest sentit, els bancals o aterrossaments a realitzar en cada obra seran de magnituds semblants. Quan es realitzen bancals o aterrossaments, piscines o pavimentacions, el desnivell entre les corresponents plataformes i el terreny natural i/o el terreny modificat una vegada acabada l'obra no podrà ser superior en cap cas a 1,50 m (un metre i cinquanta centímetres) o a 1,00 m. (un metre) quan el pendent del terreny sigui superior o inferior, respectivament, al 20 % (vint per cent) depenent del pendent indicat a l'article 4.10.4. Els bancals o aterrossaments consecutius, hauran de guardar entre si una distància mínima de sis metres (6 m).



- b) Els murs d'alineació a carrer, i si és el cas els dels límits laterals que puguin oferir vistes, hauran de ser tractats d'acord amb l'art. 4.17 d'aquestes Normes, amb la mateixa dignitat de les façanes i especificant-se el seu tractament en el projecte objecte de sol·licitud de llicència.

En sòl rústic el tancament del front de parcel·la que doni al vial o a espai públic, haurà de tractar-se amb pedra calcària mallorquina vista (maçoneria concertada o acarada), estant les seves característiques regulades per l'article 4.17 de les presents Normes.

- c) En solars amb pendent superior al vint (20) per cent, els carrers interiors privats que hagin de realitzar-se per a accedir als habitatges, podran superar, amb justificació prèvia, la limitació de murs i bancals superiors a 1,50 m., si bé no superaran en qualsevol cas els 2,5 m. i tan sols en els trams d'esquivaments de direcció de més de 90°. En el front de façana podran tenir l'alçada necessària en cada cas a una resolució adequada de l'accés a la parcel·la.
3. La pavimentació dels espais lliures que es destinin a aparcaments a l'aire lliure haurà de permetre la plantació d'arbratge i en la mesura que sigui possible el drenatge natural de l'aigua de pluja, per mitjà de tractament del sòl amb llambordes o semblants. Els elements artificials complementaris destinats a projectar ombra sobre els vehicles hauran de realitzar-se amb materials lleugers i per mitjà de cobriment vegetal.
4. Al sol·licitar llicència d'edificació s'aportarà un inventari dels arbres existents (amb un diàmetre de tronc superior a deu centímetres mesurat a un metre d'alçada), en la parcel·la o solar que puguin ser afectats per l'obra. Prenent com a referència aquest inventari, per cada arbre que sigui necessari talar per a ubicar l'edificació o executar l'obra prevista, serà necessari garantir la plantació de manera homogènia dins de la parcel·la, de dos (2) nous arbres de la mateixa espècie o, en tot cas, de

semblants característiques si l'anterior no fóra possible ni adequat, i amb un diàmetre de tronc superior a deu centímetres (10 cm), mesurat a un metre d'alçada. Haurà de garantir-se en qualsevol cas la dotació mínima per solar de deu (10) arbres les característiques dels quals compleixin les assenyalades anteriorment.

5. El projecte d'edificació haurà de portar annex el d'enjardinament de l'espai lliure de parcel·la, encara que el solar sigui sensiblement horitzontal. Es detallaran si és el cas els abancalaments, les espècies a plantar i la quantitat de cada una d'elles, i descrivint en la Memòria corresponent el mode en què es van a conservar i regar, i la infraestructura que per a això es disposa, així com l'origen de l'aigua a utilitzar.
6. En les obres de nous establiments turístics o en la substitució dels existents, la suma dels arbres que ja existeixin en la parcel·la més els que es projecten plantar addicionalment, garantiran una dotació mínima en parcel·la d'un (1) arbre per cada dos places hoteleres o semblant que es projecten, amb un port o grandària no inferior a l'indicat en l'apartat 4 d'aquest article.
7. Quan per raó de la densitat de l'arbratge no puguin plantar-se la totalitat dels arbres, en aplicació de la present Norma, la quantitat excedent haurà d'ubicar-se en espais o zones verdes públiques, havent de ser de les mateixes característiques mínimes definides en els anteriors apartats.

CAPÍTOL 4. SOBRE L'HABITABILITAT I L'ACCESSIBILITAT**Art. 4.20. Condicions de disseny, habitabilitat i accessibilitat**

1. Tot local o edifici destinat a la presència prolongada de persones haurà de complir, a més del que preceptua específicament en les presents Normes, les condicions de disseny i habitabilitat exigides pel Decret 145/1997, de 21 de novembre, de la CAIB, el que estableix el Reglament de Supressió de Barreres Arquitectòniques (Decret 20/2003, de 28 de febrer) així com el Codi Tècnic de l'edificació (RD 314/2006, de 17 de març)
2. Quant a les condicions de programa mínim regulat en l'apartat VIII de l'Annex I del Decret d'Habitabilitat 145/97 ja citat i a l'efecte d'aquest Pla, la vivenda haurà de tenir un mínim de 40 m. útils², inclosos els corresponents a la bugaderia mínima exigida en l'article 4.43 d'aquestes Normes, per al cas d'un sol dormitori.

Art. 4.21. Grandària mínima dels locals comercials i reserva d'aparcament

1. Els locals destinats a ús comercial han de tenir una superfície mínima de venda accessible al públic de deu (10) metres quadrats útils.
2. Els locals destinats a ús administratiu han de tenir una superfície mínima de deu (10) metres quadrats útils i han de disposar de, almenys, sis (6) metres quadrats útils per persona.
3. Els locals destinats a l'ús d'establiment públic han de tenir una superfície mínima de cinquanta (50) metres quadrats útils.
4. En els locals existents amb anterioritat a l'11 de juliol de 1998 que disposin d'una superfície edificada inferior a seixanta (60) metres quadrats, pot autoritzar-se una única activitat de les enquadrades com un epígraf dels previstos en alguna de les seccions de la CNAE-93 i/o dels de l'impost sobre activitats econòmiques. En aquest tipus de locals no es permet l'addició d'una altra nova activitat, si aquest local no arriba a tenir, per adhesió d'un altre limítrof, un mínim de seixanta (60) metres quadrats.
5. En tots els locals existents amb anterioritat a l'11 de juliol de 1998, inferiors a seixanta (60) metres quadrats, pot continuar desenvolupant-se la mateixa activitat amb independència de la seva grandària i del seu ús, i hi és permès el canvi de titularitat de l'activitat, així com el canvi d'activitat dins el mateix ús principal o quan aquest sigui per destinar-lo a un ús de serveis o comercial, definit en l'article 3.07 del propi pla general, sempre que aquests usos estiguin permesos en la zona on es situïn i es compleixi la condició del punt 4 d'aquest article.
6. Els establiments que pretenguin dotar-se d'activitat musical, fer balls o qualsevol altre activitat recreativa o espectacle públic han de tenir una superfície mínima de cent (100) metres quadrats de superfície edificada.
7. La dotació mínima d'aparcament privat no ha de ser inferior a una plaça per cada unitat de local comercial o cada seixanta (60) metres quadrats

construïts destinats a usos no residencials, sempre que es tracti d'un local de nova planta que no sorgeixi d'una segregació o agrupació de locals.

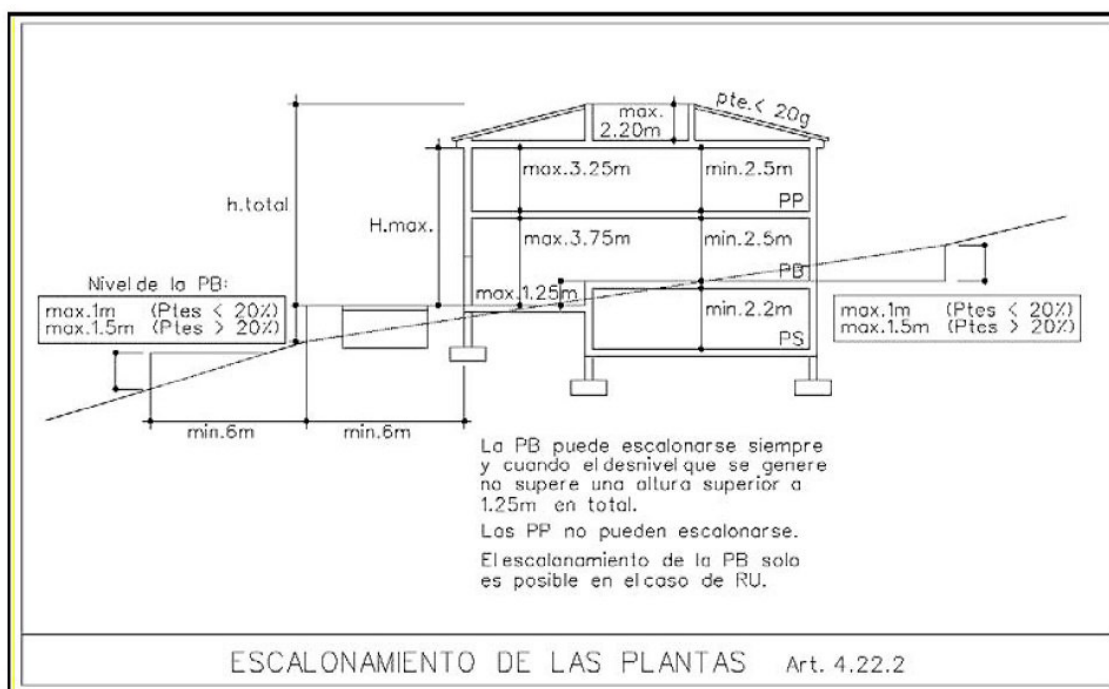
8. El nombre de places d'aparcament reservat d'ús preferent per a persones amb mobilitat reduïda ha de venir determinat segons el que disposen els articles 15 i següents del Reglament de supressió de barreres arquitectòniques (Decret 20/2003, de 28 de febrer) o norma que el modifiqui.
9. Les places d'aparcament necessàries han d'estar situades, sempre que això sigui possible, dins el mateix solar on se situa el local comercial. Excepcionalment poden vincular-se també a l'activitat les places d'aparcament situades en altres solars, sempre que estiguin dins un radi de tres-cents cinquanta metres (350m) al voltant del local comercial per al qual se sol·licita la llicència.
10. Perquè un local (tengui o no activitat) o part d'una edificació pugui destinar-se a ús de servei de lloguer de vehicles sense conductor ha de justificar que posseeix un espai privat destinat a aparcament i no a altres usos, per a la quantitat de vehicles que declari o pretengui llogar.
11. En qualsevol cas, s'ha de tenir en compte la legislació sectorial aplicable.

Art. 4.22. Alçades lliures

1. Les alçades lliures de les peces habitables no seran inferiors a dos-cents cinquanta centímetres (250 cm), amb les excepcions següents:
 - a) En planta baixa o plantes pis, per a usos no residencials tres-cents centímetres (300 cm).
No obstant això, en edificis existents amb anterioritat a l'aprovació inicial de la present Revisió del Pla General es podran autoritzar aquests usos, sempre que l'alçada lliure entre el forjat de planta baixa i la cara inferior del forjat de la primera planta no sigui inferior a dos-cents cinquanta centímetres (250 cm). En aquests casos es permetrà que els negocis ja existents, no així si es produeix un canvi de activitat, puguin disposar en dit espai les instal·lacions necessàries imposades per condicionants legals (aïllament acústic, climatització, etc.).
 - b) En el supòsit de plantes pis amb sostre inclinat, amb pendent superior al 5 % (cinc per cent), es consideraran les alçades abans indicades com a mitja en el 80 % (vuitanta per cent) de la superfície de cada peça, no podent en cap punt del perímetre ser inferior a cent seixanta centímetres (160 cm), ni superior a tres-cents vint-i-cinc centímetres (3,25 m).
 - c) En les dependències destinades a cuina, cambra higiènica (neteja o bany), dependències auxiliars (bugaderia, distribuïdor, traster, etc.) o garatge-aparcament l'alçada lliure mínima podrà ser de dos-cents vint centímetres (220 cm).
2. L'alçada lliure màxima de les peces habitables en planta baixa podrà ser de tres-cents setanta-cinc centímetres (3,75 m), excepte en edificis on l'ús exclusiu del qual sigui turístic, comerç, indústries o tallers, en els que

no serà superior a quatre-cents centímetres (400 cm). L'alçada lliure màxima de les peces habitables en planta pis no podrà superar els tres-cents vint-i-cinc centímetres (3,25 m).

En el cas de l'ús de vivenda unifamiliar, la planta baixa podrà presentar escalonaments, sempre que els mateixos no es manifestin en la planta immediata superior i que l'alçada entre la cara superior del forjat més baix de la mateixa i la cara inferior del forjat que la cobreix, no superi l'alçada lliure abans assenyalada.



En les zones RAN d'alineació a vial o espai lliure públic, es permetrà, per a aquells casos justificats d'adaptació de l'edificació al pendent del carrer, l'escalonament també de la planta pis en les mateixes condicions que la planta baixa, havent de ser la distància mínima entre dos escalonaments de vuit (8) metres, mesurats sobre el front de la façana.

3. Excepcionalment i amb caràcter puntual, podrà disminuir-se l'alçada lliure a fi de permetre el pas de conduccions o elements penjats baix sostre, sense que l'alçada lliure resultant sigui inferior al noranta per cent (90%) dels mínims fixats en el present article, amb un mínim absolut de dos-cents deu centímetres (210 cm) i un ample màxim d'1 m (un metre).
4. En vivendes unifamiliars, els espais que per qüestions de composició arquitectònica es projectin a "doble alçada", no podran superar l'alçada lliure màxima de sis metres i mig (6,5 m) més la inclinació corresponent als faldons de la coberta si l'espai comunica diverses plantes inclosa la planta baixa i l'alçada lliure màxima de tres metres (3 m) més la inclinació corresponent als faldons de la coberta, si l'espai pertany a la planta de pis.
5. No se permetrà més que una planta soterrani d'altura lliure dos-cents quaranta centímetres (2,40m) entre el sòl i el sòtil en habitatges unifamiliars aïllats, així com per la resta d'usos ubicats a les zones qualificades com àrees de prevenció de riscos d'inundació.

Art. 4.23. Escales comuns

1. Les escales comuns a diversos locals, amb independència de l'ús dels mateixos, reuniran les següents condicions, a més de les establertes en el Decret 145/1997 de la CAIB, en el Codi Tècnic de l'Edificació (RD 314/2006 de 17 de març) i Reglament de Supressió de Barreres Arquitectòniques (Decret 20/2003 de 28 de febrer):
 - Nombre màxim d'escalons o alçades, en cada tram: setze (16).
 - Distància mínima entre arrancada d'escala i portal d'entrada: cent vint centímetres (120 cm).
 - Amplària mínima de vestíbul: dos-cents centímetres (200 cm).

Les escales que, segons el Reglament de Supressió de Barreres Arquitectòniques (Decret 20/2003 de 28 de febrer), hagin de ser adaptades, s'ajustaran a les característiques establertes en l'annex 2.4.3 del dit reglament, sobre escales en edificis d'ús públic.
2. Les baranes de protecció de trams inclinats d'escaleres, així com les de protecció de balcons o terrasses i semblants, tindran com a mínim una alçada de cent centímetres (100 cm) i es construiran de forma tal que en cap dels seus buits, pugui inscriure's un cercle de diàmetre superior a quinze centímetres (15 cm).
3. No es permetran replans o altiplans partits i entre dos replans hauran d'existir, com a mínim, dues alçades d'escaló.
4. Les escales tindran necessàriament il·luminació i ventilació directes de la via pública o pati, per mitjà de tants buits com a plantes tingui l'edifici excepte la planta baixa i planta soterrani, i amb una superfície mínima cada un d'un metre quadrat ($1m^2$), havent d'estar en qualsevol cas al que estableix el DB-SI (RD 314/2006, de 17 de març, pel que s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació).
5. En edificis d'alçada igual o inferior a planta baixa i dos pisos es permetrà la il·luminació i ventilació zenitals d'escaleres per mitjà de claraboies que tinguin, al menys, una superfície en planta dels dos terços de caixa d'escala, sent l'ull de l'escala d'un ample no inferior a setanta centímetres (70 cm). Tals determinacions no seran aplicables, no obstant això, als casos de vivendes unifamiliars.

Art. 4.24. Accés a cobertes

1. A fi de facilitar les operacions de manteniment, conservació i reparació, i en previsió de situacions d'emergència, tot edifici disposarà d'un accés fàcilment practicable al seu teulat o terrat de coberta.
2. L'accés a la coberta, en qualsevol tipus d'edificació, podrà plantejar-se per l'exterior i des d'una terrassa corresponent al nivell immediatament inferior al de la coberta.

Art. 4.25. Ascensors

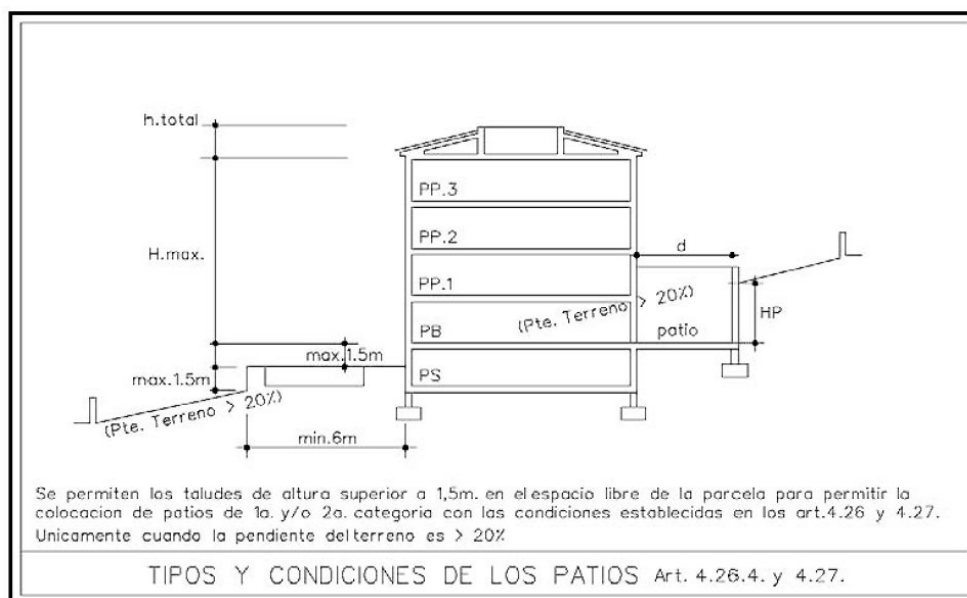
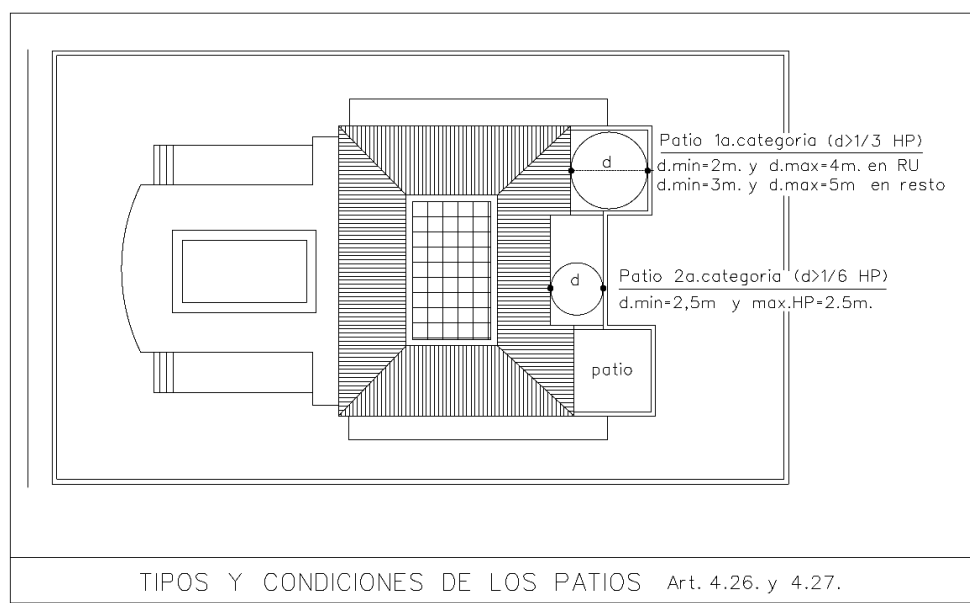
1. Tot edifici de vivendes de nova construcció, objecte de rehabilitació integral o sotmès a modificació d'ús, de més d'una vivenda en l'interior del qual hagi de salvar-se, per a accedir a una unitat d'allotjament o a un local habitable, un desnivell superior a set metres i mig (7'50m) entre

cotes de pis, incloses les plantes baix rasant, disposarà d'ascensor. L'ascensor, o almenys un d'ells si hi haguera diversos, serà accessible en totes i cada una de les plantes, excepció feta de les que només alberguin instal·lacions generals de l'edifici. En els edificis existents comunitaris es disposarà d'ascensor si aquest desnivell és superior a 11 metres

2. La instal·lació d'ascensors quedarà definida per la seva capacitat de càrrega, velocitat i nombre de parades calculades en funció del nombre d'usuaris previstos i el nombre de plantes servides. La capacitat de transport de persones no serà inferior al nombre que resulti de sumar el nombre de plantes pis de l'edifici, amb el nombre de portes independents per planta en les plantes pis, menys dues. A partir d'una capacitat d'ascensors superior a sis places, serà preceptiu instal·lar, almenys, dos ascensors. Quan la capacitat d'un ascensor sigui de sis o més persones, haurà d'estar dotat de memòria selectiva. Tots els ascensors seran d'ascens i descens. L'existència d'escales mecàniques no eximirà de l'obligació d'instal·lar ascensor.
3. L'accés a l'ascensor en planta baixa no estarà a cota superior a cent cinquanta centímetres (150 cm) respecte a la rasant de l'entrada de l'edifici. En tot cas haurà d'existir almenys un itinerari practicable per a persones amb mobilitat reduïda des de la vorera del carrer fins a l'ascensor, quan la seva instal·lació sigui obligatòria, que s'ajusti a les condicions de l'apartat 2.3 de l'annex 2 del *Reglament de Supressió de Barreres Arquitectòniques (Decret 20/2003, de 28 de febrer)*.
4. Cada plataforma de desembarcament d'ascensor tindrà comunicació directa, o a través de zones comunes de circulació, amb l'escala comuna.

Art. 4.26. Tipus de pati

1. Pati de primera categoria és aquell en l'interior del qual pot inscriure's un cercle de diàmetre igual a 1/3 de l'alçada del seu parament més elevat, amb un mínim de tres metres (3 m) i un màxim de cinc (5) metres per a tot tipus d'edificis en sòl urbà. És apte per a donar llum i ventilació a les sales d'estar, menjadors, cuines, dormitoris i despatxos.
2. Pati de segona categoria és aquell en l'interior del qual pot inscriure's un cercle de diàmetre igual a 1/6 de l'alçada del seu parament més elevat, amb un mínim de dos metres i cinquanta centímetres (2,50 m). És apte per a donar llum i ventilació a dependències no enumerades en els patis de primera categoria.
3. Pati anglès és el pati situat en façana per davall de cota natural o, si és el cas, de la cota d'anivellació del terreny. Haurà de poder inscriure's un cercle de diàmetre no inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2,50 m). La seva alçada no podrà superar els dos metres i cinquanta centímetres (2,50 m).
4. En projectes d'edificacions a construir en terrenys amb pendent superior al vint (20) per cent mesura d'acord amb el que preveu l'article 4.10, a fi d'acomodar l'edificació al terreny, es permetran patis de primera o segona categoria, limitats per la façana posterior i murs de contenció de terres verticals, sense cap a bancalament, dels que els laterals es realitzaran com a màxim en continuació a les façanes corresponents. L'alçada del pati no podrà superar en cap cas l'alçada màxima de l'edifici.



Art. 4.27. Condicions dels patis

1. En tots els patis, el paviment estarà situat a l'alçada o per davall del paviment del primer local que al dit pati ventili i estarà dotat de fàcil accés per a la seva inspecció i neteja i d'un desguàs o sífó per a recollida d'aigües.
2. La superfície del cercle mínim inscrit no podrà quedar afectada per galeries, conduccions, volades ni sortints de cap gènere en tota la seva alçada.
3. Els buits d'il·luminació i ventilació de les peces hauran de situar-se directament en contacte amb la zona en què s'inscriu el referit cercle, no permetent-se en cap cas la ventilació i il·luminació a través d'estrangulacions del pati que no compleixin les avantdites dimensions.
4. Tots els patis estaran dotats de tancaments, baranes o proteccions adequades per a evitar caigudes.

CAPÍTOL 5. SOBRE LA QUALITAT I SEGURETAT DELS EDIFICIS**Art. 4.28. Qualitat de les construccions**

1. Les construccions buscaran en les seves solucions de projecte la millor estabilitat, durabilitat, resistència, seguretat i economia de manteniment dels materials emprats i de la seva col·locació en obra.
2. Les construccions estaran d'acord al que s'estableix en el RD 314/2006, de 17 de març, pel que s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació
3. En aplicació del contingut d'aquestes Normes, i de les responsabilitats que li són pròpies, és competència de l'Ajuntament vetllar, tant pel respecte al contingut urbanístic del Pla, com per l'adequada qualitat constructiva dels edificis.

Art. 4.29. Aïllament tèrmic i acústic

1. Les construccions compliran les condicions d'aïllament tèrmic i acústic previstes en les disposicions vigents sobre estalvi d'energia i condicionament ambiental i en especial allò que estableixen els documents bàsics DB-HR i DB-HE del RD 314/2006, de 17 de març, pel que s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació. Amb aquest fi, els materials emprats, el seu disseny i solució constructiva compliran les condicions imposades per aquestes Normes i la normativa sectorial respectiva.
2. En les totes les sol·licituds d'obra major s'exigirà el compliment de les condicions normatives d'aïllament tèrmic i acústic.

Art. 4.30. Protecció contra incendis

1. Les construccions hauran de complir les mesures que amb vista a la protecció contra incendis estableix el Document Bàsic DB-SI (RD 314/2006, de 17 de març, pel que s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació), i quantes altres estigueren vigents en aquesta matèria i foren d'aplicació.

2. Seran de compliment obligat les disposicions municipals que l'Ajuntament aprovi per a incrementar la seguretat preventiva dels edificis i per a facilitar l'evacuació de persones i l'extinció de l'incendi si arriba a produir-se.

Art. 4.31. Estanquitat a la humitat

1. Tot local ha de ser estanc i estar protegit de la penetració d'humitats. A aquest fi, les solucions constructives de soleres, murs perimetrals de soterranis, cobertes, juntes de construccions, i la resta de punts que puguin ser causa de filtració d'aigües, garantiran la deguda estanquitat, impermeabilització i/o aïllament.
2. En qualsevol cas, s'estarà en lo que disposa el CTE (RD 314/2006)

Art. 4.31.bis. Àrees de Prevenció de Riscos en sòl urbà (PRU).

1. S'estableixen quatre àrees de prevenció de Riscos en sòl urbà. "Prevenció de riscos en sòl urbà (PRU)". Així mateix, s'establix una zona de possible risc (ZPR), de contaminació d'aqüífers.
2. Aquestes zones es troben delimitades a escala 1:10000 en el plànol d'ordenació APR-PRU d'aquest Pla General:
 - PRU d'erosió PRU d'inundació
 - PRU d'incendi
 - PRU de lliscament
 - ZPR de contaminació d'aqüífers
3. Amb caràcter general, qualsevol nova construcció que se situï en un Àrea de Possible Risc en sòl Urbà (PRU), sigui el que sigui la seva qualificació urbanística, haurà d'incorporar les mesures tècniques i correctores necessàries per a minimitzar aquest risc i garantir que és assumible per a l'activitat que es desenvolupa en ella.
4. En el cas de solars urbans edificables afectats per PRU. d'inundació, els usos dels mateixos es condicionaran a l'establert en l'article 10.03.4 de les Normes.
5. A fi de reduir riscos d'incendis en qualsevol classe de sòl, (APR-Incendis i PRU-Incendis) quan es destinin a usos o activitats que suposin habitatge, haurien d'incorporar mesures de seguretat vial per a garantir l'accés de persones i vehicles, dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència, així com actuacions a la vegetació en un radi de 30 m al voltant de les edificacions per a reduir la càrrega de combustible. Els arbres estaran podats fins a una altura de 2,5 m., mentre que els arbustos i mates no tindran una altura superior a 1 m i la seva densitat serà inferior al 20% de la superfície coberta.
6. En les Z.P.R. de contaminació d'aqüífers, a fi de reduir riscos, la construcció amb fosses sèptiques estarà condicionada que es garanteixi la impossibilitat de contaminació pels efluentes. La condició serà aplicable també a qualsevol instal·lació que amb fugides de qualsevol tipus de contaminant pugui provocar l'afecció a aqüífers subterranis.

Totes les activitats susceptibles de produir impacte ambiental en les Z.P.R. requeriran informe preceptiu de la Conselleria de Medi ambient.

7. Les zones de risc d'inundacions i de contaminació d'aqüífers, quedaran subjectes al règim establert per la Llei d'Aigües de 1.985, el seu Reglament de desenvolupament i al Pla Hidrològic de Balears (RD 387/2001). Per a la realització d'estudis i actuacions s'estarà en el disposat en aquest Pla.

En qualsevol actuació es tindran en compte els criteris definits en el Pla Hidrològic de Balears (RD 378/2001) per a la protecció dels aqüífers.

CAPÍTOL 6. SOBRE LA DOTACIÓ DE SERVEIS**Art. 4.32. Exigència de dotacions de serveis**

Les condicions que s'assenyalen per a les dotacions i serveis dels edificis s'aplicaran, tant als locals de nova planta com als que resulten d'obres d'ampliació o reforma. No s'aplicaran en supòsits de petites obres d'adequació de l'edifici (reparacions, actuacions de manteniment, petites ampliacions inferiors al deu per cent de la superfície ja construïda en edificis existents, construcció de porxos), però sí en els obres de rehabilitació o reforma de l'edifici que és realitzen per ser necessàries des del punt de vista estructural o per a la seva adequació a condicions d'utilització més coincidents a nous requeriments legals, o a condicionants higiènic sanitaris que impliquen la seva reforma.

Art. 4.33. Instal·lació d'aigua potable

1. Tot edifici haurà de disposar en el seu interior de servei d'aigua corrent potable amb la dotació suficient per a les necessitats pròpies de l'ús.
2. La instal·lació d'aigua potable comptarà obligatòriament amb comptadors individuals per a cada vivenda o local. Queden prohibits els comptadors col·lectius.
3. No és podran atorgar llicències per a la construcció de cap tipus d'edifici fins que no quedi garantit el cabdal d'aigua necessari per al desenvolupament de la seva activitat, bé a través del sistema de subministrament municipal o un altre distint, i s'acrediti la garantia sanitària de les aigües destinades al consum humà d'acord amb el que disposa la normativa sanitària. Quan la procedència de les aigües no fóra el subministrament municipal, haurà de justificar-se la seva procedència, la forma de captació, emplaçament, aforaments, garantia sanitària i garantia de subministrament.

La demanda de les indústries no connectades a la xarxa urbana és justificarà utilitzant dades reals i, en cas de no disposar-se d'elles s'adoptaran les dotacions en m³/emprat/dia indicats en l'article 16 i l'Annex 3 de la O.M. de 24 de setembre de 1992 i en el quadre resum de referència inclòs en l'Apèndix A-2 del Pla Hidrològic de Balears (Reial Decret 378/2001, de 6 d'abril)

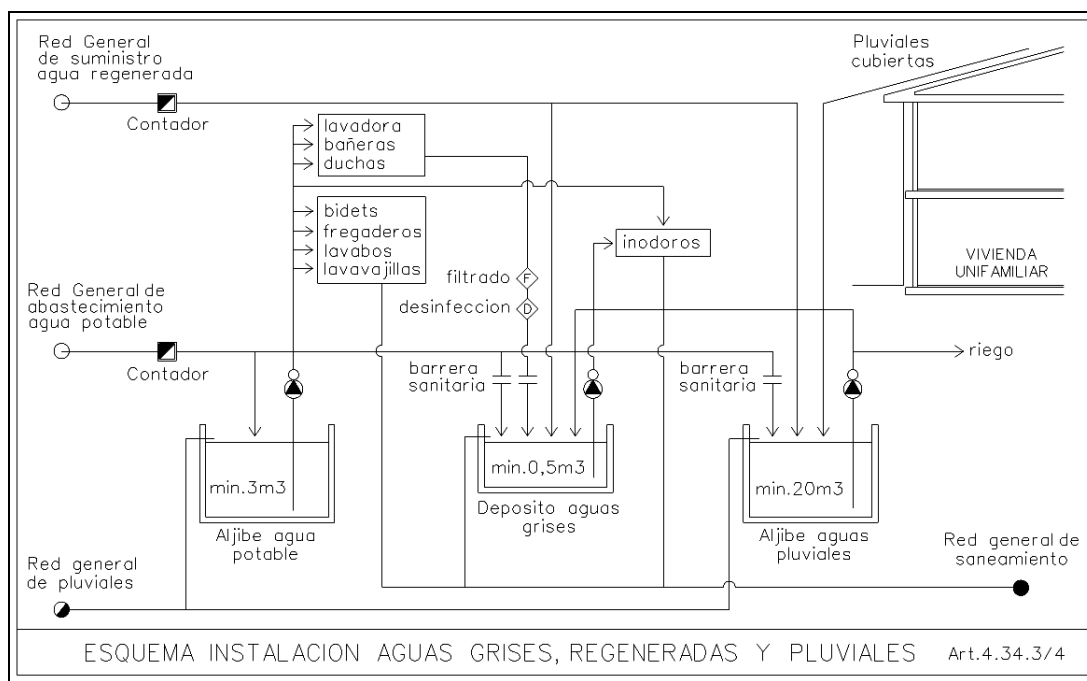
4. La xarxa d'aigua potable abastarà tots els llocs de neteja i preparació d'aliments i quants altres segueixen necessaris per a cada activitat. En tot edifici dotat d'aparells sanitaris destinats a la neteja de les persones i a la neteja domèstica haurà de preveure's la corresponent instal·lació d'aigua calenta.

Art. 4.34. Instal·lació d'aigües grises, regenerades i pluvials

1. Tot edifici haurà d'estar dotat d'instal·lació per a la utilització d'aigües regenerades i pluvials per a servei dels inodors i per a les instal·lacions de reg segons s'especifica més endavant. El subministrament aquest tipus d'aigua provindrà de la utilització de la xarxa municipal d'aigua terciària o dels aigües grises i pluvials degudament filtrats i desinfectats, sent en aquest segon cas la responsabilitat de l'adequada desinfecció

d'aquestes aigües responsabilitat dels titulars dels edificis en què s'instal·len.

2. En el disseny de la instal·lació d'aigües grises o regenerats és garantirà la impossibilitat de confondre-la amb la d'aigua potable, així com la impossibilitat de contaminar el subministrament de la mateixa. A aquest efecte, ambdós xarxes hauran de ser totalment independents.
3. Les vivendes unifamiliars hauran de disposar, en tot cas, d'instal·lacions per a l'aprofitament dels pròpies aigües grises filtrats i desinfectats per als cisternes dels inodors i hauran de tenir prevista la connexió a la xarxa municipal d'aigua regenerada. A aquest efecte, en les dites vivendes unifamiliars és disposarà un dipòsit d'acumulació de les aigües grises produïdes, amb una capacitat de cinc-cents (500) litres per cada vivenda, amb les seves corresponents instal·lacions de bombament, filtrat i desinfecció. Cada cisterna d'inodor tindrà prevista una alimentació independent des de la xarxa d'aigua potable per a cobrir casos d'avaria en el sistema d'aigües grises. La dita alimentació no podrà entrar en contacte amb el nivell màxim d'ompliment.
4. Així mateix les vivendes unifamiliars hauran d'emmagatzemar els aigües pluvials de cobertes en un dipòsit el volum del qual és calcularà sobre la base de disset (17) m³ per cada cent (100) m² de coberta amb un mínim de vint (20) metres cúbics. El dit dipòsit alimentarà la xarxa de reg. El seu sobreexidor estarà connectat a la xarxa o sistema d'evacuació de pluvials i disposarà d'una alimentació des de la xarxa municipal d'abastament per a casos en què el règim pluviomètric no garanteixi el reg durant l'any. La connexió des de la xarxa municipal no podrà entrar en cap cas en contacte amb el nivell màxim del dipòsit. S'hauran de cuidar els condicions sanitàries de dit dipòsit.

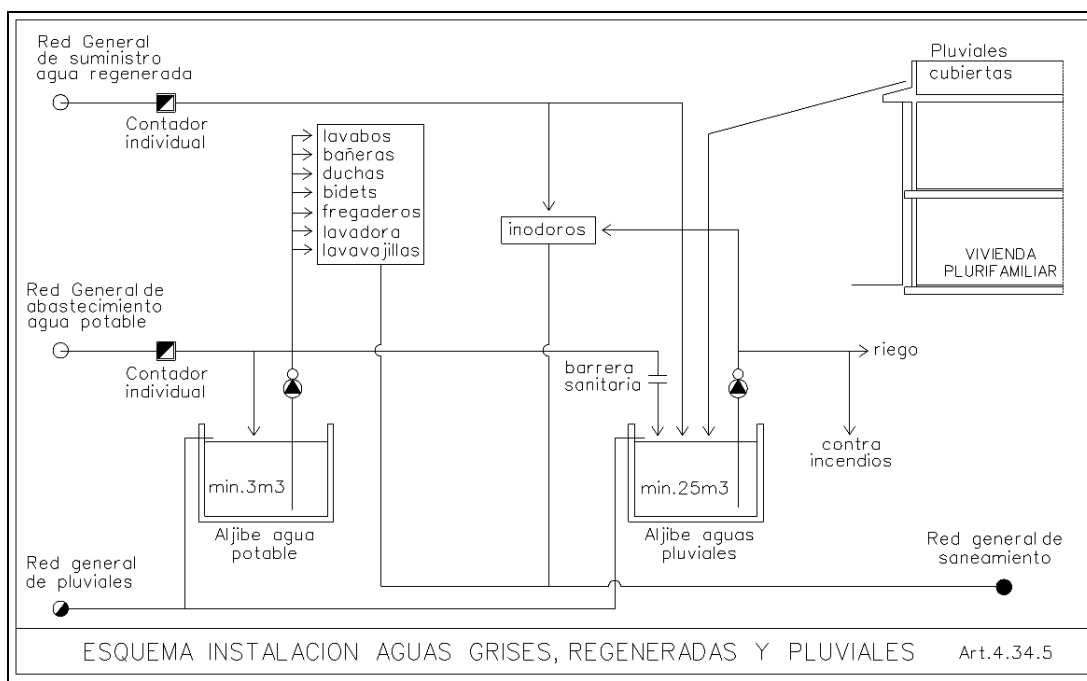


5. En els edificis plurifamiliars destinats a ús de vivenda, no s'exigirà l'aprofitament de les aigües grises, encara que s'haurà d'alimentar, en principi, les cisternes dels inodors i la xarxa de reg a partir del dipòsit d'acumulació d'aigües de pluja i s'haurà de deixar prevista la connexió a

la xarxa municipal d'aigües regenerades que deurà substituir o complementar l'anterior, quan es disposi el dit subministrament. S'haurà de cuidar la deguda desinfecció de dit dipòsit.

La seva capacitat es calcularà sobre la base del mateix criteri de 17m^3 per cada 100m^2 de coberta o per cada cinc-cents (500) metres quadrats de solar, amb un mínim de vint (20) metres cúbics.

Regeix el que estableix anteriorment en aquest article quant al manteniment de les condicions sanitàries de l'aigua emmagatzemada així com l'alimentació alternativa des de la xarxa municipal d'abastament i mesures que eviten l'entrada en contacte d'ambdues aigües. El sobreexidor s'haurà de connectar al sistema d'evacuació de pluvials.



6. Les explotacions turístiques o hoteleres amb independència del nombre d'edificis que tinguin, disposaran com a mínim d'un dipòsit per a l'emmagatzemament de les seves pròpies aigües grises, la capacitat de les quals es calcularà sobre la base de cinquanta (50) litres per plaça. Les dites aigües, una vegada filtrades i desinfectades s'utilitzaran per a les cisternes dels inodoros.

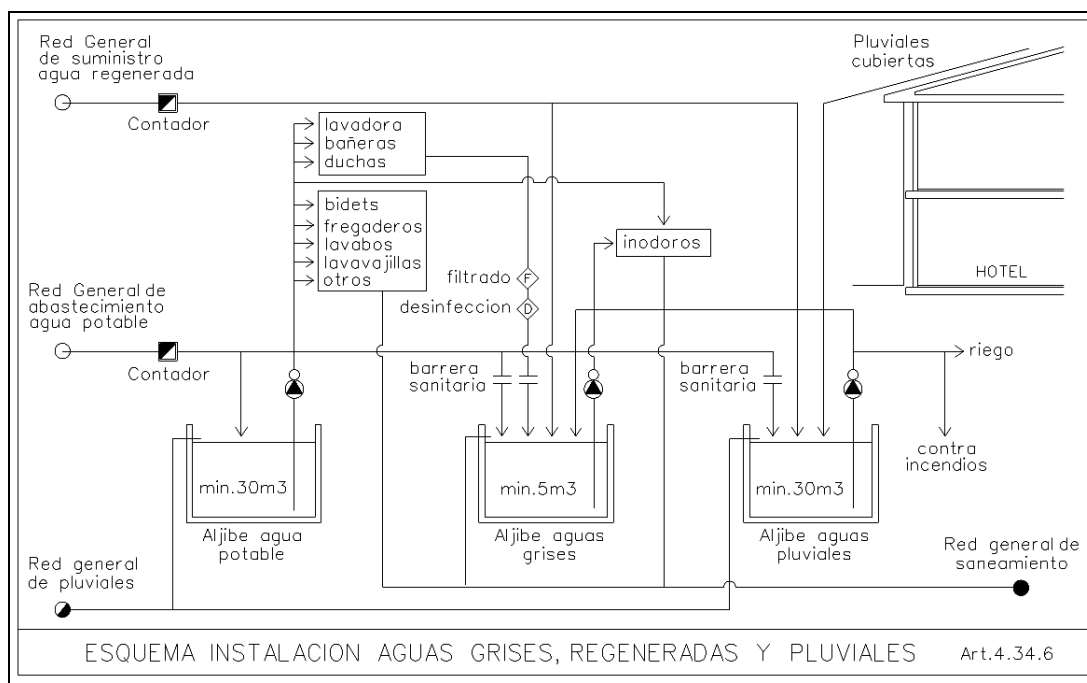
A la vegada el sistema d'alimentació dels inodoros disposarà d'alimentació directa d'aigua potable com a solució alternativa per a casos en què les aigües grises no garanteixin el servei. Tal alimentació es realitzarà per damunt del nivell màxim de les cisternes i ambdues instal·lacions es mantindran completament independents, sense que puguin entrar en contacte ambdues aigües en cap punt de les xarxes o dipòsits, de manera que l'alimentació d'aigua potable garanteixi que no pugui haver-hi retrocés d'aigües grises a la xarxa d'aigua potable i que l'alimentació es limiti al que és necessari per a garantir el servei.

Així mateix, cada explotació turística o hotelera independentment del nombre d'edificis que la componguin, disposaran com a mínim d'un dipòsit per a emmagatzemament de les aigües pluvials recollides en

cobertes que es destinaran al reg i a reserva per al sistema de protecció contra incendis.

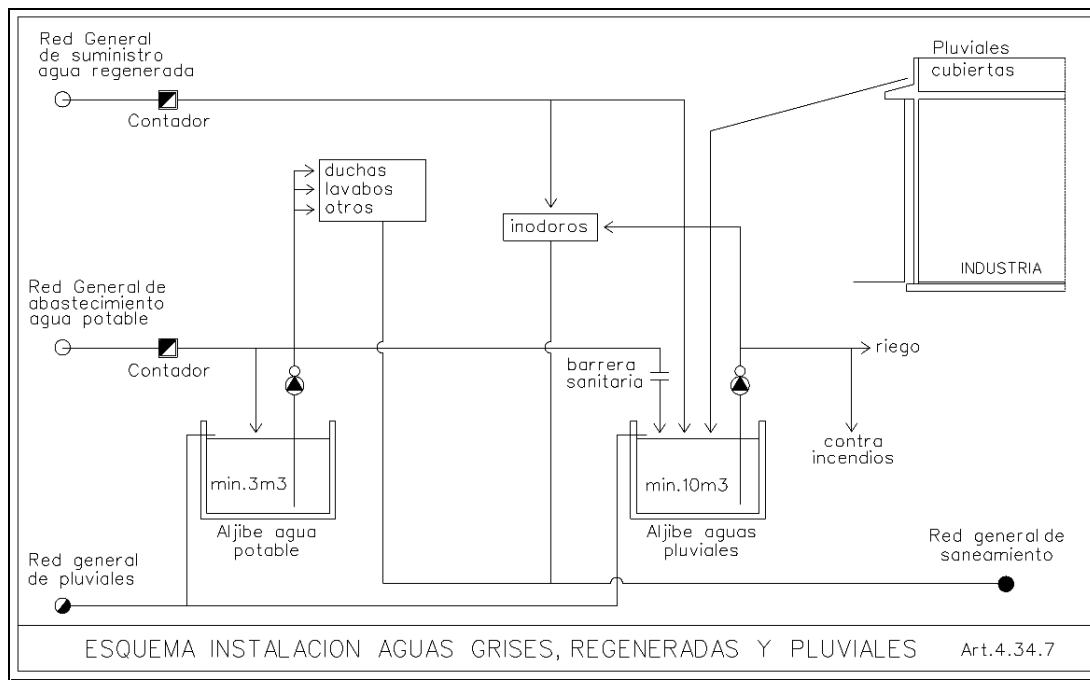
La capacitat d'aquest dipòsit es calcularà sobre la base de 17m^3 per cada 100m^2 de terrassa o coberta, o per cada cinc-cents (500) metres quadrats de solar amb un mínim de trenta (30) metres cúbics i tindrà una alimentació independent des de la xarxa municipal sense que en cap moment puguin ajuntar-se les aigües d'ambdós orígens. Tal alimentació no podrà entrar en contacte amb el nivell màxim del dipòsit. S'hauran de cuidar les condicions sanitàries de l'aigua emmagatzemada. El sobreexidor es conduirà al sistema d'evacuació d'aigües pluvials. La reserva assenyalada en funció de la superfície de la parcel·la, no serà obligatòria en hotels amb parcel·la de superfície superior a les 3 Has.

Es deixarà prevista la connexió a la futura xarxa municipal d'aigües regenerades que substituirà o complementarà les anteriors.



7. En les naus destinades a ús industrial o de magatzem, s'hauran de recollir les aigües de cobertes i es disposarà un dipòsit d'emmagatzemament d'un mínim de deu (10) m^3 de capacitat. La dita aigua es destinarà a l'ús de les cisternes dels inodors, instal·lacions contra incendis i si és el cas a reg.

Existirà l'alternativa de connexió a la xarxa municipal d'abastament com en els casos anteriors, i s'impedirà l'entrada en contacte de l'aigua d'ambdós orígens. Igualment es cuidaran les condicions sanitàries de la dita aigua emmagatzemada. El sobreexidor es conduirà al sistema d'evacuació d'aigües pluvials.



Art. 4.35. Criteris per a les instal·lacions d'aigües grises i pluvials

1. Les instal·lacions d'aigua potable de la xarxa municipal, de pluja i aigües grises s'ajustaran als esquemes tipus que s'acompanyen, essent aconsellable que les distintes xarxes siguin fàcilment diferenciables per color i qualitat dels materials emprats en elles.
2. Tot edifici haurà de comptar amb un sistema de captació i emmagatzemament d'aigües de pluja, per al seu aprofitament en la instal·lació de reg o altres fins segons s'ha definit en l'article anterior.

L'emmagatzemament de l'aigua potable de pluja, serà independent del d'aigua potable de la xarxa municipal o d'una altra procedència a què es refereix l'art. 4.33, no podent tenir comunicació entre ells.

3. En tot cas els aljubs d'aigua potable i aigua de pluja hauran de guardar, com a mínim, les distàncies següents:
 - A fosses sèptiques i pous negres: deu metres (10 m).
 - A xarxa subterrània d'evacuació d'aigües fecals i grises: un metre i cinquanta centímetres (1,50 m).

Art. 4.36. Instal·lació d'energia elèctrica

1. Tot edifici comptarà amb instal·lació interior d'energia elèctrica en baixa tensió connectada al sistema d'abastament general o a un sistema adequat de generació pròpia.
2. La instal·lació d'energia elèctrica es dissenyarà de manera que pugui proporcionar il·luminació artificial a tots els locals i permeti les preses de corrent per a les instal·lacions que es disposessin.

3. Les instal·lacions de baixa tensió d'un edifici quedaran definides per a la potència elèctrica necessària, tenint en compte per al càlcul les previsions de consum d'energia per a serveis (enllumenat, aparells elevadors, calefacció, etc.), així com la necessària per als usos previstos, d'acord amb les condicions de dotació marcades en les instruccions i reglaments específics.
4. En tots els edificis amb més d'un consumidor es disposarà un local amb les característiques tècniques adequades per a albergar els comptadors individualitzats.

Art. 4.37. Instal·lacions de telecomunicació

1. Tots els edificis hauran de construir-se amb previsió de les canalitzacions internes necessàries per a comunicacions telefòniques i transmissió de dades, amb independència que es realitzi o no la connexió amb el servei telefònic.
2. Els edificis hauran de disposar de la necessària instal·lació per a la captació i adaptació de senyals de radiodifusió sonora i televisió terrenal o per satèl·lit i la seva distribució, d'acord amb el Reial Decret Llei 1/1998, de 27 de febrer, sobre *infraestructures comunes en els edificis per a l'accés als serveis de telecomunicació*.
3. En els edificis destinats a allotjament temporal o vivenda en tipologia col·lectiva, les instal·lacions de telefonia i interfonia quedaran definides tenint en compte la possibilitat immediata de connectar amb la xarxa general i la possibilitat d'intercomunicació en circuit tancat dins de l'edifici, des del portal fins a cada vivenda.

Art. 4.38. Reserva per a instal·lació d'energies alternatives

Tota edificació nova incorporarà obligatòriament, en la forma en què s'estableix en l'article 5.06.c d'aquestes Normes, espai i condicions adequades per a la ubicació d'una instal·lació receptora d'energia solar i/o una altra font d'energia de les denominades *alternatives*, amb capacitat suficient per donar compliment a la contribució solar mínima d'Aigua Calenta Sanitària d'acord amb el que estableix la secció HE4 del DB-HE Estalvi d'Energia del Codi Tècnic de l'Edificació (RD 314/2006)

Aquesta previsió tindrà en compte l'impacte estètic i visual, sobretot en zones d'especial salvaguarda ambiental, per la qual cosa no serà de compliment obligatori en les zones RA-N i RU-1 dels nuclis tradicionals de Calvià i es Capdellà.

Art. 4.39. Evacuació d'aigües pluvials

1. La xarxa de desguàs d'aigües pluvials s'instal·larà amb caràcter general, d'acord amb els criteris establerts en la secció HS5 del DB-HS Salubritat del Codi Tècnic de l'Edificació (RD 314/2006)
2. El desguàs de les aigües pluvials sobrants o que no puguin ser aprofitades es farà per mitjà d'un sistema de recollida que per baixants les faci arribar als revestiments que les conduiran a la xarxa de pluvials o per abocament lliure en la pròpia parcel·la quan es tracti d'edificació aïllada.

3. De no existir xarxa de pluvials enfront de l'immoble de què es tracti hauran de conduir-se per davall de la vorera, fins a la cuneta.
4. Està prohibit connectar les aigües pluvials amb la xarxa general de sanejament.

Art. 4.40. Evacuació d'aigües residuals

1. La xarxa de desguàs d'aigües residuals s'instal·larà amb caràcter general, d'acord amb els criteris establerts en la secció HS5 del DB-HS Salubritat del Codi Tècnic de l'Edificació (RD 314/2006)
2. Les instal·lacions d'evacuació d'aigües residuals quedaran definides per la seva capacitat d'evacuació sobre la base de criteris de dimensionament indicats en la secció HS5 del Document Bàsic DB-HS Salubritat del Codi Tècnic de l'Edificació (RD 314/2006). Així mateix hauran de complir, les determinacions contingudes en el Capítol XIV relatiu als Serveis d'infraestructures de les Ordenances Municipals de Policia i bon govern de Calvià i més concretament els articles 198 i següents corresponents al clavegueram. En general i especialment en el cas d'abocaments industrials caldrà ajustar-se al que disposen els articles 208 i 209 de les Ordenances esmentades, així com a allò que s'ha regulat en l'article 8 relatiu al Tractament previ d'abocaments de les aigües residuals industrials del Reial Decret 509/1996, de 15 de març, de desenvolupament del Reial Decret Llei 11/1995, de 28 de desembre, pel que s'estableixen les normes aplicables al tractament de les aigües residuals urbanes, d'acord amb la Directiva 91/271/CEE, i el que estableix el Pla Hidrològic de Balears (RD. 378/2001, de 6 d'abril)
3. En sòl urbà hauran d'escometre forçosament a la xarxa general, per mitjà de pous de bloqueig, i pous de registre en la trobada entre la xarxa horitzontal de sanejament i la xarxa general municipal.
4. Quan la instal·lació rebi aigües procedents d'ús de garatge, aparcaments col·lectius, hotels o semblants, es disposarà una arqueta separadora de fangs o greixos, abans del pou de bloqueig.
5. Per a aigües residuals de procedència no residencial, el sistema de depuració haurà de merèixer l'aprovació prèvia dels organismes competents.
6. En cap cas, podran abocar-se aigües residuals no depurades a llits públics o al mar.
7. En les zones de sòl rústic en què d'acord amb la seva regulació específica puguin construir-se vivendes o altres construccions que puguin donar lloc a aigües fecals i atès a que per la naturalesa rústica dels dits sòls no disposaran de xarxa de sanejament, s'exigirà que les mateixes disposin d'un sistema individual de tractament d'aigües fecals per mitjà de fossa sèptica o depuradora. Les fosses disposaran de filtres o reixes fàcils de netejar, disposant com a mínim de tres cambres, anaeròbia, aeròbia i dipòsit d'aigües tractades, amb un rendiment mínim d'aproximadament el 80%, llevat que es garanteixi la seva total estancitat amb capacitat per a deu dies per a garantir la no contaminació dels aqüífers

Els dipòsits d'aigües residuals es disposaran com a mínim a 10m de dipòsits d'aigües potables i piscines i a 5m dels límits, i en cas de terrenys en pendent es localitzaran a nivell més baix que els citats anteriorment. En terrenys calcaris o en el cas que es preveu la seva construcció en llocs pròxims a pous d'extracció d'aigua potable, haurà de realitzar-se un estudi hidrogeològic previ, en el que es determini la possible afecció al pou o a aquífers.

Es procurarà que una vegada tractada, l'aigua es pugui utilitzar per a reg, sempre que el mateix es realitzi per mitjà de xarxa subterrània, perquè en cas contrari, les aigües poden no disposar de les suficients garanties sanitàries.

Art. 4.41. Evacuació de fums i gasos

1. El dimensionament dels sistemes d'evacuació de fums i gasos se realitzarà tenint en compte les condicions que es determinen per a l'evacuació de fums i gasos en el document HS3 "qualitat de l'aire interior" del Document Bàsic DB-HS Salubritat i en la secció SI1 "propagació interior" del Document Bàsic DB-SI Seguretat en cas d'incendis, del Codi Tècnic de l'Edificació (RD 314/2006)
2. En totes les cuines s'instal·laran dos conductes d'extracció de gasos, un per als fums i bafs propis de la cuina i un altre per a l'escalfador d'aigua per combustió, excepte quan aquest últim estigui previst en un llevador que disposi de ventilació superior al 50 % (cinquanta per cent) de la seva superfície útil en planta.
3. En cap edifici es permetrà instal·lar la sortida lliure de fums per façanes, patis comuns, balcons i finestres, encara que la dita sortida tingui caràcter provisional.
4. Tots els locals de planta baixa o inferiors a la baixa disposaran d'un conducte d'evacuació de gasos directament fins a la coberta de l'edifici.
5. Tot tipus de conducte o xemeneia estarà proveït d'aïllament i revestiment suficients per a evitar que la radiació de calor, soroll o vibracions es transmetin a les propietats contigües, i que el pas i sortida de fums causi molèsties o perjudici a tercers.
6. Els conductes no recorreran visibles per les façanes exteriors.
7. És preceptiu l'ús de filtres depuradors en les sortides de fums de xemeneies industrials, instal·lacions col·lectives de calefacció i sortides de fums i bafs de cuines de col·lectivitats, hotels, restaurants o cafeteries.
8. L'Ajuntament podrà imposar les mesures correctores que estimi pertinents quan, amb un informe previ tècnic, s'acrediti que una sortida de fums causa perjudicis a la població.

Art. 4.42. Evacuació i reciclatge de residus sòlids

1. Tota habitatge o edifici d'habitatges haurà de disposar d'un sistema d'evacuació i reciclatge de residus sòlids d'acord amb les condicions que determina la secció HS 2 "recollida i evacuació de residus" del Document

Bàsic DB- H Salubritat, del Codi Tècnic de l'Edificació (RD 314/2006), tant al que fa referència al disseny i dimensionament dels magatzems de contenidors en els edificis, com, si és el cas, les instal·lacions de trasllat per baixants, com els espais de dimensionament immediat en els habitatges.

2. A més de l'establert en el CTE, es tindrà en consideració allò que estableix la Llei 11/1997 de 24 d'abril d'Envasos i Residus d'Envasos i el seu reglament(RD.782/1998 de 30 d'abril), així com les condicions de la Llei 10/1998 de 21 d'abril de Residus.
3. Es prohibeixen les trituradores d'escombraries i residus amb abocaments a la xarxa de clavegueram. Només podran autoritzar-se en casos molt especials i justificats previ informe favorable del servei municipal corresponent
4. Quan les escombraries o altres residus sòlids que produïssin qualsevol activitat, per les seves característiques, no puguin o hagin de ser recollits pel servei de recollida domiciliari, haurien de ser traslladats directament al lloc adequat per al seu abocament per compte del titular de l'activitat.

Art. 4.43. Dotació de bugaderia

A més d'allò que s'ha previst pel Decret 145/1997, de 21 de novembre, de la CAIB quant a condicions d'habitabilitat, tota vivenda o unitat d'allotjament disposarà d'una dependència destinada a bugaderia amb una superfície útil no inferior a dos metres i mig quadrats (2,50 m²), a fi de garantir a més l'ocultament decorós des de qualsevol via o espai lliure d'ús públic dels estenedors en finestres, balcons, etc.

Art. 4.44. Dotació de cambres humides

1. Cada local independent, sigui quin sigui el seu ús, disposarà almenys de lavabo compost per lavabo i inodor.
2. Cada local destinat vivenda disposarà almenys d'un bany complet.

Art. 4.45. Servei postal

Tot edifici disposarà de bústies per a la correspondència postal en un lloc fàcilment accessible per als serveis de Correus o de missatgeria.

CAPÍTOL 7. SOBRE L'ORNAMENT

Art. 4.46. Composició arquitectònica i cromàtica

1. La composició de les façanes dels edificis serà lliure dins de les condicions establertes en les presents Normes, amb les excepcions que en les particulars de cada zona puguin existir.
2. Serà referència obligada per al disseny arquitectònic el compliment dels extrems següents, en sòl rústic i en els nuclis tradicionals de Calvià i Es Capdellà:
 - a) Les cobertes seran preferentment inclinades i de teula àrab o semblant, excepte en aquells edificis que per la seva tipologia requereixin un altre tipus de cobertes.
 - b) Els colors s'ajustaran a la gamma de terrosos, permetent-se el blanc. La resta de colors no inclosos en la relació del subapartat següent es restringiran a elements o cossos d'edificació la grandària o de la qual posició els permeti una correcta integració paisatgística.
 - c) La gamma de colors admesa en l'acabat de paraments de façanes pintades, correspon a les següents referències del RAL Disseny:

0106025,	0106030,	0106035,	0107020,	0107025,
0107030,	0107035,	0108020,		
0206030,	0207020,	0207030,		
0306030,	0306040,	0307020,	0307030,	0307040,
0308020,				
0406040,	0406050,	0406040,	0407030,	0407040,
0407050,				
0505050,	0505060,	0506040,	0506050,	0506060,
0507040,	0507050,	0507060,	0605060,	0605070,
0606040,	0606050,	0606060,	0606070,	0607050,
0607060,	0608040,	0706050,	0706060,	0706070,
0707050,	0707060,	0707070,	0707080,	0708040,
0708050,	0708060,	0757060,	0757070,	0757080,
0758040,	0758050,	0808030,	0808040,	
0858040,	0858050,	0859030,		
0909020,	0909030,	0959020,	0959030,	
3. En els nuclis urbans tradicionals d'Es Capdellà i Calvià regiran a més les condicions particulars d'estètica recollides en les corresponents ordenances de zona.
4. Els edificis d'equipament i aquells altres de caràcter singular que pel seu ús o posició siguin considerats com a fites en el paisatge urbà, podran ser exonerats de les condicions establertes en el present article.

Art. 4.47. Anuncis, rètols i tanques publicitàries

1. Queden prohibits els anuncis o rètols adossats a baranes, balcons o murs de façana o paret mitgera, d'acord amb el que disposa l'ordenança municipal de publicitat exterior.
2. La instal·lació de tanques publicitàries estarà prohibida en sòl rústic i només estarà permesa en les situacions següents:
 - a) En sòl urbà, en solars no edificats que compleixin amb les preceptives condicions de tanca i neteja.
 - b) En sòl urbanitzable
3. L'Ajuntament podrà denegar qualsevol petició de llicència d'instal·lació de rètol o anunci quan pel seu contingut o forma, grandària, colors o lluminositat pogueren causar molèsties o desentoní clarament amb l'entorn on s'ubiqui.

Art. 4.48. Ubicació d'antenes i aparells d'acondicionament d'aire

1. Els aparells d'intercanvi de calor, les antenes de recepció o emissió de senyals radioelèctrics, de televisió, ràdio, telefonia i, en general, qualsevol element tecnològic assimilable, hauran d'emplaçar-se obligatòriament en el punt de l'edifici o parcel·la en què menor impacte visual suposi per a l'entorn i sempre on sigui menys visible des dels espais públics. A aquests efectes, serà lloc preferent la coberta de l'edifici, llevat que es demostrï la impossibilitat física d'ubicar-ho en ella, quedant expressament prohibida la instal·lació individual dels mateixos en les façanes dels edificis.
2. Els elements per a acondicionament d'aire, calefacció o refrigeració, o de qualsevol altra classe, no podran ser visibles en els paraments exteriors de façanes, ni ocupar l'espai de les terrasses o balcons. Els desguàs de les dites instal·lacions hauran de ser conduïts a l'interior de l'edifici. Els aparells d'acondicionament o extractors d'aire no podran evacuar aquest a la via pública amb una alçada inferior a dos-cents setanta (270) centímetres sobre el nivell de la vorera o calçada.

TÍTOL V. SOBRE EL RESPECTE MEDIAMBIENTAL I L'ADEQUACIÓ A L'ENTORN

Art. 5.01. Adaptació mediambiental

1. Totes les obres, construccions o instal·lacions hauran d'adaptar-se al medi ambient en què estiguin situades, bé sigui urbà o rústic, sense que la seva presència pugui significar minva alguna de les característiques mediambientals preexistents, però amb independència de les imputables intrínsecament a la normativa que les regula.
2. L'adaptació mediambiental implica el compliment de les determinacions i, en la mesura que sigui possible, les recomanacions sobre disseny arquitectònic, instal·lacions de dotació de serveis, qualitat de la construcció, etc., contingudes en els Títols IV i V d'aquestes Normes, i de l'article 39.1 de la LECO, si s'escau.
3. L'incompliment d'allò que s'ha preceptuat en el present article serà causa suficient per a la denegació de qualsevol tipus de llicència municipal.

Art. 5.02. Adaptació visual a l'entorn

1. Totes les construccions i instal·lacions hauran d'adaptar-se al lloc en què estiguin situades, harmonitzant amb el seu entorn, sigui urbà, rural o marítim, no permetent-se que el seu emplaçament, massa, alçada, color, textura, composició, murs de contenció o tancament, instal·lacions, o qualsevol element o característica de les mateixes trenqui l'harmonia del paisatge o desfiguri la perspectiva pròpia del mateix, d'acord amb el que estableix els articles 73 i 138 del Text Refós de la Llei del Sòl, de 9 d'abril de 1976 i de 26 de juny de 1992 respectivament.
2. La nova instal·lació o substitució de serveis d'energia elèctrica i de telecomunicació en totes les classes de sòl s'efectuarà sempre per mitjà de canalització subterrània.
3. Els instruments de planejament relatius a actuacions urbanístiques han de contenir previsions per a portar a terme, com part del procés urbanitzador, les canalitzacions i galeries necessàries per a la xarxa de telecomunicacions i elèctrica.
4. L'incompliment d'allò que s'ha preceptuat en el present article serà causa suficient per a la denegació de qualsevol tipus de llicència municipal.

Art. 5.03. Vegetació

1. Les noves edificacions hauran de respectar al màxim la massa forestal o arbratge existent, amb preservació màxima en la franja de servitud costanera, així com les zones boscoses incloses en àmbits de planejament derivat o especial.
2. Queda prohibida la introducció d'espècies al·lòctones en les masses forestals.

Art. 5.04. Mecanismes d'estalvi d'aigua

1. A fi de minimitzar el gasto d'aigua, en els punts de consum es dissenyaran els mecanismes adequats per a permetre el màxim estalvi de fluid, i a aquest efecte:
 - a) Les aixetes dels aparells sanitaris de consum individual disposaran d'aireadors de doll o semblants.
 - 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 preparades i tractades per als inodors i per a les instal·lacions de reg. S'exceptuen d'aquesta instal·lació els edificis de vivendes amb menys de dotze unitats, i la resta d'usos quan les seves instal·lacions d'evacuació siguin de menys de 300 unitats de descàrrega (segons norma UNIX). 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 d'aigües negres, que pugui permetre el reciclatge de les aigües grises per als inodors i per a les instal·lacions de reg.
 - f). Totes les vivendes, 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 llanterneria 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 en el que estableix en la secció HS 4 "subministrament d'aigua" del document bàsic "DB-HS Salubritat" del CTE

Art. 5.05. Condicionament tèrmic passiu

1. Tot edifici de nova construcció, o les reformes i ampliacions substancials d'edificis existents (no els supòsits de petites obres d'adequació de l'edifici com a reparacions, actuacions de manteniment, petites ampliacions inferiors al deu per cent de la superfície ja construïda en edificis existents, construcció de porxos, però sí en les obres de rehabilitació o reforma de l'edifici que es realitzen per ser necessàries des del punt de vista estructural o per a la seva adequació a condicions d'utilització més coincidents a nous requeriments legals, o a

condicionants higiènic sanitaris que impliquen la seva reforma), contemplaran en el seu disseny el màxim nivell de condicionament tèrmic passiu possible per mitjà de la combinació adequada de:

- a) Orientació solar idònia, explotant les possibilitats de la parcel·la.
 - b) Solellada adequada, dotant de protecció solar adequada i suficient a tots els buits de façana. Aquesta protecció haurà de poder realitzar-se per mitjà de persianes mòbils o per mitjà de proteccions fixes si es garanteix la seva funcionalitat. No serà obligatòria la previsió de persianes mòbils per a supòsits de banys, serveis, trasters i escales comunitàries, sempre que la superfície dels buits sigui igual o inferior a un metre quadrat (1 m²).
 - c) L'accés directe des de l'exterior als locals o dependències es produirà preferentment a través de *vestíbuls d'independència* o rescloses tallavents de doble porta (v.gr: *batiport* o *esquincell*, en l'arquitectura tradicional).
Quan es tracte d'accessos d'ús públic o col·lectiu, compliran les dimensions mínimes fixades en el *Reglament de Supressió de Barreres Arquitectòniques (Decret 20/2003, de 28 de febrer)*
 - d) Aïllament tèrmic global de l'edifici i de cada un dels paraments perimetrals del mateix, d'acord amb el que preveu aquestes Normes.
2. Als efectes previnguts en el present article s'aplicarà del document bàsic DB-HE, secció HE1 (RD 314/2006, de 17 de març, pel que s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació) i resta de normativa legal vigent d'aplicació.
 3. Les fusteries envidrades en contacte amb l'exterior hauran de disposar sempre de doble làmina de vidre amb cambra intermèdia estanca que minimitzin el consum d'energia anual, excepte quan les dependències afectades no es destinin a estada prolongada de persones.
 4. L'incompliment d'allò que s'ha preceptuat en el present article serà causa suficient per a la denegació de qualsevol tipus de llicència municipal

Art. 5.06. Condicions de disseny mediambiental

Als efectes previnguts en el present capítol i en la mesura de les possibilitats físiques concretes per a cada edifici o local, dels condicionants de l'entorn, de l'ús a què es destini i de l'ordenança d'aplicació, s'estableixen les següents condicions de disseny arquitectònic, que en tot cas compliran allò que estableix el document bàsic DB-HE Estalvi d'energia, en les seves seccions HE 1 a HE 5 (RD 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació):

- a) **Il·luminació natural:** en el disseny de tot edifici o construcció, la il·luminació diürna serà preferent i bàsicament natural (solar) en totes les seves dependències, de manera que la il·luminació artificial només sigui considerada com a solució excepcional o d'emergència per a les hores diürnes.

- b) **Enllumenat elèctric:** la instal·lació d'enllumenat elèctric es dissenyarà incorporant làmpades i lluminàries de màxima eficiència lumínica, minimitzant en la mesura que es pugui la potència elèctrica instal·lada per a aquest destí i segons els criteris definits en la *Llei 3/2005 de 20 abril, de Protecció del Medi Nocturn* i la norma 44 sobre contaminació lumínica del Pla Territorial de Mallorca.
- c) **Energia solar:** tota edificació nova incorporarà instal·lacions receptores d'energia solar amb capacitat suficient per a satisfer el donar compliment a la contribució solar mínima d'Aigua Calenta Sanitària d'acord amb el que estableix la secció HE4 del DB- HE Estalvi d'Energia del Codi Tècnic de l'Edificació (RD 314/2006) , i la contribució fotovoltaica d'energia elèctrica mínima d'acord amb el que estableix la secció HE4 del DB- HE Estalvi d'Energia del Codi Tècnic de l'Edificació (RD 314/2006).
- c-1) **Sistema de cogeneració:** S'haurà de procedir a la instal·lació de caldera amb sistema de cogeneració quan la potència sigui superior a 400.000 kcal/h.
- d) **Altres energies alternatives:** es recomana que tota edificació de nova planta pugui incorporar, en la mesura que es pugui, instal·lacions productores d'altres fonts d'energia de les denominades *alternatives*, amb capacitat suficient o raonable per a les necessitats pròpies de l'edifici.
- e) **Energies domèstiques:** per als usos de calefacció, escalfament d'aigua o cuinat d'aliments es procurarà la utilització de combustibles líquids o gasosos amb preferència a l'energia elèctrica. Es prohibeix l'ús del Fueloil.
- f) **Aire condicionat:** les instal·lacions d'acondicionament d'aire no han de ser imprescindibles per a aconseguir el confort ambiental dels edificis. L'acondicionament tèrmic passiu perseguirà la no necessitat aquest tipus d'instal·lacions.
- g) **Recipients separadors de residus:** garantir l'espai suficient per a recipients separadors de residus, d'accés còmode a la cuina de les vivendes o al lloc d'emmagatzematge de la resta dels usos.
- h) **Full d'instruccions mediambientals:** S'executarà un full d'instruccions mediambientals d'ús per a residents i usuaris habituals de l'edifici que s'alliberarà a cada resident o usuari en el moment d'entrada en la vivenda

Art. 5.07. Exigències sobre l'ús de materials

1. Queda prohibit l'ús de productes nocius o perillosos per a la salut o el medi ambient.
2. En la mesura del possible, s'ha de garantir que els materials de PVC emprats en els elements constructius puguin ser destinats al reciclatge en finalitzar-ne la vida útil.

3. Les fustes utilitzades en la construcció o urbanització hauran de comptar amb el corresponent certificat de provenir d'explotacions sostenibles.

Art. 5.08. Obligació de restitució mediambiental

1. Els responsables per acció o omissió de qualsevol deteriorament del medi ambient estaran obligats a la restitució de l'estat original a costa seu, per mitjà de l'adopció de les mesures o execució de les obres precises per a tal fi, les quals hauran de ser aprovades o ordenades prèviament per l'Ajuntament, amb els terminis i condicions pertinents.
2. Els responsables o titulars d'explotacions o usos extractius (pedreres), en actiu o no, estan obligades a rehabilitar l'entorn degradat a conseqüència de la seva pròpia activitat, d'acord amb el que estableix el paràgraf anterior.

Art. 5.09. Soterrament i canalització de xarxes de serveis

La nova instal·lació i la substitució o ampliació de xarxes de serveis, en totes les classes de sòl (urbà, urbanitzable o rústic), s'efectuarà sempre per mitjà de canalització subterrània. Això afecta, en particular, a les xarxes de telecomunicació i a les d'energia elèctrica, encara que siguin de baixa, mitja i alta tensió o de servei supramunicipal.

Es complirà el que s'estableix en el Pla Director Sectorial Energètic de les Illes Balears, i en especial allò que s'ha previst en l'article 18, així com l'article 20 i 21 de la Revisió del citat Pla (*Decret 26/2005, de 23 de setembre, d'aprovació definitiva de la Revisió del Pla Director Sectorial Energètic dels Illes Balears*).

Es complirà així mateix, allò que estableix el P.D.S. de Telecomunicacions (Decret 22/2006, de 10 de març), i en particular el seu article 11.

Art. 5.10. Mesures contra la contaminació lumínica

1. El terme municipal de Calvià queda dividit en quatre àrees de protecció del medi nocturn, d'acord amb en el pla d'ordenació ZPMN-A:
2. La zona E1 correspon a les zones delimitades dins de les categories de sòl rústic protegit AANP, ANEI i ARIP.

La zona E2 correspon a una franja de 5 km mesura des del límit de les zones E1, així com totes les zones ubicades dins de les restants categories de sòl rústic.

La zona E3 correspon a les zones classificades com a sòl urbà o urbanitzable excepte les zones turístiques delimitades pel POOT o pel propi Pla Territorial Insular.

La zona E4 correspon a les zones classificades com a sòl urbà o urbanitzable dins de les zones turístiques delimitades pel POOT o pel propi Pla Territorial Insular.

3. El valor límit del flux hemisfèric superior instal·lat FHSinst% per a cada zona serà el següent:

Classificació de zones	Flux hemisfèric superior instal·lat FHSinst%
E1	0 %
E2	≤ 5 %
E3	≤ 15 %
E4	≤ 25 %

En les zones E3 i E4 es podran fixar condicionants diferents aplicables a la il·luminació de monuments o altres elements o zones d'un interès cultural, històric o turístic especial.

4. Es prohibeixen:
- Les làmpades amb flux hemisfèric superior que superi el 25% de l'emès, menys en il·luminacions d'interès especial.
 - Les fonts de llum que per mitjà de projectors convencionals o làser emeten per damunt del pla horitzontal, llevat que il·luminin elements d'un especial interès històric, sense perjudici de posterior regulació reglamentària.
 - Els artefactes aeris de publicitat nocturna
 - L'enllumenat de grans extensions de platja o de costa, excepte per raons de seguretat o d'emergència.

Art. 5.11. Mesures de qualitat acústica

1. En el medi ambient exterior, a excepció dels procedents del tràfic, no es podrà produir cap soroll que sobrepassi els nivells sonors màxims ni els nivells de vibració màxims que s'indiquen en el Decret 20/1987 de mesures de protecció contra la contaminació acústica del Medi Ambient.
2. Per al compliment dels objectius de qualitat acústica s'estarà en el que estableix la *Llei del Soroll 37/2003, de 17 de novembre*
3. El planejament derivat tindrà en consideració els objectius de qualitat acústica a l'hora de desenvolupar l'ordenació de l'àmbit en qüestió, amb especial interès als creixements pròxims a les infraestructures.

S'estarà, així mateix en el que disposa el document bàsic DB HR "Protecció front el renou", del CTE.

Art. 5.12. Actuacions amb afectacions a àmbits inclosos dins la Xarxa Natura:

1. Les actuacions que afectin els àmbits protegits per la Xarxa Natura 2000, i que queden grafiats en el plànol d'ordenació XN "Xarxa Natura 2000" d'aquest Pla, hauran de ser informats particularment pel Comitè de Xarxa Natura.
2. Les actuacions previstes dins d'aquest pla, o que resultin de la seva modificació puntual, en el moment d'executar-se en projectes concrets,

s'haurà d'assegurar que no provoquen en cap cas l'aïllament geogràfic o genètic dels habitats naturals i de les espècies silvestres de la fauna i de la flora d'interès comunitari del LIC de Cala Figuera, esforçant-se per "fomentar la gestió dels elements del paisatge que resulten essencials per la migració, la distribució geogràfica i l'intercanvi genètic de les espècies silvestres" (Directiva Hàbitats), i sempre i quan s'asseguri "el manteniment i ordenació d'acord amb els imperatius ecològics dels hàbitats que es troben a l'interior i exterior de les zones de protecció, i el restabliment dels biòtops destruïts (Directiva Aus) com el Salobrar de Sa Porrassa.

TÍTOL VI. RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS

Art. 6.01. Situació de fora d'ordenació

1. D'acord amb el que preveu els articles 1 i 2 de la *Llei 8/1988 de la CAIB, d'1 de juny, d'Edificis i Instal·lacions Fora d'Ordenació*, i l'article 16.2 de la *Llei 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl Rústic*, es considerarà que un edifici o instal·lació està **fora d'ordenació** per trobar-se inclòs en algun dels supòsits següents:
 - a) Estar afectat per operacions de remodelació urbana.
 - b) Haver sigut construït en contra de les determinacions del planejament o de la normativa urbanística vigent, mentre no siguin legalitzats, encara que hagi prescrit el seu expedient d'infracció urbanística, o ni tan sols ho tinguin iniciat.
 - c) En sòl rústic, haver incomplert les condicions d'ús autoritzades específicament.
2. En la documentació gràfica de la Revisió del Pla General s'assenyalen específicament els edificis i instal·lacions que estan *fora d'ordenació* a l'entrada en vigor de la mateixa. No es considera per tant fora d'ordenació cap ni un dels edificis existents en el terme municipal, construït amb llicència obtinguda a l'empara d'anteriors planejaments, que no estigui expressament recollit com a tal d'acord amb el que estableix l'apartat anterior.

Es consideren també fora d'ordenació les edificacions que es construeixin o s'hagin construït amb anterioritat a l'aprovació del Pla, en contra de determinacions contingudes en el planejament vigent en cada cas. Fins que no siguin legalitzades, en les dites edificacions no podrà realitzar-se cap tipus d'obra.
3. En els edificis i instal·lacions fora d'ordenació no es poden realitzar obres de consolidació, d'augment de volum, de modernització o d'increment del valor d'expropiació, però sí les petites reparacions puntuals en peces o vivendes concretes que exigeix la higiene de les persones que hagin d'ocupar-los o residir en ells, però mai quan suposin actuacions globals o de conjunt sobre un edifici.
4. Procedirà la demolició, d'acord amb el que disposa la disposició transitòria quarta de la Llei de Costes, de les obres i instal·lacions construïdes amb anterioritat a l'entrada en vigor de la mateixa sense l'autorització o concessió exigible d'acord amb la legislació de Costes llavors vigent, llevat que per raons interès públic l'Administració competent efectui l'oportuna legalització. Procedirà també la demolició al extinguir-se la concessió de les obres i instal·lacions que ocupen terrenys de domini públic marítim-terrestre, quan es troben en el supòsit previst en l'apartat 2 de la mencionada disposició.
5. En els altres supòsits a què es refereix la disposició transitòria quarta de la Llei de Costes en el seu apartat 2, no podrà concedir-se llicència municipal per a la construcció d'obres i instal·lacions d'acord amb el que disposen els articles 24, 25 i 26 de la dita Llei i d'acord amb allò que s'ha

regulat en les presents Normes, fins tant l'Administració de l'Estat no atorgui l'oportuna autorització prèvia.

6. D'acord amb el que estableix l'apartat 1 del present article, els edificis que el Pla declara fora d'ordenació, són els que a continuació s'enumeren:

P01.- SOL DE MALLORCA. Plànol CASU 46

Av. Mallorca, 24-30.

Referència Cadastral: 8810004

Edificació afectada per alineació de vial.

P02.- SOL DE MALLORCA. Plànol CASU 46

Av. Mallorca, 23a-23d.

Referència Cadastral: 9310007

Instal·lació afectada per espai lliure públic EL-P.

P03.- SOL DE MALLORCA. Plànol CASU 46

Av. Mallorca, 23a-23d.

Referència Cadastral: 9310007

Instal·lació afectada per espai lliure públic EL-P.

P04.- SÓN FERRER. Plànol CASU 42

C/. Colibrí, 2.

Referència Cadastral: 6824027

Edificació afectada per espai lliure públic EL-P.

P06.- COSTA EN BLANES. Plànol CASU 20

Ctra. C-719, s/n.

Referència Cadastral: 2722001.

Edificacions socials i complementàries del "Sporting Tennis Club", afectades per requalificació del sòl (EL-P).

P07.- COSTA EN BLANES. Plànol CASU 21

Ctra. C-719, s/n.

Referència Cadastral: 2722003.

Instal·lacions Delfinarium Maríneland, afectades per requalificació del sòl (EL-P).

P08.- ÉS CASTELLOT. Plànol CASU 24

Huguet és Far, 22.

Referència Cadastral: 4650001.

Estructura edifici plurifamiliar, afectada per requalificació del sòl (EL-P).

P10.- EL SEU ILLETES. Plànol CASU 8

Referència Cadastral: 5478024

Bartomeu Buades Mayol, 6.

Edificació per a caseta del guarda en apartaments

Roca Marina, afectada sistemàticament viari existent (pas de vianants per a accés a la Plànol tja).

P11.- EL SEU ILLETES. Plànol CASU 8

Referència Cadastral: 5478023

Ctra. C-719 Palma/Andratx, 31.

Edificació afectada per requalificació del sòl (EL-P).

P12.- COSTA DE LA CALMA. Plànol CASU 16

Av. del Mar, 3.
 Referència Cadastral: 5357012.
 Edificació afectada per requalificació del sòl (EL-P).

P13.- COSTA DE LA CALMA. Plànol CASU 25
 Guillem de Moncada, 2.
 Referència Cadastral: 5751052.
 Edificació afectada sistemàticament viari.

P14.- SOL de MALLORCA. Plànol CASU 49
 Av. Portals Vells, cantó carrer de la Ribera.
 Referència Cadastral: 9102001.
 Edificació afectada sistemàticament viari.

P15.- PALMANOVA. Plànol CASU 33
 Duc d'Extremera, 10.
 Referència Cadastral: 0444004.
 Edificació afectada sistemàticament viari.

P16.- SÓN BUGADELLES. Plànol CASU 18
 Referència Cadastral Sòl Rústic:
 Edificacions i Instal·lacions inadequades en SR.

P17.- SÓN BUGADELLES. Plànol CASU 26
 Referència Cadastral Sòl Rústic:
 Edificacions i Instal·lacions inadequades en SR.

P18.- SÓN BUGADELLES. Plànol CASU 26
 Referència Cadastral Sòl Rústic:
 Edificacions i Instal·lacions inadequades en SR.

P19.- SÓN BUGADELLES. Plànol CASU 26
 Referència Cadastral Sòl Rústic:
 Edificacions i Instal·lacions inadequades en SR.

P20.- SÓN BUGADELLES. Plànol CASU 26
 Referència Cadastral Sòl Rústic:
 Edificacions i Instal·lacions inadequades en SR.

P21.- SÓN BUGADELLES. Plànol CASU 26
 Referència Cadastral Sòl Rústic:
 Edificacions i Instal·lacions inadequades en SR i afectades sistemàticament viari.

P22.- SÓN BUGADELLES. Plànol CASU 26
 Referència Cadastral Sòl Rústic:
 Edificacions i Instal·lacions inadequades en SR i afectades sistemàticament viari. Club Equitació El Mas.

P23.- SÓN BUGADELLES. Plànol CASU 26
 Referència Cadastral Sòl Rústic:
 Edificacions i Instal·lacions inadequades en SR i afectades sistemàticament viari. Club Equitació El Mas.

P24.- EL SEU ILLETES. Plànol CASU 13
 Referència Cadastral Sòl Rústic:
 Edificacions i Instal·lacions inadequades en SR i afectades sistemàticament viari. Edificacions annexes al Fortí militar.

P25.- PALMA NOVA. Plànol CASU 28
Referència Cadastral: 0853002
Edificacions i Instal·lacions existent amb anterioritat a la concessió de la llicència al conjunt residencial Yayas.

Art. 6.02. Obres a realitzar 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*, poden fer-s'hi les obres regulades a continuació per a cadascuna de les situacions que es defineixen:

Situació 1a: Edificis amb una superfície edificada que excedeix d'allò permès per les ordenances de cada zona. En aquests edificis es permeten els següents tipus d'obres:

- a) Obres de consolidació, modernització o millora de les seves condicions estètiques, d'habitabilitat, higiene o funcionalitat. En tot cas, seran autoritzables les obres a les que es refereix l'article 1 de la Llei 8/1998, d'1 de juny, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació modificada per la Llei 10/2010 de 27 de juliol o norma que el substitueixi.
- b) Reformes i canvis d'ús fins i tot totals, sempre que el nou ús previst estigui inclòs en la relació dels permesos en la zona. Les reformes a què es refereix aquest apartat es podran permetre sempre que es mantenguin els usos existents degudament autoritzats en el seu moment, amb possible redistribució d'aquests, i s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableix per a cada zona la normativa reguladora vigent i la legislació sectorial d'aplicació en tots els seus aspectes, sense que per això es puguin sol·licitar noves dotacions que serien exigibles per a les obres noves. Els canvis d'ús han de complir totes les dotacions d'aparcament de vehicles, sempre que el promotor justifiqui la impossibilitat tècnica del compliment. Les dotacions a que es refereix aquest apartat són les del Capítol 6 del Títol IV.
- c) En casos degudament justificats, en necessitats d'adaptació de l'edifici a lleis o normes de superior rang aprovades amb posterioritat a la construcció de l'edifici (noves normes d'evacuació per a casos d'incendi, o el Reglament de Supressió de Barreres Arquitectòniques (.D. 20/2003, de 28 de febrer), etc.), es podran autoritzar obres encaminades a dotar-los d'escaleres d'incendis, d'espais destinats a instal·lacions (aire condicionat, ascensors, cambres descombraries, etc.) o/i altres similars que, de manera justificada, no impliquin més ampliació que l'estrictament necessària per a aquestes finalitats. En dits supòsits, encara que l'edifici preexistent incompleixi algun dels paràmetres assenyalats en el Pla, poden fer-se les obres tot i que no s'ajustin als paràmetres imposats per a cada zona (separacions, altura, etc.). L'ampliació no pot suposar, en cap cas, increment de la superfície habitable (cuines, dormitoris, sales, cambres de bany, etc.).
- d) Obres d'adequació de l'edifici a alguna de les situacions dels apartats següents.

Situació 2a: Edificis amb una superfície edificada que no excedeixi d'allò que s'ha permès per les ordenances de cada zona, encara que incompleixin alguna o diverses de les restants limitacions de l'ordenança general en cada una de les zones.

En aquests edificis es permetran les obres referides 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 a cada zona. L'ampliació ha d'ajustar-se als altres paràmetres de la zona.

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

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

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

Situació 3a: Edificis que no incompleixen cap limitació imposada per les normes per a cada zona per a edificis de nova planta. En aquests edificis, totes les obres s'han d'ajustar als límits imposats per l'ordenança de zona.

2. Totes les obres d'ampliació han de fer-se, d'acord amb les situacions anteriors, adequant-se a la tipologia de la resta de l'edifici i a la correcta integració d'aquest en el seu entorn, sense perjudici de les condicions especials de protecció aplicables als edificis catalogats.
3. Qualsevol de les construccions i els usos que aquestes suporten, que ja es trobin construïdes a l'empara de normativa anterior, no són considerades fora d'ordenació tot i que la seva tipologia d'ús, grandària i forma sigui contradictòria amb la que el Pla estableix per a la zona en què es localitzin amb independència de quina sigui aquesta, i poden seguir suportant les activitats per a les quals inicialment varen ser autoritzades. En aquest sentit, els usos terciaris -comercials (4.1), serveis (4.2) i establiments públics (4.3)- es permeten en edificis d'habitatges col·lectius, o de qualsevol altre ús existents amb anterioritat a l'aprovació del Pla, tot i que aquests estiguin situats en zones T, RUT, RU, RU-N, RAN o RA.

Les construccions existents destinades a allotjaments turístics, amb independència de les determinacions que el Pla preveu en funció de la qualificació donada a la zona en què aquestes es localitzen, no pot alterar-ne l'ús actual per destinar-los a ús residencial plurifamiliar, ni a un altre ús diferent al de l'edifici preexistent, tret que sigui per destinar-lo a ús hotel·ler. El Pla autoritza, això no obstant, la rehabilitació i si escau ampliació d'un establiment turístic existent per transformar-lo en un altre d'igual ús i categoria superior.

4. En les edificacions existents, en les plantes baixes de les quals hi hagi porxos coberts en els espais lliures privats de reculada a les vies públiques, no poden tancar-se aquests espais amb cap tipus de material fix o mòbil.

Art. 6.03. Deures de conservació i ornament públic. Ordres d'execució

1. Els propietaris de terrenys, edificacions i cartells hauran de mantenir en bones condicions de seguretat, salubritat i ornament públic. Així mateix, hauran de mantenir els paraments de les façanes exteriors i dels patis nets i amb bon aspecte, a l'efecte dels quals hauran d'executar les obres de conservació que siguin necessàries. L'Ajuntament, d'ofici o a instàncies de qualsevol ciutadà, ordenarà l'execució de les obres necessàries per a arribar o conservar les dites condicions.
2. L'Ajuntament també podrà ordenar per motius interès estètic o turístic l'execució d'obres de conservació o reforma de façanes i espais i elements visibles des de la via pública.
3. Les obres s'executaran a costa dels propietaris, si es contingueren dins del límit del deure de conservació que els correspon o suposessin un augment de valor de l'immoble, fins on aquell deure arribi; i, a càrrec de l'Administració, quan se sobrepassin aquests límits per a obtenir millors interès general.
4. Als efectes anteriors, l'Organisme que ordeni l'execució de tals obres concedirà als seus propietaris o als seus administradors un termini, que estarà quant a la magnitud de les mateixes, perquè procedeixi al compliment del que acorda. Transcorregut el termini sense haver-les executat, es procedirà a la incoació del corresponent expedient sancionador, i es requerirà de nou al propietari o propietaris o als seus administradors al compliment de l'orde d'execució. Cas de no complir-la, es durà a terme per l'Organisme requeridor, a càrrec de l'obligat, a través del procediment d'execució subsidiària previst en les lleis.
5. A l'efecte dels apartats anteriors, s'entendran com a obres contingudes en el deure de conservació que correspon als propietaris les de manteniment, adaptació i reforma mínimes necessàries per a obtenir les condicions de seguretat, salubritat i ornament segons els criteris d'aquestes normes.
6. Totes les parcel·les i solars urbans no edificats hauran de mantenir-se nets i en decorós estat, i estaran tancats i convenientment rematats.
7. L'arbratge tant de públic com privat serà protegit i conservat. En la via pública, tota pèrdua d'arbratge haurà de ser reposada de forma immediata.
8. Queda prohibit qualsevol tipus d'emmagatzemat de material que envaeixi la superfície dels patis i espais lliures privats.

Art. 6.04. Deures de conservació del patrimoni històric

1. Per la conservació, protecció i custòdia dels edificis o elements catalogats s'estarà a lo disposat a la Ley 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de las Illes Balears i en la normativa del Catàleg de Béns a Protegir del municipi de Calvià.

2. En la Zona Arqueològica delimitada del Puig de Sa Morisca (Santa Ponça) que inclou terrenys privats classificats com a sòl rústic i en part terrenys urbans municipals qualificats com a Espais lliures públics, qualsevol tipus d'intervenció estarà sotmesa al que disposa la *Llei 12/98 de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears*, i en la *Llei 16/1985, de 25 de juny, de Patrimoni Històric Espanyol*. Així mateix resta regulada dins de l'article 2.4. Protecció de Jaciments Arqueològics del Catàleg de Béns a protegir del municipi de Calvià. Els béns protegits inclosos en el seu àmbit resten incorporats a les fitxes del Catàleg.
3. Quan en el transcurs d'una obra es produeixin troballes d'interès arqueològic, el propietari paraitzarà immediatament l'obra posant-ho en coneixement de l'Ajuntament per a procedir al seu estudi i, si la naturalesa o interès dels descobriments ho requereixi, l'Ajuntament podrà procedir a l'expropiació de la finca per causa d'utilitat pública i demanar la col·laboració de l'Administració competent.
4. En el cas que els propietaris d'immobles, catalogats o no, no realitzaren les obres de conservació requerides per les presents Normes, podran realitzar-se per l'Ajuntament en execució subsidiària o podrà expropiar-se totalment o parcialment el bé immoble afectat, d'acord amb la legislació vigent.
5. Els edificis i elements catalogats, quan el propietari fes ús indegut d'ells, estigueren en perill de destrucció o de teriorament, o no estigueren degudament atesos, podran ser expropiats amb caràcter sancionador i per raó d'utilitat pública, d'acord amb allò que s'ha disposat per la *Llei 12/98 de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears*.
6. Les construccions i elements catalogats deuran, si és el cas, respectar les condicions referents a la protecció individualitzada de les parcel·les regulada a l'article 2.2. "Protecció Individualitzada de les parcel·les" de la normativa del Catàleg de Béns a Protegir

Art. 6.05. Obres en edificis i elements catalogats

1. En els espais, edificis i elements inclosos en el Catàleg de Béns Culturals a Protegir, només es podran realitzar obres especificades en ell per a cada cas, segons el nivell de protecció establert, d'acord amb allò que s'ha regulat a la fitxa corresponent i a la normativa del mateix document.
2. La intervenció a realitzar haurà de harmonitzar arquitectònicament i paisatgísticament amb l'edifici original, sense perjudici d'allò que a l'efecte reguli la *Llei 12/1998, de 21 de desembre del Patrimoni Històric de les Illes Balears*. L'Ajuntament denegarà la llicència d'obres quan al seu entendre no es compleixi alguna d'aquestes condicions.

3. El règim d'usos serà el corresponent a la zona o àrea on s'ubiquen. No obstant això, en els béns catalogats no es permetrà la realització de qualsevol activitat que pugui suposar perill per a la pèrdua o deteriorament dels valors que es protegeixen, sense perjudici d'allò que a l'efecte reguli la Llei 12/1998, de 21 de desembre del Patrimoni Històric de les Illes Balears.
4. En els edificis catalogats destinats a ús turístic, caldrà ajustar-se al que disposen els articles 10.21 i 10.22 d'aquestes normes.

Art. 6.06. Protecció individualitzada d'elements i parcel·les

1. La normativa del Catàleg de Béns Culturals a Protegir del terme municipal de Calvià, determina el grau de protecció individualitzada de cada un dels elements Catalogats, així com de les parcel·les en què s'ubiquen, d'acord amb els següents graus de protecció:

Grau de protecció dels elements: Grau 1r. Protecció Integral (I); Grau 2n. Protecció Estructural (E); Grau 3r. Protecció Ambiental (A1, A2, A3, A4)

Grau de protecció de les parcel·les: Grau 1r. Protecció Global (G); Grau 2n. Protecció Parcial (P1 a P10)

2. En funció dels distints graus de protecció individualitzada d'elements o parcel·les, es permeten distints tipus d'obres sobre els béns catalogats: obres de manteniment, obres de consolidació, obres de recuperació, obres de condicionament, obres de reestructuració, obres d'ampliació i obres de demolició, així com compromisos de reedificació
3. La definició dels distints graus de protecció enumerats en el punt 1 i la descripció dels distints tipus d'obres sobre béns catalogats del punt 2 d'aquest article, queden degudament detallats en el Catàleg de Béns Culturals a Protegir al Terme Municipal de Calvià. La localització dels elements en el territori i la delimitació del seu àmbit de protecció es detalla en els plans de patrimoni (**P**)

Art. 6.07. Ruïna imminent

1. En el cas d'imminent perill d'afonsament total o parcial d'un immoble, encara prosseguint-se la inspecció de l'corresponent expedient s'adoptaran, amb tota urgència, les mesures i precaucions proposades pels serveis Tècnics Municipals, encaminades a salvaguardar la seguretat pública i, en especial, la dels ocupants de l'immoble, tot això a càrrec del propietari o propietaris de l'edifici ruïnós.

TÍTOL VII. RÈGIM DELS SISTEMES

Art. 7.01. Regulació dels sistemes generals

1. L'execució i ús de cada un dels elements dels sistemes generals se subjectarà a la legislació sectorial que s'apliqui en cada cas, a més del que disposen les presents Normes.
2. Els Sistemes Generals estan definits en els plans i en la Memòria del Pla General.
3. La utilització dels sistemes generals afectats el domini públic marítim-terrestre i, en tot cas, el mar i la seva ribera, serà lliure, pública i gratuïta per als usos comuns i acords amb la naturalesa d'aquell en els termes establerts en els articles 31 i següents de la Llei de Costes i en qualsevol dels preceptes de la mateixa o del seu Reglament que es refereixin a modalitats d'utilització d'aquells o limitacions a la mateixa, incloses les servituds legals previstes en el Capítol II de la dita Llei. Al seu torn, l'ocupació dels béns de domini públic marítim-terrestre estatal amb obres o instal·lacions no desmuntables estarà subjecta a prèvia concessió atorgada per l'Administració de l'Estat, tal com estableix l'article 64 de la dita Llei conforme al règim regulat en el Capítol V de la mateixa i disposicions concordants.
4. Dels terrenys que el Pla defineix com a Àrees de Prevenció de Riscos (APR) d'acord amb els Criteris de la Direcció General de Recursos Hídrics i el PTM, els relatius a riscos d'inundació que es localitzen en sòl rústic tindran la consideració de Sistema General de protecció de torrents i zones inundables. Les obres de canalització per a reducció de riscos en les dites zones, s'hauran d'autoritzar si és necessari, per la Direcció General de Recursos Hídrics.

Art. 7.02. Desenvolupament per planejament de detall

1. Els Sistemes Generals es desenvoluparan per mitjà de Plans Especials, excepte quan el Pla General contingui les determinacions necessàries, o quan estiguin inclosos en polígons a desenvolupar per Plans Parcial o Especials.
2. Els Sistemes Generals podran desenvolupar-se per unitats completes o per parts diferenciables, als efectes dels quals el planejament derivat delimitarà els corresponents polígons, unitats d'actuació o, si és el cas, actuacions aïllades.
3. Tota intervenció tendint a l'execució dels referits elements, bé sigui a través d'obres de nova planta o obres d'urbanització, respondrà a un projecte unitari coherent amb les determinacions del Pla i se subjectarà a les normes del mateix, en especial, a les classificacions de sòl, edificabilitat i la resta de condicions vinculants que el Pla estableix.

Art. 7.03. Obtenció del sòl dels sistemes generals

1. Els Sistemes Generals a obtenir d'acord amb les previsions del present Pla s'han adscrit al sòl rústic.
2. Seran Sistemes Generals adscrits a sòl urbà aquells que sorgeixin de l'aplicació de les reserves mínimes per a sistemes generals de la superfície de nou sòl de creixement destinat a usos residencial, turístic o mixt.
3. La qualificació del sòl com a Sistema General comporta la declaració interès general dels usos i activitats a què el dit sòl es destina o que en ell s'ubiquen.
4. La transmissió a l'Ajuntament de Calvià o a qualsevol altre organisme beneficiari de l'expropiació dels terrenys vinculats a sistemes generals que en l'actualitat siguin de titularitat privada, es durà a terme per mitjà dels instruments previstos en l'institut de l'expropiació forçosa, quan sigui aquest el procediment seguit per a la seva obtenció.
5. Cada sector de nou sòl de creixement destinat a usos residencial, turístic o mixt, haurà de reservar, com a mínim, el 20% de la seva superfície per a sistemes generals, de cessió obligatòria i gratuïta. En aquest còmput de superfície es podran incloure les superfícies destinades als grans equipaments.
6. En tots els nous creixements de sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització s'haurà de mantenir la proporció del 20% de reserva per a sistemes generals, encara que no s'esgoti el límit de creixement de sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització destinat a usos residencial, turístic o mixt determinat en l'article 8.00
7. A l'efecte de la cessió obligatòria i gratuïta d'aquestes superfícies determinades en els dos punts anteriors, el sòl reservat per a sistemes generals s'inclourà o adscriurà als sectors de sòl urbà sense urbanització consolidada i als sectors de sòl urbanitzable o apte per a la urbanització que respectivament es delimiten o classifiquen.

Art. 7.04. Execució dels sistemes generals

L'execució de les obres i instal·lacions dels sistemes generals serà escomesa per l'Administració Pública i els particulars, d'acord amb les previsions del Pla General i, si és el cas, conforme determinen els Plans Especials en cada classe de sòl.

- a) Per l'Administració Pública, d'acord amb les seves competències, per a aquells sistemes generals establerts en el sòl urbà i pels particulars en la part que els correspongui en virtut dels compromisos de gestió fixats en el planejament.
- b) Pels particulars, tant en els sistemes generals en sòl urbà i no urbanitzable com en els establerts a càrrec del sòl urbanitzable.
- c) Per l'Administració Pública i els particulars d'acord amb les determinacions que respecte d'això contingui el Pla General i, si és el cas, conforme determinen els Plans Parciais en sòl urbanitzable o Especials de Reforma Interior en sòl urbà.

Art. 7.05. Xarxa de camins i itineraris interès general

Els camins pertanyents a la malla interès general i ambiental, recollits com a Sistema General d'itineraris (interès ambiental i paisatgístic) en sòl rústic i grafiats en els diferents fulls del pla a escala 1:10.000 corresponent a l'Estructura general del territori (**EGT-A1,A9**), tindran la secció transversal i les característiques tècniques precises adequades a l'entorn on s'integren, les quals seran especificades pel projecte tècnic que en el seu moment aprovi l'Ajuntament. En tot cas, l'ample dels camins correspondrà a què posseeixin en el moment de l'aprovació del Pla i no serà inferior als dos (2,00) metres. La referida xarxa podrà ser ordenada per mitjà del corresponent Pla Especial, que estudiarà el conjunt o una part de la mateixa, com a pas previ per a la seva incorporació al domini públic, previ procediment expropiatori si procedeix.

Abans de la seva execució, l'esmentat pla, haurà d'estar d'acord amb el que estipula l'article 39.1 de la LECO, si el seu àmbit està relacionat amb un lloc de la xarxa 'Natura 2000'.

Art. 7.06. Qualificació del sòl inclòs en franges de reserva per a nous traçats viaris de sistema general

1. Els terrenys inclosos pel Pla en les zones de reserva establertes en l'article 30 de la Llei de Carreteres de la CAIB per als nous traçats de carreteres del sistema general, quedaran alliberats de la servitud de reserva prevista en el mateix, una vegada executada l'obra viària, i passaran a posseir la mateixa qualificació urbanística que els terrenys limítrofs, bé siguin urbans, urbanitzables o rústics. La qualificació de sistema general viari quedarà restringida al domini públic finalment resultant.
2. A aquests efectes, l'Ajuntament redibuixarà la dita qualificació en els plans del Pla General i remetrà la documentació a la Comissió Insular d'Urbanisme per al seu coneixement i efectes.
3. Les zones de reserva recollides en els plans del Pla, establertes per a supòsits d'obres de nou traçat projectades, posseeixen, d'acord amb el tipus de carretera i amb el citat art. 30 de la Llei de Carreteres, les amplituds següents:
 - a) Cent (100) metres com ample total de la franja, incrementada en un cinquanta per cent (50%) en el cas de la proposta de prolongació de l'autopista PM-1 de Ponent, tant en l'alternativa del Govern com en la prevista per l'Ajuntament, si bé en aquest últim cas la referida dimensió es reajusta en la adjacència dels sòls urbans.
 - b) Cinquanta (50) metres com ample total de la franja, incrementada en un cinquanta per cent (50%) en el cas de la proposta de la carretera del nou accés a Bendinat-Illetes, per ser una via de dos carrils pertanyent a xarxa primària municipal.
4. Per a la resta de carreteres municipals ja existents i la modificació de la qual no es preveu en el Pla, s'ha establert d'acord amb l'article 31 de la Llei de Carreteres les zones de protecció d'acord amb les amplituds següents:

a) Vint-i-cinc (25) metres mesurats des de l'aresta exterior de l'explanació a un costat i a l'altre de la carretera, per a l'autopista PM-1 de Ponent.

b) Divuit (18) metres mesurats des de l'aresta exterior de l'explanació a un costat i a l'altre de la carretera, per a les carreteres de dos carrils de la xarxa primària o secundària municipal, la titularitat de les quals és del Govern Balear i del Consell de Mallorca.

c) Vuit (8) metres mesurats des de l'aresta exterior de l'explanació a un costat i a l'altre de la carretera, per a les carreteres de dos carrils de la xarxa local que són de titularitat municipal.

Art. 7.07. Ports esportius

En el domini públic marítim-terrestre del municipi de Calvià, d'acord amb els criteris del Pla Director de Ports Esportius i Instal·lacions Nàutiques dels Illes Balears:

- a) No es permet cap nou port o dàrsena esportius en el litoral municipal.
- b) Es limita l'ampliació dels ports o dàrsenes ja existents a casos puntuals excepcionals i motivats en necessitats estrictes exhaustivament justificades, sempre que l'Ajuntament consideri l'ampliació oportuna i convenient per a interès general i per a la consecució dels objectius generals del Pla General.
- c) Es permetran les obres necessàries per al manteniment de les instal·lacions, així com la millora de les condicions de funcionalitat i seguretat de les mateixes.

La zona de servei del Port té qualificació de sistema general portuari, i no podrà incloure determinacions que suposin una interferència o pertorbació en l'explotació portuària.

Es consideren ports, instal·lacions portuàries i instal·lacions complementàries subjectes a competència del Govern de les Illes Balears en el municipi de Calvià els següents:

- Port esportiu Punta Portals
- Club Nàutic de Palma Nova
- Port esportiu de Portals Vells
- Port esportiu del Bou
- Club Nàutic de Santa Ponça

Art. 7.08. Zones de servituds aeronàutiques legals dels aeroports de Palma i Son Bonet

1. Les presents normes seran d'aplicació conjunta, directa i complementària al que estableix la vigent legislació sectorial aplicable en matèria de navegació Aèria i servituds aeronàutiques, i els vigents reglaments, decrets, normes i altres disposicions que la desenvolupin, ampliïn o modifiquin.

2. Al plànol de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Palma que s'adjunta com annex a aquestes normes, amb caràcter normatiu es defineixen les superfícies limitadores les altures de les quals (respecte el nivell del mar) no hi sobrepassi cap construcció (incloses antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, cartells, etc.), així com el gàlib dels vehicles.
3. Dins dels àmbits afectats per les servituds aeronàutiques, l'execució de qualsevol construcció, estructura i instal·lacions (incloses les instal·lacions del mitjans necessaris per la seva construcció com les grues de construccions i similars) hauran de respectar totes les restriccions que estableix respecte a la emissió de fum, pols, boira o qualsevol altre fenomen en nivells que constitueixin un risc per a les aeronaus que operen en l'aeroport de Palma i Son Bonet, incloses les instal·lacions que puguin suposar un refugi d'aus en règim de llibertat.
4. Dins dels àmbits afectats per les servituds aeronàutiques, l'execució de qualsevol construcció o estructura (pals, antenes, etc.) i la instal·lació dels mitjans necessaris per a la seva construcció (incloses les grues i similars) requerirà resolució favorable de l'autoritat aeronàutica, conforme als articles 29 i 30 del Reglament sobre Servituds Aeronàutiques.
5. Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol actuació que es contempli en el terme municipal de Calvià, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematades decoratives), així com qualsevol altre afegit sobre tals construccions, així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria, no poden vulnerar les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Palma de Mallorca corresponents al Reial decret 416/2011, tret que quedi acreditat, segons el parer de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions contemplades en el Decret 584/72, en la seva actual redacció.

TÍTOL VIII. RÈGIM DEL SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL 1. RÈGIM DEL SÒL URBANITZABLE

Art. 8.00 Disposicions sobre creixement

1. D'acord amb el que disposa la *Llei 6/1999 de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries* i la *Llei 14/2000 de 21 de desembre d'Ordenació Territorial*, i les determinacions del Pla Territorial, el nou sòl urbanitzable destinat a ús residencial, turístic o mixt no superarà les següents superfícies en Hectàrees definides en la norma 6 del Pla Territorial de Mallorca:
 - (Ha ART/RD) per a sòl de reserva i dotacional per a situacions en execució del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística i per a nous creixements lligats a les Àrees de reconversió Territorial: 99,06 Ha
 - (Ha CNV) hectàrees per a creixement no vinculat a actuacions en execució del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística ni a les Àrees de Reconversió Territorial: 31,04
2. Les 99,06 de Nou creixement vinculades a les ART se classificaran en el moment que se consideri oportú a partir d'una modificació puntual del planejament, i s'ubicaran en Àrees de Transició d'Harmonització (AT-H), d'acord amb la classificació del sòl rústic del PTM. Dita modificació puntual de planejament haurà de passar els tràmits prevists en la legislació ambiental vigent.

Art. 8.01. Drets i deures dels propietaris de sòl urbanitzable

1. Els propietaris de sòl classificat com urbanitzable tindran dret a usar, gaudir i disposar dels terrenys de la seva propietat d'acord amb la naturalesa rústica dels mateixos.
2. Els propietaris de sòl classificat com urbanitzable tindran dret a promoure la seva transformació instant de l'Administració l'aprovació del corresponent planejament de desenvolupament, de conformitat amb el que estableix la legislació urbanística. A aquest efecte hauran de complir amb els deures establerts en l'article 18 de la Llei 6/98 de 13 d'abril, sobre Règim del Sòl i Valoracions.

Art. 8.02. Desenvolupament del sòl urbanitzable

1. El sòl urbanitzable es desenvoluparà per mitjà de Plans Parcials que comprendran cada un dels sectors delimitats en els plans.

El nou sòl urbanitzable que resulti de les modificacions puntuals de planejament posterior d'acord amb l'article 8.01 i vinculat a Àrees de Reconversió Territorial (ART) es desenvoluparà per mitjà de Plans de Reconversió Territorial (PRT) i Projectes de Millora Territorial (PMT) d'acord amb el desplegament reglamentari que es considera en la Disposició Addicional Segona de la *Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les*

Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries. Mentre no es produeixi aquest desplegament reglamentari, els Plans de Reconversió es formularan per mitjà de Plans Especials que hauran de ser aprovats definitivament pel Consell Insular de Mallorca

2. Els propietaris de sòl urbanitzable inclòs en un sector delimitat pel Pla General hauran de presentar el corresponent Pla Parcial abans d'un termini de quatre anys a comptar de l'aprovació definitiva del Pla General.
3. L'Ajuntament podrà redactar d'ofici els instruments de planejament parcial i procedir a la seva execució subsidiària per si o per mitjà de concessió a tercers a través del corresponent concurs públic
4. Els Plans Parcial i Plans de Reconversió Territorial del sòl de nou creixement vinculat a les ART compliran en els diferents sectors les determinacions i condicions que per al seu desenvolupament particular es fixen en les *fitxes de característiques* corresponents a cada un d'ells que s'inclouen com a Annex III a aquestes Normes.
5. Les ordenances particulars dels Plans Parcial s'ajustaran, en principi, a les establertes en aquestes Normes per a les zones de sòl urbà, podent excepcionalment complementar-les. Els Plans Parcial hauran d'incorporar en les seves determinacions les normes de protecció dels edificis, jaciments i béns en general que estiguin inclosos en els corresponents àmbits.
6. Els Plans Parcial assenyalaran les zones de protecció i servitud dels llits grafiats en els plans d'informació sobre conques naturals i zones inundables, establint les determinacions necessàries sobre la canalització precisa per a previndre inundacions, especificant els usos permesos en les mencionades zones de protecció i servitud.

Art. 8.03. Condicions d'ordenació del nou creixement, intensitat d'ús i nova urbanització

1. L'ordenació del nou sòl urbanitzable, tendirà a la consecució d'unitats coherents en l'aspecte formal i integrades en l'entorn, cuidant especialment l'harmonització amb el tipus edificatori dels sòls als quals s'agregui i evitant la desfiguració de la perspectiva del conjunt urbà tradicional existent. S'hauran de desenvolupar de forma integrada i contigua als nuclis existents, de tal manera que hi hagi interconnexió dels seus respectius sistemes viaris. En tot cas la proposta de creixement s'haurà de justificar per mitjà de l'estudi i compliment dels punts següents:
 - a. Implantació del nucli urbà atenent a la situació que tingui aquest en el territori, concretament en el seu relleu topogràfic.
 - b. Topografia circumdant al nucli urbà la qual, amb independència del nucli, condiciona, a causa dels accidents topogràfics del territori, el seu creixement.
 - c. Principals visuals del nucli antic, atenent a les característiques d'aquest i la seva preservació, entenent-se que aquestes estan condicionades tant per la implantació del nucli com per la topografia circumdant.
 - d. Situació del nucli antic respecte de l'entorn, atenent a la seva ubicació respecte a la resta del nucli, els límits del qual poden ser amb el sòl rústic o amb la trama urbana que ho envolta.

- e. Tendència natural del creixement del nucli urbà, atenent a la seva inserció i al rebliment de la trama urbana existent i ja dotada dels serveis urbanístics.
- 2. La densitat màxima dels nous creixements de sòl urbà, urbanitzable o apte per a ser urbanitzat, inclosos els lligats a Àrees de Reconversió Territorial, destinat a ús residencial, turístic o mixt, serà de 60 habitants per Ha. per a les zones turístiques i de 100 habitants per Ha. en les zones no turístiques, descomptant-se del còmput les superfícies destinades a sistemes generals.
- 3. En el nou sòl urbanitzable o apte per a la urbanització, d'acord amb les fitxes de cada un dels sectors, es considerarà com a nombre màxim el d'una vivenda per cada cent (100) metres quadrats edificables d'ús residencial.
- 4. En els nous sòls de creixement el planejament de desenvolupament haurà de preveure mesures per a la conservació de les masses boscoses existents en els terrenys afectats fi d'evitar la seva destrucció, havent d'ubicar espais lliures o zones enjardinades, públiques o privades, allà on la massa arbòria es vulgui conservar.
- 5. La urbanització del sòl urbanitzable respectarà els mínims previstos per a les obres noves de dotació de serveis en sòl urbà, tant en dimensions com en continguts de xarxa de serveis.
- 6. En compliment del que disposa el *Pla Hidrològic de Balears (RD.378/2001 de 6 d'abril)*, per a l'establiment de noves urbanitzacions i nous polígons industrials serà preceptiu i vinculant l'informe de la Conselleria de Vaig mesurar Ambient del Govern Balear sobre la disponibilitat dels recursos hídrics necessaris per a la seva atenció.
- 7. Al seu torn, els projectes de noves urbanitzacions hauran d'establir xarxes de sanejament separatives per a aigües pluvials i negres, excepte justificació en contra segons el parer de l'Administració Hidrogeològica.
- 8. En les zones urbanes, urbanitzables o aptes per la urbanització que es troben en zona de potencial risc d'inundació, s'estableix el requeriment específic d'autorització prèvia de l'Administració Hidràulica, la sol·licitud de la qual haurà d'incloure el corresponent estudi hidrològic, així com les mesures correctores que, si és el cas, siguin necessàries per a assegurar la seguretat de l'ús establert en la zona.
- 9. A fi de reduir riscos d'incendis, els plans parcials que pretenguin ampliar o crear nous assentaments urbans sobre zones o entorns forestals, hauran d'incorporar mesures de seguretat viària per a garantir l'accés de persones i vehicles, dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència, així com actuacions a la vegetació en un radi de 30 m al voltant de les edificacions per a reduir la càrrega de combustible. Els arbres estaran podats fins una alçada de 2,5 m., en tant que els arbusts i mates no tindran una alçada superior a 1 m i la seva densitat serà inferior al 20% de la superfície coberta, excepció de l'anterior les àrees d'alzinar protegides per la L.E.N. i el Decret 130/2001, de 23 de novembre, de la Conselleria de Medi Ambient per la qual s'aprova la Delimitació de les Àrees d'Alzinar Protegit.

Art. 8.04. Edificació en sòl urbanitzable

- 1.** Les facultats d'edificació previstes en els sectors de Sòl Urbanitzable no podran ser exercitades fins que no siguin aprovats els Plans Parciais corresponents a cada sector, s'hagin omplert els tràmits del sistema d'actuació corresponent i s'executen les obres d'urbanització previstes en els mateixos, prèvia la formalització de les cessions obligatòries del planejament, per la qual cosa fins que no es donen aquestes circumstàncies no es podrà edificar ni alçar altres instal·lacions que no siguin les previstes com a sistemes generals o aquelles altres de caràcter provisional previstes en la legislació urbanística.
- 2.** Els terrenys classificats pels instruments de planejament general municipals com urbanitzables o aptes per a la urbanització tindran igualment la mateixa consideració que els terrenys classificats com a sòl urbà que disposin d'urbanització consolidada, als estrictes efectes que disposen els apartats anteriors, sempre que la urbanització estigui efectivament executada en els termes exigits en l'apartat tercer.
- 3.** No obstant el previst en els apartats anteriors, en sòl urbanitzable, una vegada aprovats el Pla Parcial, el Projecte d'Urbanització i el Projecte de Compensació corresponents, es podrà autoritzar l'edificació amb anterioritat a què els terrenys estiguin totalment urbanitzats i que la parcel·la obtingui la condició de solar, sempre que es compleixin els requisits assenyalats en el punt següent.
- 4.** A fi de complir aquest últim extrem, l'interessat ha d'acreditar que les obres d'urbanització s'estan executant i que ja han acabat, com a mínim, les següents: moviment de terres; viabilitat rodada, a excepció de la capa de rodament; viabilitat per als transeünts amb solera de formigó, a excepció del paviment final; xarxes de serveis completes, incloses les connexions amb les xarxes generals exteriors a l'actuació excepte, per al sanejament, en els suposats excepcionals en què es pugui haver autoritzat el sistema individual d'evacuació d'aigües residuals; i zones verdes, a excepció de la seva plantació.
- 5.** Així mateix, conforme amb allò que s'ha regulat en l'article 18 de la *Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre Règim del Sòl i Valoracions*, també l'interessat haurà d'acreditar que s'hagin costejat i executat les obres necessàries per a l'ampliació dels sistemes generals exteriors a l'actuació, requerits per la dimensió i la densitat de l'actuació i per les intensitats d'ús que aquesta genera, de conformitat amb els requisits i les condicions que estableix aquest Pla.
- 6.** Per a la concessió de llicències de primera ocupació i certificacions municipals de final d'obra o documents equivalents dels edificis construïts en les circumstàncies previstes en l'apartat anterior, serà necessari que la urbanització estigui completament finalitzada d'acord amb les determinacions del projecte d'urbanització o de dotació de serveis aprovat

CAPÍTOL 2. SOBRE ELS PLANS PARCIAIS**Art. 8.05. Fitxa de característiques de planejament parcial**

Les dades numèriques d'aprofitament i condicions d'edificació, així com els criteris particularitzats d'ordenació per a cada sector de planejament parcial s'arreguin sintèticament en la corresponent *fitxa de característiques de pla parcial*, les determinacions de la qual són d'obligada observança per a cada pla parcial, junt amb les restants condicions urbanístiques recollides en aquestes Normes. Els plans d'ordenació complementen aquestes determinacions. Aquestes fitxes es recullen en l'Annex II de les presents Normes.

Art. 8.06. Usos globals en sòl urbanitzable

1. El Pla General assigna a aquesta classe de sòl els usos globals definits en el Títol III d'aquestes Normes, que han d'incloure els diferents sectors de sòl urbanitzable.
2. L'assignació d'usos detallats corresponents a cada ús global es realitzarà a través dels quadres de compatibilitat d'usos definits segons les ordenances particulars de cada zona en Sòl Urbà permeses en el Pla General.
3. A l'efecte d'aplicació del càlcul de l'aprofitament mitjà, només computaran els usos lucratiu. Els usos no lucratiu no consumeixen aprofitament.
4. Les dades d'aprofitament i superfícies per als usos lucratiu s'entendran com a màxims. Al contrari, la superfície dels usos no lucratiu s'entendrà mínima, sense perjudici del compliment dels estàndards definits en l'Annex al Reglament de Planejament.

Art. 8.07. Formació dels Plans Parciais

1. L'Ajuntament o si és el cas, els particulars, redactaran els Plans Parciais d'acord amb el que disposa l'article 136.1 del Reglament de Planejament.
2. L'Ajuntament, en l'exercici de les seves competències, vetllarà perquè el disseny dels Plans Parciais s'adeqüi a les determinacions i criteris del Pla General, i a les fitxes de característiques de cada sector.

3. L'Ajuntament podrà impulsar l'elaboració dels Plans Parciais redactant d'ofici els documents necessaris, tant de planejament com de reparcel·lació, amb independència que posteriorment repercuteixi el seu cost sobre els propietaris beneficiaris per la nova ordenació, que hauran d'abonar-ho en metàl·lic o incrementar la cessió de l'aprofitament mitjà en la quantitat corresponent al dit cost.
4. La modificació dels Plans Parciais no eximirà del compliment dels terminis temporals.

Art. 8.08. Avanç dels Plans Parciais d'iniciativa particular

1. En els Plans Parciais d'iniciativa particular es podrà presentar un avanç orientatiu de l'ordenació que es proposa, d'acord amb l'article 28 de la Llei del Sòl. En aquest avanç es recolliran els esquemes de les determinacions fonamentals del planejament parcial prenent com a base el replantejament i mesuraments efectuats sobre el terreny i entre elles:
 - a) Pla d'ordenació sobre el de replantejament i disseny de l'espai urbà.
 - b) Desagregació d'aprofitament global, amb assignació d'usos detallats i quadre numèric de característiques.
 - c) Inclusió si és el cas dels Sistemes Generals establerts o assignats pel Pla General.
 - d) Programació i sistema d'actuació.
 - e) Compromisos entre el Promotor i l'Ajuntament i qualssevol altres temes que convinguin precisar a l'efecte d'agilitar la tramitació del planejament i de l'eficàcia de les seves determinacions.
 - f) Quantes altres determinacions que es consideri puguin tenir rellevància.
2. A la vista de l'avanç proposat, l'Ajuntament introduirà, si és el cas, les modificacions oportunes sobre la base de les determinacions, criteris i objectius del Pla General.

Art. 8.09. Contingut documental dels Plans Parciais

Els Plans Parciais contindran les determinacions necessàries per a assegurar el compliment dels objectius del Pla General i els criteris d'ordenació i disseny genèrics i específics de cada sector. aquestes determinacions es desenvoluparan per mitjà dels documents assenyalats en el Reglament de Planejament, en l'article 45 i següents, i a més en els documents següents:

- a) S'aportarà un quadre sintètic en què hauran de figurar els extrems següents:
 - Superfície total del sector.
 - Superfície de Sistemes Generals que assenyali el Pla General, si és el cas.
 - Superfície de vials del Pla Parcial.
 - Superfície de les parcel·les per a serveis públics o interès social de cessió obligatòria.

- Superfície edificable (suma de les parcel·les edificables).
 - Sostre total edificable, suma de totes les plantes per a cada un dels usos, assenyalant concretament el corresponent als serveis socials, i
 - Edificabilitat neta sobre superfície edificable.
- b) Anàlogament, s'adjuntarà una anàlisi de la incidència de la possible afectació, si és el cas, per àrees interès natural, cultural o edificis o espais catalogats.
- c) *Estudi d'Avaluació d'Impacte Ambiental*, amb les característiques mínimes determinades en la Llei 11/06
- d) Hauran d'establir-se els índexs d'intensitat d'ús turístic o residencial, d'acord amb la normativa vigent.
- e) L'organització de la documentació serà semblant a la del Pla General, havent de reproduir el mateix sistema de documents del Pla (fitxes d'usos compatibles, fitxes d'Unitats d'Actuació, etc.).
- f) Al final de la tramitació dels Plans Parcials s'haurà de presentar un Text Refós amb la documentació completa i actualitzada, amb el nombre d'exemplars que determinen els serveis Tècnics.
- g) Qualsevol modificació de les determinacions dels Plans Parcials obligarà així mateix a la presentació d'un Text Refós que inclogui la documentació completa del pla modificat, així com la data de refosa, amb el nombre d'exemplars que determinen els serveis Tècnics.
- h) Quanta documentació addicional fóra necessària, deduïda de les característiques de l'ordenació, la integració dins de l'ordenació del Pla General i el compliment de les condicions específiques que estableix el Pla General.

Art. 8.10.**Criteris d'ordenació i disseny dels Plans Parcials**

En el disseny dels Plans Parcials, a més dels criteris generals del Pla General i els particulars de cada sector continguts en la fitxa de característiques corresponent, es tindran en compte els criteris següents:

- a) Es tendirà a preservar els elements preexistents que, sense desvirtuar el seu conjunt, puguin integrar-se activament en l'ordenació resultant (construccions, medi físic, vegetació, subsòl, patrimoni arqueològic, etc.).
- b) En la formalització de les determinacions de cada Pla Parcial que no quedin expressament regulades en la fitxa de característiques corresponent es perseguirà que l'acotació espacial, física i perceptiva dels espais urbans tinguin relació amb l'estructura urbana de la ciutat mediterrània tradicional, quan les tipologies edificatòries a implantar així ho permetin.
- c) La disposició dels equipaments i zones verdes i el traçat de la xarxa viària rodada i de vianants atindrà a un criteri de servei mixt al propi sector i a la ciutat limítrof, especialment quant a accessibilitat i estratègia d'ubicació. S'evitaran, en la mesura que es pugui, els vials en fons de sac, la necessitat dels quals haurà de justificar-se.
- d) A l'efecte d'integrar el nou espai urbà amb les seves zones limítrofes s'estudiarà específicament el tractament dels espais

urbans de vora de cada Pla Parcial, a fi que els carrers, places o edificacions proposades siguin elements d'harmonització i mai de discordança o singularització negativa.

- e) Independentment de les àrees i itineraris de vianants regulats en el Reglament de Planejament, el trenta per cent (30%) de l'amplària dels carrers, com a mínim, es destinarà a voreres, que en qualsevol cas tindran un ample igual o superior a 2 m, a fi de garantir el que preveu l'art. 10.18.5 de la present normativa, en concordança amb la Llei 3/1993 de 4 de maig i el seu Reglament aprovat per Decret 20/03 de 28 de febrer, per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de les barreres arquitectòniques, per a persones amb mobilitat reduïda, a la que així mateix s'adaptaran totes les actuacions públiques o privades que suposen nova construcció, ampliació o reforma de les vies.
- f) Els aparcaments públics annexos a la vialitat tindran una capacitat mínima d'una plaça per cada vivenda o cada cent metres quadrats (100 m²) construïts o fracció i s'ubicaran majoritàriament en la proximitat de les zones en què és previsible la concentració de persones, comerços, col·legis, zones de reunió o espectacles, etc. En tota zona d'estacionament de vehicles, l'ajuntament reservarà places adaptades d'acord amb el punt 1.2.7 de l'Annex 1 del Reglament de Supressió de Barreres Arquitectòniques (RD 20/2003, de 28 de febrer)
- g) A l'efecte d'establir equivalències entre nombre de vivendes i d'habitants es considerarà que cada vivenda té tres (3) habitants.
- h) L'ample mínim dels vials de distribució serà de setze (16) metres. S'admetran vials d'ample igual o superior a dotze (12) metres d'amplària només quan donin accés exclusiu a vivendes unifamiliars o a edificis residencials d'alçada igual o inferior a dues plantes. Els vials de menor amplada hauran d'estar degudament justificats per raons d'adaptació a la topografia o de respecte a construccions existents. Els carrils de circulació d'aquests vials tindran una amplada compresa entre dos metres i setanta centímetres (2,70 m) i tres metres i trenta centímetres (3,30 m).
L'amplada dels vials de penetració i circumval·lació, quan no vinguin fixats pel Pla General, haurà de justificar-se en funció del tràfic previsible. L'amplada dels carrils serà en ells, i en funció de la seva jerarquia, superior o igual a tres (3) i inferior a tres metres i trenta centímetres (3,30 m).
- i) En els trams de vial en què sigui previsible la ubicació de parades d'autobusos públics urbans, aquestes es dissenyaran apartades dels carrils de circulació.
- j) Es dissenyaran apartats de càrrega i descàrrega de vehicles en llocs en què sigui previsible la seva necessitat.
- k) Pel que fa a infraestructures, implantació de serveis i espais lliures, s'especificaran els traçats i característiques dels vials, xarxes d'abastament d'aigua, aigües regenerades, reg i

hidratants contra incendis, sanejament, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic, telecomunicacions, i, si procedeix, conducció de gas i qualsevol altra que s'estimi necessària. La no procedència haurà de ser degudament justificada. Totes les xarxes de serveis i les seves connexions seran subterrànies.

- l) Haurà d'ordenar-se el territori de forma tal que totes les parcel·les tinguin accés rodat. Es considerarà que una parcel·la té accés rodat, quan la dita parcel·la tingui una longitud de façana igual o superior a la meitat de la mínima que doni enfront d'un vial públic rodat.
- m) Els traçats que, si és el cas, apareixen dibuixats en els plans tenen un caràcter indicatiu, que podrà ser considerat vinculant si no es presenta alguna alternativa més avantatjosa des del punt de vista de interès públic.
- n) Els llits de torrents que discorrin per sectors de sòl urbanitzable que de moment es troben subjectes al règim establert en la *Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'Aigües* i en el Reglament que li desenvolupa (Reial Decret 849/1986), hauran d'ordenar-se a fi de no perjudicar interès públic i de manera que no puguin ocasionar-se danys posteriors a persona o coses i contaminació dels aqüífers.

És per això que l'ordenació dins del sector del domini públic hidràulic, precisarà, d'acord amb el que preveu els articles 9.3 i 78.1 del RDPH autorització administrativa de l'òrgan competent, que serà prèvia a l'aprovació inicial del corresponent Pla Parcial. Els terrenys que puguin considerar-se inundables seran inedificables, si bé podran destinar-se a ús viari i d'espais lliures públics.

Art. 8.11. Reserves mínimes de cessió obligatòria i gratuïta

- 1. Tot Pla Parcial preveurà com a reserves mínimes de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament les que com a tals determina l'Annex al Reglament de Planejament, considerant el Pla que aquestes cessions són com a mínim el sistema d'espais lliures de domini i ús públic, els centres docents, les zones esportives i els terrenys necessaris per a la instal·lació i funcionament de les dotacions públiques.
- 2. Quan algun dels mòduls mínims de cessió anteriors sigui superat per l'establert en la fitxa de característiques corresponent, regirà aquest.

Art. 8.12. Zonificació

- 1. A fi de fer més flexible el replantejament de l'ordenació establerta “ab initio” pel Pla General, es permet, dins de cada respectiu conjunt d'usos lucratius, la reconversió d'unes zones en altres, amb el límit que cap d'elles guanyi o perdi més del deu per cent (10%) del seu aprofitament inicial ni es modifiqui l'ús característic de l'ordenació. Aquesta reconversió no podrà implicar variació de l'aprofitament mitjà.

2. Quan la reconversió es faci en favor d'usos globals no previstos en la fitxa de característiques no es podrà sobrepassar més del deu per cent (10%) del total del sostre del Sector, ni modificar l'ús característic del mateix.

TÍTOL IX. DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES SOBRE EL SÒL RÚSTIC

CAPÍTOL 0. CATEGORIES DE SÒL RÚSTIC

Art. 9.00 Concepte i categories.

1. D'acord amb la Llei 6/1997 de sòl rústic, constitueixen el sòl rústic els terrenys la funció dels quals determina que es preserven dels processos de desenvolupament urbanístic i que es protegeixin els elements d'identitat que els caracteritzen, bé pels singulars valors ecològics, ambientals, naturals, paisatgístics, culturals, històrics, productius, agrícoles, forestals o ramaders que el caracteritza, o bé per ser inadequats per al desenvolupament urbà en raó del model territorial triat.
2. Estos sòls són classificats com a sòl rústic pel Pla General a fi d'evitar la seva urbanització i preservar les seves característiques generals. En funció de les seves característiques, el Pla preveu diferents graus o nivells de protecció, i els divideix en 6 categories de sòl rústic, (SR1-SR6). Les condicions específiques de cada una d'elles es regulen a l'articulat del capítol 2 i la seva delimitació està grafiada en el plànol de classificació del sòl rústic (CSR), a escala 1:10.000.
3. Sense perjudici de la categorització de sòl rústic definida en el punt anterior, s'aplicaran, en tot cas, les categories de sòl rústic previstes pel Pla Territorial de Mallorca així com la delimitació que es fa de les mateixes en els plans d'ordenació del Pla Territorial i que s'han delimitat d'acord amb ells en el pla d'Ordenació General del Territori (OGT) d'aquest Pla General i que es descriuen a continuació:

SRP. Sòl Rústic Protegit:

AANP. Àrea Natural d'Especial Interès d'Alt Nivell de Protecció
 ANEI. Àrea Natural d'Especial Interès
 ARIP. Àrea Rural d'Interès Paisatgístic
 ARIP-B. Àrea Rural d'Interès Paisatgístic Boscós
 APR. Àrea de Prevenció de Riscos
 APT. Àrea de Protecció Territorial

SRC. Sòl Rústic Comú:

AIA. Àrea d'Interès Agrari:
 • AIA-I. Àrea d'Interès Agrari Intensiu
 • AIA-E. Àrea d'Interès Agrari Extensiu
 AT. Àrea de Transició:
 AT-C. Àrea de Transició de Creixement
 AT-H. Àrea de Transició d'harmonització
 SRG. Sòl Rústic de Règim General:
 SRG. Sòl Rústic de Règim General
 SRG-F. Sòl Rústic de Règim General Forestal

Sense perjudici de la compatibilitat existent entre ambdós categories, que regeixen de manera simultània les condicions d'ordenació del sòl rústic del municipi de Calvià en els casos en què, en aplicació de normativa supramunicipal, ambdós categoritzacions de sòl no coincidiren, caldrà ajustar-se a la definició, contingut i abast de les precitades categories de sòl previstes en la Matriu de Sòl Rústic de la Llei 6/1999, d'Ordenació del Territori així com en el propi Pla Territorial de Mallorca.

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS COMUNES A TOT EL SÒL RÚSTIC**Art. 9.00 bis Disposicions del règim d'usos en sòl rústic****a) Disposicions generals:**

1. Totes les referències a edificacions i construccions existents de les normes següents es fan condicionades al fet que aquestes no estiguin en situació de fora d'ordenació degut a determinacions d'aquest planejament urbanístic.
2. Quan en una mateixa parcel·la coincideixin diverses categories de sòl rústic, s'haurà de respectar el règim d'usos corresponent a cada categoria en la part afectada.
3. El règim d'usos s'estableix d'acord amb la regulació específica del sòl rústic d'aquest Pla, sense perjudici de la matriu d'ordenació del sòl rústic de l'Annex I de la *Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries* i del PTM com a desenvolupament d'aquesta. Específicament, en allò no regulat per aquesta norma s'estarà en el que disposa el PTM.
4. D'acord amb la previsió de l'article 37.2 de la *Llei 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears*, per a autoritzar a activitats i usos del sector primari i indústries de transformació agrària del sector secundari, serà preceptiu l'informe de la conselleria competent en matèria d'agricultura. En cap cas es podrà atorgar la declaració d'interès general si l'informe emès per la referida conselleria és desfavorable.
5. Tota autorització d'ús permès en les distintes categories de sòl rústic que al seu torn es troben dins d'Àrees de Prevenció de Riscos (APR), hauran de disposar com a requisit addicional l'informe previ favorable de l'administració competent en matèria de medi ambient.
6. Sense perjudici d'allò que s'ha regulat en les distintes àrees de sòl rústic en referència a la vivenda unifamiliar aïllada, les parcel·les en les quals es vulgui ubicar hauran de complir els requisits establerts en la norma 20.4 pel que fa a la data de divisió, segregació o fragmentació de les mateixes.
7. D'acord amb la previsió de l'article 39.1 de la *Llei 5/2005*, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (LECO), abans de la execució, sobre qualsevol pla o projecte que, sense tenir una relació directa amb la gestió d'un lloc de la xarxa 'Natura 2000' o sense ser necessari per a aquesta gestió, pugui afectar-lo de forma apreciable, ja sigui individualment o en combinació amb altres plans o projectes, serà preceptiu l'informe de la conselleria de Medi Ambient.

b) Disposicions específiques:**1. Règim d'usos del sector primari:****1. Activitats extensives(B-1):**

Ús admès a totes les categories de sòl rústic, sense perjudici del compliment de la regulació específica de les àrees de sòl rústic. A les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) quan el desenvolupament d'aquesta activitat requereixi l'ús d'edificacions només es permetrà la utilització de les existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

2. Activitats intensives(B-2):

a. Ús prohibit a les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) definides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'Espais Naturals i de Règim Urbanístic de les Àrees d'Especial Protecció de les Illes Balears.

b. Ús condicionat a les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) declarades com espais naturals protegits per la Llei 4/1989, de 27 de març, de Conservació dels Espais Naturals i de la Flora i Fauna Silvestres, no incloses a l'apartat anterior, amb el requisit addicional que quan el desenvolupament d'aquesta activitat requereixi l'ús d'edificacions només es permetrà la utilització de les existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

c. Ús condicionat a les Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI), Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), Àrees de Prevenció de Riscs (APR) i Àrees de Protecció Territorial (APT), amb els requisits addicionals següents:

1. Garantir la recollida i la depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives.
2. Garantir el manteniment de la massa forestal existent, incloent-hi la renovació d'exemplars morts almenys pel mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie, i aquells cultius que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.
3. A les Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI) no s'hi podran ubicar hivernacles.
4. A les Àrees de Prevenció de Riscs (APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

d. Ús admès a les Àrees d'Interès Agrari (AIA), Àrees de Transició (AT), Sòl rústic de Règim General (SRG) sense perjudici del compliment de la normativa específica.

3. Activitats complementàries (B-3):

a. Ús prohibit a les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) següents: els sistemes dunars, els illots, les zones humides, els cims, els barrancs, els penya-segats, els penyals més significatius i els terrenys qualificats com a element paisatgístic singular

al Pla Provincial d'Ordenació de Balears del 1973, excepte si es tracta de refugis de muntanya dins d'una xarxa pública i en edificis existents, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts, i obtinguin la declaració d'interès general. En aquest cas, s'hi inclou també l'ús d'aparcament vinculat a l'esmentada activitat.

b. Ús condicionat a la resta de les categories de sòl rústic: Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) diferents de l'apartat anterior, Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI), Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), Àrees de Prevenció de Riscs (APR), Àrees de Protecció Territorial (APT), Àrees d'Interès Agrari (AIA), Àrees de Transició (AT) i sòl rústic de règim general (SRG), amb els requisits addicionals següents:

1. A les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) quan el desenvolupament d'aquesta activitat requereixi l'ús d'edificacions, només es permetrà la utilització de les existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.
2. Ser activitats de servei turístic al medi rural segons la normativa específica (hotel rural, agroturisme i altres ofertes complementàries, segons el Decret 62/1995, de 2 de juny). Excepte a les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP), a les Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI) i a les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic Boscoses (ARIP-B), es permetrà que en el cas dels hotels rurals, aquests es puguin complementar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure, les quals podran disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar dita activitat.
3. Ser alguna de les activitats següents: venda directa dels productes de l'explotació i activitat artesana feta a l'explotació, segons estan regulades per la legislació agrària; granja cinegètica; alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups, i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i la protecció del sòl rústic, sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent abans de l'entrada en vigor d'aquest Pla.
4. A les Àrees de Prevenció de Riscs (APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

2. Règim d'usos del sector secundari

1. Indústria de transformació agrària (C-1)

a. Ús prohibit a les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) definides per la *Llei 1/1991, de 30 de gener, d'Espais Naturals i de Règim Urbanístic de les Àrees d'Especial Protecció de les Illes Balears*, amb l'excepció que siguin activitats de

tractament de productes que siguin de la producció de la mateixa explotació, que s'ubiqui en edificis existents, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts, i s'obtingui la declaració d'interès general.

b. Ús prohibit a les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) declarades com espais naturals protegits per la *Llei 4/1989, de 27 de març, de Conservació dels Espais Naturals i de la Flora i Fauna Silvestres*, no incloses a l'apartat anterior, i a les Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI) amb l'excepció que s'ubiqui en edificis existents, els quals seran ampliables fins un màxim d'un 20% de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat. A més, també hauran de ser activitats de tractament de productes de la pròpia explotació agrària, la qual pot ser discontinua però sempre que totes les parcel·les estiguin ubicades a sòl rústic protegit, i s'obtingui la declaració d'interès general.

c. Ús condicionat a les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), Àrees de Protecció Territorial (APT), a les Àrees de Prevenció de Riscs (APR) i al Sòl rústic de Règim General Forestal (SRG-F) amb els requisits addicionals que s'ubiquin en edificis existents, els quals seran ampliables fins un màxim d'un 20% de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat i, a més, hauran de ser activitats de tractament de productes de la pròpia explotació agrària, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit o a Sòl rústic de Règim General Forestal (SRG-F). A les Àrees de Prevenció de Riscs (APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

d. Ús condicionat a les Àrees d'Interès Agrari (AIA), Àrees de Transició (AT) i Sòl rústic de Règim General (SRG).

2. Indústria en general (C-2)

a. Ús prohibit, sense excepció, a les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP), Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI), Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), Àrees de Prevenció de Riscs (APR), Àrees de Protecció Territorial (APT), Àrees de Transició (AT) i Sòl rústic de Règim General Forestal (SRG-F).

b. Ús prohibit a les Àrees d'Interès Agrari (AIA) i al Sòl rústic de Règim General (SRG), llevat d'aquelles indústries, anteriors a dia 1 de gener de 1996, existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla, que siguin autoritzades d'acord amb els requisits, procediment i altres condicions que s'estableixen en la Disposició Addicional segona d'aquest Pla.

3. Règim d'usos dels equipaments

1. Equipaments sense construcció (D-1)

a. Ús prohibit a les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP), amb l'excepció que es tracti d'activitats derivades de les concessions de temporada en el litoral, incloent els aparcaments lligats a aquesta activitat, que s'autoritzin segons la normativa sectorial en matèria de costes i litoral que sigui d'aplicació.

b. Ús condicionat a les Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI), a les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), Àrees de Protecció

Territorial (APT), a les Àrees de Prevenció de Riscs (APR), Àrees d'Interès Agrari (AIA) a les Àrees de Transició (AT) i Sòl rústic de Règim General (SRG). A les Àrees de Prevenció de Riscs (APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

2. Resta d'equipaments (D-2)

a. Ús prohibit a les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP), Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI) i Àrees de Protecció Territorial (APT).

b. Ús condicionat a les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), a les Àrees de Prevenció de Riscs (APR), a les Àrees d'Interès Agrari (AIA), Àrees de Transició (AT) i Sòl rústic de Règim General (SRG), amb els requisits addicionals següents:

1. En compliment del que disposa l'article 19 del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística (Decret 54/1995, de 6 d'abril), es limita l'oferta turística a l'hotel de cinc estrelles que, per les seves característiques, necessàriament s'hagi de situar al sòl rústic amb l'objectiu de preservar edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic, i que:
 - a) S'estableixi en construccions anteriors a dia 14 de juliol de 1956. El volum edificat abans d'aquesta data és denominat nucli original.
 - b)
 - c)
 - d) La superfície edificada destinada a hotel no superi l'1% de superfície de la parcel·la vinculada, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.
 - e)
 - f)
 - g) Disposi d'informe favorable de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric o de l'òrgan que tingui atribuïda la competència sobre patrimoni històric.
 - h)
- b)
 - a) No ultrapassi les 120 places d'allotjament, o les 60 unitats d'allotjament turístic.
 - b)
- c)
 - a) Excepte en Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic Boscoses (ARIP-B) aquests establiments es podran complementar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure, les quals podran disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar dita activitat.
 - b)
- d)
 - a) Si es justifica la necessitat d'incrementar la superfície edificada existent, amb vista a una oferta turística de màxima qualitat, es faci sempre de manera que:
 - 1)

- 2) La superfície edificada del nucli original més la de l'ampliació no assoleixi l'1% de la parcel·la, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.
 - 3)
 - 4) Les ampliacions de volum exteriors al nucli original, annexes o no a aquest, s'hi integraran i no en danyaran els valors arquitectònics, ni podran suposar una ampliació de volum superior a un 20% del nucli original.
 - 5) En cas que s'hi hagin de fer nous edificis, que siguin menors i subordinats a l'edificació del nucli original.
2. Ser camp de golf que, a més de la normativa específica, compleixi les condicions següents:
 - a) Que el conjunt dels moviments de terres i la ubicació temporal, tant d'aquestes com d'estructures, es facin només en l'àmbit esportiu del camp de golf, amb l'excepció que es tracti d'aportacions de terres per tal de recuperar el nivell del terreny original i que provenguin d'extraccions autoritzades exteriors a l'actuació.
 - b) En tot cas, les construccions, vinculades o no a l'esport del golf, només podran ser les que siguin autoritzables per la normativa específica de camps de golf.
 - c) Que ni el camp de golf ni la seva oferta complementària associada ocupi Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic Boscoses (ARIP-B), Àrees d'Interès Agrari (AIA) o Sòl rústic de Règim General Forestal (SRG-F).
 - d) L'aigua per regar-lo procedirà de la depuració d'aigües residuals o d'altres mitjans expressament admesos per la normativa específica dels camps de golf i comptarà amb sistemes automatitzats d'optimització del consum d'aigua mitjançant una estació meteorològica pròpia. Les zones d'embassament d'aigua tindran cinturons de vegetació terrestre que actuïn com a filtres naturals. Les canalitzacions que drenen l'aigua de la massa embassada disposaran d'arquetes de recollida de residus fins.
 - e) Que es faci un estudi d'impacte ambiental tant del camp mateix com de les obres de construcció.
 - f) La Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric, o l'òrgan que tingui atribuïda la competència, tindrà en compte, amb referència a la seva localització, a l'hora de valorar l'existència o no de l'interès general que justifiqui la implantació del nou camp de golf, els criteris regulats en l'apartat 3 de la norma 57 i en la norma 61 d'aquest Pla.
 3. Només a les Àrees de Transició (AT) es podran ubicar usos docents, educatiu, socioassistencial o sanitari.
 4. Ser d'ús científic, cultural o esportiu.
 5. Ser d'ús d'oci o recreatiu en pedreres inactives o a edificis existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.
 6. Ser d'ús comercial o d'emmagatzematge, sempre a edificis existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.

7. A les Àrees de Prevenció de Riscs (APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

4. Règim d'usos d'altres activitats

1. Activitats extractives (B-4)

a. Ús prohibit a les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) i a les Àrees de Transició (AT).

b. Ús prohibit a les Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI) i a les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), llevat que es tracti de pedreres ja existents a l'entrada en vigor de la *Llei 1/1991, de 30 de gener, d'Espais Naturals i de Règim Urbanístic de les Àrees d'Especial Protecció de les Illes Balears* i que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el Pla Director Sectorial de Pedreres. Mentre no es produeixi l'adaptació del planejament municipal, d'acord amb la norma 59 d'aquest Pla, s'haurà d'obtenir la declaració d'interès general, la qual comportarà la qualificació de la parcel·la per a l'activitat extractiva.

c. Ús prohibit a les Àrees de Prevenció de Riscs (APR), Àrees de Protecció Territorial (APT), Àrees d'Interès Agrari (AIA), Sòl rústic de Règim General Forestal (SRG-F) i Sòl rústic de Règim General (SRG), llevat que estiguin ja autoritzades o s'autoritzin segons el Pla Director Sectorial de Pedreres. Mentre no es produeixi l'adaptació del planejament municipal, d'acord amb la norma 59 d'aquest Pla, s'haurà d'obtenir la declaració d'interès general, la qual comportarà la qualificació de la parcel·la per a l'activitat extractiva. A les Àrees de Prevenció de Riscs (APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

2. Infraestructures (E)

a. Ús prohibit a les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) amb l'excepció de:

1. Les petites infraestructures (E-1) destinades a tractament de residus, sempre que es justifiqui la impossibilitat d'ubicar-les en sols de menor protecció i s'obtingui la declaració d'interès general.
- 2.
3. Les vies de transport, definides a l'apartat E-2 de l'annex d'aquestes normes, recollides al Pla Director Sectorial de Carreteres.
- 4.
5. Les conduccions, les esteses i les instal·lacions de telecomunicacions definides en l'apartat E-3 de l'annex d'aquestes normes, sempre que es justifiqui la necessitat que

passin o s'ubiquin en aquestes àrees i que obtinguin la declaració d'interès general.

6.

7. Les grans instal·lacions tècniques (E-5) destinades a tractament de residus, sempre que es justifiqui la impossibilitat d'ubicar-les en sols de menor protecció i s'obtingui la declaració d'interès general.

b. Ús condicionat a les Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI), Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), Àrees de Prevenció de Riscs (APR) i Sòl rústic de Règim General Forestal (SRG-F) al fet que es justifiqui la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i es compleixin les condicions següents:

1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.
- 2.
- 3.
4. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Director Sectorial de Carreteres i noves línies fèrries recollides en el Pla Director Sectorial de Transports. En el cas d'obertura de nous camins només s'autoritzaran quan siguin d'ús i domini públics.
- 5.
6. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
- 7.
8. No ser del tipus E-4, ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.
- 9.
10. Ser del tipus E-5, grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, sempre que siguin grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure de titularitat pública, infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus.
- 11.
12. A les Àrees de Prevenció de Riscs (APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

c. Ús condicionat a les Àrees de Protecció Territorial (APT), Àrees d'Interès Agrari (AIA), Àrees de Transició (AT) i Sòl rústic de Règim General (SRG) al fet que compleixin les condicions següents:

1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.
- 2.
3. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en aquest Pla o en els Plans Directors Sectorials corresponents i de camins.
- 4.
5. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
- 6.
7. No ser del tipus E-4, ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.
- 8.
9. Ser del tipus E-5, grans infraestructures tècniques de caràcter no lineal, definides en l'apartat E-5 de l'annex d'aquestes normes. En el cas de marines seques o superfícies d'hivernatge d'embarcacions només es permetran a Àrees de Transició d'Harmonització (AT-H).

3. Habitatge unifamiliar aïllat (F)

a. Ús prohibit a les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP), Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI), Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic Boscoses (ARIP-B), Àrees de Protecció Territorial (APT) i Àrees de Transició de Creixement (AT-C).

b. Ús condicionat a les Àrees de Prevenció de Riscs (APR) a que compleixin els requisits addicionals establerts a la norma 20 i es disposi de l'informe previ favorable de l'administració competent en matèria de medi ambient.

c. Ús condicionat a les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), Àrees d'Interès Agrari (AIA), Àrees de Transició d'Harmonització (AT-H), Sòl rústic de Règim General Forestal (SRG-F) i Sòl rústic de Règim General (SRG) al fet que es compleixin els requisits addicionals de la norma 20 d'aquest Pla.

4. Protecció i educació ambiental (A)

a. Ús condicionat a les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) amb el requisit addicional que només es permetrà aquest ús en edificacions existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

b. Ús condicionat a les Àrees de Prevenció de Riscs (APR), amb el requisit addicional que serà necessari l'informe previ favorable de l'administració competent en matèria de medi ambient.

c. Ús condicionat a les àrees naturals d'especial interès (ANEI), a les àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP), àrees de protecció territorial (APT), àrees d'interès agrari (AIA), àrees de transició (AT), sòl rústic de règim general forestal (SRG-F) i sòl rústic de règim general (SRG).

Art. 9.01. Construccions que guarden relació amb la naturalesa i destí agrari de les finques

1. Als efectes previstos en l'article 20 de la Llei del Sòl i en l'apartat 2n de l'article 21 de la *Llei 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl Rústic dels Illes Balears*, només es consideraran "construccions destinades a explotacions agrícoles que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca" les següents: edificacions i instal·lacions auxiliars, hivernacles, estanys i construccions rústiques tradicionals. En sòl rústic queden prohibides les "casetes d'apers".
2. Les sol·licituds de llicència d'obres referides a aquestes construccions hauran d'anar acompanyades d'una justificació de la superfície i del volum que es pretengui construir en funció de les necessitats agropecuàries de la finca.
3. Per a les construccions relacionades en aquest article no serà vinculant la superfície de parcel·la mínima establerta per a cada àrea de sòl rústic, podent-se ubicar en parcel·les existents que incompleixin la dita condició.

4. S'entendran per **edificació i instal·lació auxiliar**, totes aquelles construccions complementàries de l'activitat tradicional que no havent d'estar destinades ni condicionades per a l'estada de persones, són necessàries per a l'explotació agropecuària d'una finca rústica, així com les destinades a les primeres transformacions de productes agrícoles de producció pròpia (*sestadors*, *pallers*, dipòsits de maquinària agrícola, magatzems agrícoles, sitges, etc.).

Les *edificacions i instal·lacions auxiliars*, sempre que la seva construcció estigui permesa, s'ajustaran a les condicions generals d'edificació per a sòl rústic, a les condicions particulars de l'àrea on estiguin enclavades i a les condicions específiques següents:

- a) Només tindran una planta d'alçada, amb una alçada total estrictament ajustada a les necessitats funcionals de l'ús agrari a què es destini, el límit màxim de les quals serà de 5 m (cinc metres).
 - b) Els buits d'il·luminació i ventilació se situaran en la seva totalitat per damunt dels 2 m (dos metres) mesurats des del sòl interior.
 - c) Per a aquelles edificacions o instal·lacions auxiliars que, pel seu destí o funció, mereixin notòriament un tractament singular (molins, sitges, instal·lacions d'aprofitament d'energies alternatives, etc.) s'admetran les condicions particulars de disseny, volumetria i acabats apropiats a la seva finalitat, sempre que es respectin tots els paràmetres reguladors excepte els referits a l'alçada de l'edificació.
 - d) Les instal·lacions destinades a estabulació d'animals tindran el sòl impermeable destinat a impedir que els residus orgànics puguin contaminar les aigües freàtiques. Els residus líquids s'abocaran a un sistema depurador de dimensions i característiques adequades a la quantitat que es vaguin a generar. Els residus sòlids, fins que no es distribueixin com a abonament per la finca, s'emmagatzemaran en llocs amb pavimentació impermeables destinat a impedir que els residus orgànics puguin contaminar les aigües freàtiques mentre estan emmagatzemats.
5. **Hivernacles** són aquelles construccions, provisionals o fixes, transparents o translúcides destinades a la protecció de cultius d'alçada màxima inferior a tres metres cinquanta centímetres (3,50 m). A l'efecte d'aplicar les condicions d'edificació de cada àrea de sòl rústic, els hivernacles no computaran com a superfície edificada, ni com a volum, ni com a ocupació.
4. **Estanys o "safaretjos"** són dipòsits d'aigua destinats a l'ús agrícola-ramader construïts generalment per damunt de la rasant. Es procurarà l'ús de les tècniques tradicionals en el seu acabat exterior. Les seves formes seran les tradicionals (rectangulars i quadrangulars) i sense que es modifiquin el seu entorn més immediat, a fi de que s'integrin en el seu context.
5. Les piscines que es construeixin en aquesta classe de sòl s'ajustaran a les mateixes condicions que les assenyalades per als estanys en l'apartat anterior.

Art. 9.02. Construccions existents en el medi rural

0. Els requisits mínims per a considerar si una vivenda existent en sòl rústic és susceptible de ser objecte d'obres de reforma i ampliació són els següents:
- a) Que la tipologia, la distribució i el programa de l'edificació siguin els propis d'una vivenda rural tradicional, que presenti característiques arquitectòniques, tipològiques i constructives inequívokes pròpies de l'edificació de vivenda, tal com es coneix a Mallorca, així com una superfície mínima de 35 m útils² i la suficient capacitat de poder realitzar les funcions d'estar, cuinar i dormir.
 - b) Que s'hagi construït a l'empara d'autorització, a excepció de vivendes existents abans de l'entrada en vigor de la Llei del Sòl de 1956, podent acreditar-se tal extrem per mitjà d'una certificació municipal, emesa partint de la constància de la mencionada vivenda en el cadastre o en qualsevol registre o document públic.
 - c) Que per a la seva reforma no sigui necessari que s'actuï sobre elements estructurals arquitectònics bàsics de l'edificació, fent necessària la seva reconstrucció, excepte que es tracti d'actuacions parcials en cobertes o forjats o que es tracti de vivendes catalogades pel planejament vigent.
 - d) Que l'ampliació projectada, si procedeix, s'integri en la vivenda existent i no se superin els paràmetres descrits en el punt 2. En cap cas podrà donar lloc a cossos d'edificació funcionalment independents destinats a usos residencials.
1. Les condicions d'intervenció dels Edificis i altres béns com a barraques de carboner", "canaletes", "sínies", "pous", "molins", "aljubs", inclosos en el Catàleg de Béns Culturals, seran les que es defineixen a les fitxes corresponents d'acord al nivell de protecció fixat per cadascun i en relació amb la normativa de mateix Catàleg de Béns.
2. En les construccions existents, no incloses en Catàleg de Béns Culturals permetran ampliacions que no suposin, increment de més d'un 5 % (cinc per cent) de la superfície construïda actual de l'edifici original, sense comptar els *afegits*, que hauran de justificar-se exclusivament en la necessitat esmentada en l'apartat anterior. L'ampliació haurà de respectar les condicions límits d'edificabilitat de les presents Normes, així com harmonitzar arquitectònicament i paisatgísticament amb l'edifici original.
3. Es podran realitzar totes les restauracions i modificacions que tendeixin a conservar la funcionalitat de les construccions rústiques sempre que no

estiguin catalogades i no s'alterin substancialment les seves característiques tipològiques i estètiques.

4. En el cas d'edificacions existents de tipologia tradicional que incompleixin alguns dels paràmetres de posició dels edificis en relació a la parcel·la o d'alçada màxima establerta per edificacions de nova planta per el seu mateix ús, es permetran obres de reforma i d'ampliació, únicament amb la intenció de respectar i protegir els referits edificis i evitar-ne la seva degradació.
5. Aquesta ampliació haurà de complir els paràmetres exigibles per a noves construccions, atenent els mateixos que resten definits per la zona on es localitzen. Les ampliacions màximes resten regulades al punt 2 del present article.

En aquest apartat no s'inclouen les edificacions situades en àrees de protecció territorial (APT) de carreteres.

6. En les àrees de protecció territorial (APT) de les carreteres només es permetran les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, entreteniment i servei de les obres públiques, així com les edificacions i instal·lacions d'utilitat general que no admetin una localització alternativa a l'exterior d'elles. En les esmentades franges queden, per tant, prohibides les obres de construcció, reconstrucció o ampliació de qualsevol tipus d'edificacions, exceptuant les que resultessin imprescindibles per a la conservació i manteniment de les existents, que hauran d'ésser degudament autoritzades. Tot això, sense perjudici del compliment de les diverses disposicions vigents d'aplicació en la matèria.

Art. 9.03. Criteris d'integració ambiental i estètica de les construccions en sòl rústic

0. Tenint en compte les característiques paisatgístiques del territori mallorquí, i d'acord amb la norma 21 del PTM, el terme municipal de Calvià es troba dins de les següents unitats d'integració paisatgística i ambiental d'àmbit supramunicipal:

- a. Unitat paisatgística 1: Serra Nord i la Victòria
- d. Unitat paisatgística 4: Badia de Palma i Pla de Sant Jordi.

Les dites unitats paisatgístiques queden degudament delimitades en els plans d'ordenació.

Sense perjudici a allò que s'ha definit en el dit article i al règim d'usos corresponent a les categories de sòl rústic que tenen els terrenys inclosos en aquestes unitats paisatgístiques, hauran de respectar-se les condicions d'integració paisatgística i ambiental que es determinen en la norma 22 del Pla Territorial en cada una dels seus àmbits i la Llei 5/2005, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (LECO).

1. Les construccions i edificacions a instal·lar en sòl rústic hauran d'adaptar-se a l'ambient en què s'ubiquen, harmonitzat i sent respectuoses amb el mateix. Totes les obres s'integraran en el paisatge, havent de ser projectades amb aquest criteri. Es prohibeix en tot el sòl rústic de Calvià, d'acord amb la Disposició Addicional Sexta de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl Rústic dels Illes Balears, la implantació en els mateixos de caravanes o altres elements prefabricats, mòbils o no, que puguin resultar habitables.
2. Es prohibeix l'edificació en penya-segats, coronació de tossals, penyals o cornises naturals. En els seves vores superiors i inferiors, l'edificació haurà de separar-se una distància igual a l'alçada dels mateixos, de manera que la seva vista quedi lliure d'obstacles. La ubicació dels edificis dins de la parcel·la haurà de salvaguardar la condició rústica dels terrenys, la protecció de les característiques generals del paisatge i la reducció de l'impacte visual. Per a aconseguir això últim, l'edificació en les parcel·les amb un pendent mitjà superior al 10% s'haurà de situar en les àrees de menys desnivell de manera que s'eviten grans desmunts i terraplens. En els sòls compresos en la unitat paisatgística 1 i en les zones ANEI, ARIP, APR, APT, SRG-F i AIA no es podran situar les noves edificacions en zones amb un pendent superior al 20%.
3. L'estil arquitectònic estarà en la línia de l'empleat tradicionalment, una arquitectura senzilla i funcional. La volumetria es basarà en un o més cossos de planta sensiblement rectangular, d'una o dues crugies, amb cobertes inclinades a una o dues aigües, que seran de teula àrab, amb una pendent màxima del 25 % (vint-i-cinc per cent). Es permetran altres tipus de cobertes tradicionals als cossos i elements complementaris, sempre que no superin el 20% de la superfície ocupada total de l'edificació principal. En la coberta hauran de quedar integrats tots els elements que s'hagin d'instal·lar en la part superior de l'edifici, de manera que no siguin visibles a llarga distància. Es prohibeixen porxos adossats a l'edificació principal, amb continuïtat en dos façanes adjacents. En tot cas, la superfície dels porxos no podrà superar el 20% de la superfície ocupada per a la resta de l'edificació, d'acord amb la norma 22 del PTM.
4. Els elements naturals i petris del país hauran de predominar clarament en qualsevol de les seves fàbriques i acabats. Les pedres d'importació s'utilitzaran de forma restrictiva. Els acabats no petris hauran de cuidar-se especialment en quant al color. S'utilitzaran per a ells les gammes de colors regulats amb caràcter general en el Títol IV d'aquestes Normes. Haurà d'estudiar-se la seva aplicació en harmonia amb l'entorn paisatgístic, buscant la concordança més que el contrast. Els elements de fusteria hauran de dissenyar-se seguint la pauta anterior, quedant expressament prohibida la fusteria de PVC.
5. La superfície dels buits serà sempre molt inferior a la dels massissos. Els murs cegos seran un element estètic preponderant. L'ús d'arcs es restringeix a portes d'accés, no permetent-se la successió reiterativa d'arcs sostenint porxos, terrasses o altres buits oberts en façana.
6. Queden prohibides les excavacions a cel obert i els desmunts i terraplenaments que transformen sensiblement tot o part del perfil natural del terreny de les finques rústiques, excepte en aquelles actuacions justificades en un projecte d'explotació racional agrària que es trobarà fora de la unitat paisatgística 1 i fora d'una zona ANEI, ARIP i SRG-F,

procurant en tot cas el menor impacte paisatgístic possible. Les excavacions o farciments de terrenys no podran afectar una superfície superior al cinc per mil (0,5%) de la superfície total de la parcel·la, ni podran sobrepassar profunditats o alçades superiors a dos metres (2 m), comptats des de la cota natural del terreny. Els paraments verticals que resulten com a conseqüència d'aquest tipus d'alteració de les condicions originàries del terreny hauran de tractar-se per mitjà de murs de maçoneria vista. L'acabat dels bancals i els murs de tancament serà de pedra. Les anivellacions exteriors del terreny produïdes per l'edificació i la resta d'elements constructius no es podran situar a més d'1,50 metres per damunt i de 2,20 metres per davall del terreny natural.

7. Es recomana que les zones que hagin de pavimentar-se, a excepció de les destinades a la recollida d'aigües pluvials, es realitzin amb materials permeables, evitant els asfalts i formigons, i utilitzant les tècniques tradicionals pròpies de l'emplaçament corresponent.
8. Les aigües residuals generades no es podran abocar en pous negres o rases filtrants negres. Els projectes tècnics a partir dels quals se sol·liciti la llicència de construcció contindran el sistema d'evacuació que garanteixi el compliment d'aquesta condició.
9. La part de la parcel·la no ocupada per l'edificació ni per la resta d'elements constructius s'ha de mantenir en estat natural o en explotació agrícola, ramadera o forestal.
10. Els tancaments de les propietats, quan no siguin d'obra, seran de malla metàl·lica ampla, elèctrics o de tanca; quan siguin d'obra seran de carreus de “marés” sense llaurar o de paret de pedra en sec amb una alçada màxima d'un metre en ambdós casos, i s'admetrà sobre la seva coronació i fins a l'alçada màxima de dos metres i vint centímetres la disposició d'elements diàfans executats per mitjà dels sistemes tradicionals de la zona. Excepte en el cas d'horts i d'explotacions intensives, s'hauran de deixar separacions o obertures necessàries per a permetre el pas de l'aigua i de la fauna silvestre. En les Unitat Paisatgística 1, i en les zones ANEI, ARIP i SRG-F els tancaments, quan no siguin d'obra, seran de malla metàl·lica ampla sobre pals de fusta, elèctriques o de tanca.
11. Cap construcció o instal·lació podrà eliminar o reduir elements edilicis de la parcel·la catalogats de valor cultural, com a parets de “pedra en sec”, “barraques de roter”, forns de calç, “cases de neu” o “marjades”. Especialment, es tindran en consideració aquells elements inclosos en el catàleg del patrimoni i aquells que, encara no estaran inclosos en ell formen part de les àrees de marjades interès preferent.
12. Es podrà exonerar dels anteriors paràmetres d'integració paisatgística les edificacions i instal·lacions emparades en declaracions interès general quan aquestes així ho autoritzin, en les edificacions i instal·lacions de caràcter agrari lligades a un ús admès quan així ho autoritzi la seva normativa específica i a les vivendes emparades en l'autorització regulada a l'apartat 2.b) de l'article 27 de la *Llei 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears*.
13. No estaran subjectes a les condicions establertes en aquesta norma els sistemes generals que aquest Pla ha ubicat en sòl rústic.

Art. 9.04. Obertura de camins

1. En sòl rústic no es permetrà l'obertura d'altres camins que els previstos en el present Pla General o en el planejament de desenvolupament. En les Àrees naturals d'especial interès caldrà ajustar-se al que disposa l'article 19 de la Llei 1/1.991 de 30 de gener, d'espais naturals de les Illes Balears. En cas que l'obertura de camins afecti de forma apreciable, els espais inclosos a la Xarxa Natura 2000, caldrà ajustar-se al que disposa l'article 39.1 de la LECO.

Queda expressament prohibida l'obertura de nous camins de titularitat privada, excepte aquells que transcorrin íntegrament per l'interior d'una finca i serveixin a les necessitats d'aquesta, o transcorrin íntegrament per dins de diverses finques a títol de servitud de pas per a un o més predis dominants.

2. Amb caràcter excepcional, podran autoritzar-se camins d'accés a explotacions agràries, el traçat i obertura del qual, haurà d'estar basada i justificada en el corresponent projecte d'explotació. En aquests casos, es cuidarà especialment el traçat, que haurà d'adequar-se al màxim a la topografia, havent d'oferir, a més, una adequada resolució dels elements constructius per a evitar alteracions paisatgístiques, procurant que la tala o tallada de vegetació natural i els moviments de terra siguin mínims i que els terraplens, desmunts i murs de contenció tinguin un tractament adequat a l'ambient circumdant.

Art. 9.05. Publicitat exterior

Queda prohibida la publicitat exterior emplaçada en tot el sòl rústic de mode semblant al que estableix l'article 21 de la *Llei 1/1991 de 30 de gener, d'Espais Naturals de les Illes Balears* per als ANEIs i ARIPs, permetent-se únicament aquells cartells o rètols de reduïda grandària (que no podran superar els 0,2 m²) la finalitat exclusiva dels quals sigui la localització de llocs de l'entorn hi havent d'estar integrats.

Art. 9.06. Protecció i servitud de llits

Els llits de torrents en sòl rústic estaran subjectes a les zones de servitud i policia establertes en la *Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'Aigües* i el Pla Hidrològic de Balears (R.D. 378/2001 de 6 d'abril) i en el Reglament que li desenvolupa (Reial Decret 849/1986), i concretament en els seus articles 5, 6, 7 i 9. A aquest efecte es tindrà en compte que els llits públics constitueixen unitats territorials especials que no podran ser de propietat privada i que estaran sotmeses a les proteccions previstes en l'Esmementada Llei. En les finques afectades no podran realitzar-se operacions que puguin perjudicar l'interès públic o bé ocasionar-se danys posteriors a persona o coses i contaminació dels aqüífers.

És per això que qualsevol actuació (alteració del relleu natural, extracció d'àrids, construccions de qualsevol tipus i qualsevol altre ús que pugui suposar un obstacle per al corrent en règim d'avinguda) entorn de llits del domini públic hidràulic i en especial en terrenys afectes la zona de servitud i policia situats a menys de 100 m. del torrent, precisarà, d'acord

amb el que preveu els articles 9.3 i 78.1 del RDPH autorització administrativa de la Direcció General de Règim Hidràulic de la Conselleria de Medi Ambient, Ordenació del Territori i Litoral del Govern Balear o òrgan de conca competent que ho substitueixi. La petició de l'autorització, amb la documentació assenyalada en l'apartat 2 del referit article 78, es tramitarà d'acord amb el que disposa els articles 52 al 54 del ja esmentat Reglament de Domini Públic Hidràulic.

Art. 9.06. bis Perímetres de protecció pous d'abastament

Els pous d'abastament d'aigua potable del municipi de Calvià, d'acord amb el Pla Hidrològic de Balears, art. 67, tenen tres perímetres de protecció degudament delimitats en el pla d'ordenació PPP-A1 (e: 1:30.000)

Mentre no s'estableixi la delimitació definitiva dels perímetres de protecció dels pous d'abastament, competència de l'Administració Hidràulica, que substituiran en cas de contradicció a aquest article en el moment de la seva entrada en vigor, s'aplicaran les següents directrius en cada àmbit de restricció:

Zona de restricció moderada: zona delimitada en un radi d'1 km al voltant d'un pou.

Dins d'esta àrea es prohibeix expressament la injecció de residus i substàncies contaminants en el subsòl, així com l'emmagatzament, transport i tractament de productes radioactius.

Els usos i activitats que s'indiquen a continuació requeriran d'informe favorable de l'Administració Hidràulica per a ser autoritzats. S'hauran d'aportar els documents tècnics justificatius necessaris realitzats per un tècnic competent en la matèria, tenint en consideració els condicionants hidrològics, geològics i geotècnics del terreny, així com els elements potencialment contaminants derivats de l'activitat que se desenvolupi i les mesures correctores previstes a tal efecte:

- a. Obres d'infraestructura: mines, extracció d'àrids, pedreres (0.2)
- b. Activitats urbanes: cementiris, fosses sèptiques, emmagatzematge, transport i tractament de residus sòlids o aigües residuals
- c. Activitats agrícoles i ramaderes: dipòsit i distribució de fertilitzants i plaguicides, reg amb aigües residuals i granges
- d. Activitats industrials: emmagatzematge, transport i tractament d'hidrocarburs líquids, farmacèutics i radioactius, indústries alimentàries i escorxadors.
- e. Activitats recreatives: acampada, zones de bany

Zona de restriccions màximes: zona delimitada en un radi de **250 m** al voltant d'un pou.

Dins d'esta àrea no s'autoritzen els següents usos i activitats:

- 1. Mines, extracció d'àrids, pedreres (0.2)
- 2. Fosses sèptiques i nous cementiris
- 3. Emmagatzament i tractament de residus sòlids
- 4. Dipòsits i distribució de fertilitzants i plaguicides
- 5. Reg amb aigües residuals

6. Emmagatzament, transport i tractament d'hidrocarburs, líquids i sòlids inflamables, productes químics i farmacèutics i radioactius,
7. Indústria alimentària i escorxadors.
8. Acampada i zones de bany
9. Injecció de residus i substàncies contaminants
10. Sondejos petrolífers
11. Enterrament de cadàvers d'animals
12. Estacions de servei

Els usos i activitats que s'indiquen a continuació podran ser autoritzats sempre que es demostres que no produeixen efectes mediambientals nocius sobre el domini públic hidràulic. Tanmateix, requeriran d'informe favorable de l'Administració Hidràulica per a ser autoritzats. S'hauran d'aportar els documents tècnics justificatius necessaris realitzats per un tècnic competent en la matèria, tenint en consideració els condicionants hidrològics, geològics i geotècnics del terreny, així com els elements potencialment contaminants derivats de l'activitat que se desenvolupi i les mesures correctores previstes a tal efecte:

- a. Emmagatzematge, transport i tractament d'aigües residuals
- b. Granges
- c. Pous i sondejos
- d. Excavacions
- e. Sondejos geotècnics
- f. Indústries potencialment contaminants (pells, ceràmiques, bugaderies, etc.)

Zona de restriccions absolutes: zona delimitada en un radi de **10 m** al voltant d'un pou. En aquesta zona, que haurà de ser clausurada per mitjà d'un recinte tancat, es prohibeix qualsevol ús, excepte el relacionat amb el manteniment i operació de la captació.

Art. 9.07. Establiments d'ús turístic en sòl rústic

1. Queden prohibits establiments d'ús turístic de nova planta en tot el sòl rústic de Calvià, així com l'acampada lliure i els càmpings o campaments de turisme regulats en l'article 24 de la *Llei 2/1999 de 24 de març, General Turística de les Illes Balears*.
2. No obstant el que estableix l'apartat anterior, en aplicació del que preveu l'article 19 del POOT i en els articles 25, 26 i 27 de la *Llei 2/1999 de 24 de març, General Turística de les Illes Balears*, podran autoritzar-se establiments d'ús turístic en sòl rústic, comptant a aquest efecte amb el preceptiu informe de la Conselleria de Turisme justificatiu d'aquest extrem, i amb la corresponent declaració d'interès general, en els casos que procedeixi. Si els dits usos s'implantaren en construccions catalogades, l'ús estarà permès en la mesura que les edificacions mantinguin la seva actual configuració, sense canvis en els elements que defineixen les seves característiques tipològiques, estilístiques o històriques.
3. En referència a l'apartat anterior, es limita l'oferta turística a hotel de cinc estrelles que, per les seves característiques, necessàriament s'hagi de situar en sòl rústic amb l'objectiu de preservar edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic, i que:

- (i) S'estableixi en construccions anteriors a dia 14 de juliol de 1956. El volum edificat abans d'aquesta data és denominat nucli original.
- (ii) La superfície edificada destinada a hotel que no superi l'1% de superfície de la parcel·la vinculada, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents en l'entrada en vigor d'aquest Pla.
- (iii) Disposi d'informe favorable de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric
- (iv) No sobrepassi les 120 places d'allotjament, o les 60 unitats d'allotjament turístic.
- (v) Si es justifica la necessitat incrementar la superfície edificada existent, de cara a una oferta turística de màxima qualitat, es faci sempre de manera que:
 - 1. La superfície edificada del nucli original més la de l'ampliació no arribi a l'1% de la parcel·la, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents en l'entrada en vigor d'aquest Pla.
 - 2. Les ampliacions de volum exteriors al nucli original, annexes o no a aquest, s'integraran i no danyaran els seus valors arquitectònics, ni podran suposar una ampliació de volum superior a un 20% del nucli original.
 - 3. En cas que s'hagin de fer nous edificis, que siguin menors i subordinats a l'edificació del nucli original.
 - 4. En aquests supòsits d'implantació d'Activitats Turístiques en el Medi Rural (Decret 62/1995, de 2 de juny i Ordre de 13 d'Octubre de 1995 que la desenvolupa) i considerar-se com activitats complementàries al sector agrari (0.3), no serà d'aplicació la condició d'amortització de places que s'aplica a les zones T i RU-T, menys que disposicions de rang autonòmic o estatal estableixin altres determinacions.
- (vi) En cas de que s'afectin els espais inclosos a la Xarxa Natura 2000, s'estarà d'acord amb l'article 39.1 de la LECO.

Art. 9.07 bis**Determinacions noves vivendes unifamiliars en sòl rústic:**

Quan la implantació de l'ús de vivenda unifamiliar suposi la construcció d'una nova edificació o un canvi d'ús d'altres ja existents, aquesta ha de complir amb les determinacions següents:

- a. El programa i distribució del conjunt de les dependències incloses seran els inequívocs per a constituir una única vivenda unifamiliar, no podent, a aquests efectes, incloure espais de comunicació vertical ni dependències auxiliars, d'estar, menjar, cuinar o dormir, que distorsionin, per la seva reiteració o pel seu excessiu nombre, el caràcter unifamiliar de la vivenda.

b. Les dependències que conformen la vivenda, destinada a domicili de les persones, es desenvoluparan en un únic edifici i tindran accés totes elles des de l'interior del mateix.

c. Únicament es podran desenvolupar en edificacions separades de la principal les dependències que no siguin obligatòries en la composició de la vivenda i que tinguin usos de servei o complementaris a aquest, sempre que la seva superfície edificada resulti coherent amb el programa plantejat per a la vivenda i que el seu volum, alçada i aparença no desvirtuïn els de l'edifici principal.

d. El conjunt de l'edificació o edificacions hauran de complir amb les normes d'integració paisatgística d'aquest Pla.

e. En cas de que s'afectin els espais inclosos a la Xarxa Natura 2000, s'estarà d'acord amb l'article 39.1 de la LECO.

Art. 9.08. Estudi d'avaluació de l'impacte ambiental i paisatgístic

1.Qualsevol obra o instal·lació a ubicar en sòl rústic i vinculada a usos condicionats, bé siguin vivenda unifamiliar o usos vinculats a activitats declarades d'interès general, haurà de comptar amb el corresponent estudi d'avaluació simplificada d'impacte ambiental i integració paisatgística, que es presentarà junt amb la sol·licitud de llicència.

2.Qualsevol pla o projecte, que, sense tenir una relació directa amb la gestió d'un lloc de la xarxa 'Natura 2000' o sense ser necessari per a aquesta gestió, pugui afectar-lo de forma apreciable, ja sigui individualment o en combinació amb altres plans o projectes, ha d'anar acompanyat d'un estudi d'avaluació de les repercussions ambientals en relació amb els objectius de conservació i ha d'incloure les corresponents mesures correctores, d'acord amb l'article 39.1 de la LECO. En el cas que al pla o projecte li sigui d'aplicació la normativa sobre avaluació d'impacte ambiental, aquest estudi d'avaluació de les repercussions ambientals s'ha d'incloure en el corresponent estudi d'avaluació d'impacte ambiental.

Art. 9.09. Patrimoni arqueològic i cultural en sòl rústic

S'estarà a allò disposat a l'article 2.4 de la normativa del Catàleg de Béns Culturals del Municipi de Calvià.

Art. 9.10. Aprofitament atípic en sòl rústic

D'acord amb l'article 17 de la *Llei del Sòl Rústic*, quan les activitats declarades d'*interès general* ubicades en sòl rústic tinguin un

aprofitament lucratiu, el deu per cent (10 %) del dit aprofitament serà atribuït a l'Ajuntament de Calvià, a través de la corresponent valoració que a aquest efecte s'estableixi pels serveis tècnics municipals, segons el valor en mercat de la instal·lació a realitzar.

Art. 9.11. Instal·lacions d'interès general

Les construccions i instal·lacions existents en aquesta classe de sòl, realitzades a l'empara de declaració de "utilitat pública i interès social" (interès general) tramitada d'acord amb legislació vigent amb anterioritat a l'aprovació del Pla (Aquapark, Col·legi Skai, *Karting*, i el Poblat de l'Oest-El Dorado, camps de golf), mantindran el règim jurídic del sòl rústic en què es localitzen, sent recollides pel Pla com a instal·lacions que no es troben fora d'ordenació. La seva permanència es basa en la declaració que van ser objecte, d'acord amb la naturalesa del sòl que ocupen, declaració que és respectada quant als usos i intensitats que es van sotmetre a aprovació.

Les referides instal·lacions i construccions podran sotmetre's a qualsevol operació de reforma i consolidació, sempre que s'ajustin a l'autorització que van ser objecte amb la declaració d'interès general.

En el cas que sigui necessària la declaració d'interès general, les actuacions proposades es dirigiran preferentment a fomentar les activitats que suposin la preservació d'edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic existents.

Les noves construccions hauran de complir amb els paràmetres i les condicions estètiques que aquest pla regula per a vivendes unifamiliars, excepte els casos en què, per les característiques específiques de l'activitat es justifiqui que no resulten aplicables, i així s'accepti o s'exoneri de forma expressa en la declaració d'interès general.

Art. 9.12. Segregació de finques rústiques

Les finques rústiques segregades d'acord amb els articles 4.14 i 4.15 de les presents Normes que no compleixin les condicions mínimes de grandària de parcel·la establertes per a cada una de les diferents zones del sòl rústic, no podran acollir sinó els "usos permesos" en elles, així com els condicionats, exclosos el de vivenda unifamiliar, tenint tal consideració a l'efecte de les presents normes les <<roulottes>> o vivendes mòbils (caravanes) o qualsevol altra construcció prefabricada que serveixi per a l'allotjament de persones.

Es podrà considerar que les finques són una unitat predial, encara que es troben constituïdes per diferents porcions de terreny separades per carreteres o camins públics o privats, sempre que estiguin constituïdes com a entitat independent amb anterioritat al dia 7 de juliol de 1958, data d'entrada en vigor de l'Orde de 27 de maig del llavors Ministeri d'Agricultura, i s'acrediti escripturalment l'existència de la unitat predial amb anterioritat a aquests modificacions. Si es procedeix a la construcció en una de les porcions, les altres quedaran vinculades urbanísticament a la mateixa, i esta vinculació comportarà la impossibilitat jurídica de segregar-les mentre subsisteixi l'ús per al que van ser vinculades, i esta

condició haurà d'inscriure's, en el Registre de la Propietat amb caràcter previ a la concessió de la llicència municipal d'ocupació.

Sense perjudici d'allò que s'ha regulat en les distintes àrees de sòl rústic en referència a la vivenda unifamiliar aïllada, les parcel·les en les quals es vulgui ubicar hauran de complir els requisits establerts en l'Art. 4.15 Apartat 8 del present Pla pel que fa a la data de divisió, segregació o fragmentació de les mateixes.

Art. 9.13.

Pedreres

Les activitats extractives ja existents en el Terme municipal de Calvià, quant a la seva ubicació, als plans de restauració de l'espai natural afectat per les mateixes, així com quant a la regularització de la situació de les existents (Plans de restauració), hauran d'ajustar-se al Pla Director Sectorial de Pedreres de les Illes Balears aprovat per Decret 61/1999 de 28 de maig (BOCAIB núm. 73 Ext. de 5 de juny de 1999). La pedrera de Són Bugadelles, inclosa en l'Annex 3 del P.D.S.P. com a pedrera en tramitació i la de Les seves Vinyes amb autorització minera i inclosa en l'Annex 2 del citat Pla, hauran de complir al que estableix la Disposició Transitòria Segona del citat Pla, havent d'elaborar i aprovar els corresponents Plans de restauració d'acord amb el que estableix l'article 22.2 de la Llei d'espais naturals.

No obstant això, en la totalitat del territori de Calvià, es prohibeix la implantació de noves pedreres, d'acord amb allò que s'ha establert per a cada zona en què es divideix el sòl rústic municipal, a què s'ha estès el criteri que la LEN estableix per a les Àrees d'Especial Protecció en l'article 22.1 i recollit en l'article 7.2 del PDSC.

La pedrera de Portals Vells està catalogada amb el número 19 de caràcter prehistòrica a l'Annex 7 de Pedreres d'interès Etnològic del PDS de pedreres, aprovat pel decret 61/1999. Per aquesta condició s'estarà en el que s'estableix en l'article 6 d'aquest Pla Director

La qualificació de les pedreres, delimitades en els plànols de planejament (C), admet solament l'ús extractiu i els quals es derivin del Pla de Restauració o del Projecte de Reutilització que en el seu moment s'aprovi. La delimitació dels àmbits d'extracció minera és orientativa a partir de la informació disponible. Així mateix, aquesta qualificació tindrà únicament efecte en l'àmbit real que se situïn les activitats extractives.

Art. 9.14.

Parcs municipals i arqueològics i Serra de Tramuntana

La delimitació dels parcs d'àmbit municipal (Na Burgesa i Cala Figuera-Rafeubetx), així com l'arqueològic del Puig de Na Morisca en Santa Ponça, es defineixen a l'efecte de la seva gestió una vegada es disposi de la corresponent declaració legal. Els usos, construccions i activitats permesos dins dels seus límits, fins que no es redactin els corresponents Plans Especials que ordenen els seus àmbits, vindran regulats pels corresponents a cada una de les qualificacions que el Pla estableix per als terrenys hi inclosos.

La delimitació de la Serra de Tramuntana es troba realitzada d'acord amb la delimitació del *Pla d'Ordenació dels Recursos Naturals de la Serra de Tramuntana* (PORN). Les àrees de sòl rústic del terme municipal de

Calvià, estaran subjectes a allò que s'ha disposat per la normativa supramunicipal en referència a aquest àmbit i, en especial, al que disposa el Títol III del Pla Territorial de Mallorca i l'article 39.1 de la LECO.

Art. 9.15. Cementiris

La localització dels cementiris de Calvià i Es Capdellà, situats en sòl que el Pla classifica com a rústic, garanteix el compliment del Decret 105/1997, de 24 de juliol, pel que es va aprovar el *Reglament de Policia Sanitària Mortuòria de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears*, i les modificacions del mateix reflectides en el Decret 87/2004, de 15 d'octubre de la policia sanitària i mortuòria.

Les ampliacions que en el seu moment s'hagin de realitzar en ambdós cementiris municipals no seran possibles si no es compleix a les determinacions contingudes en els referits Decret 105/1997 i Decret 87/2004, als quals hauran d'adaptar-se així mateix les instal·lacions ja existents d'acord amb l'article 43 del precitat reglament.

Art. 9.16. Àrees d'Assentament en Paisatge d'Interès.

Són Àrees d'Assentament en Paisatge d'Interès en el terme municipal de Calvià les àrees de Calvià i Es Capdellà com AAPI en sòl urbà i el nucli de Són Font com AAPI en sòl rústic.

Per a l'ordenació d'aquestes àrees, a part d'allò que s'ha establert en aquestes normes urbanística, s'estarà en el que disposa la LEN, la LECO i en el Capítol II de del Títol III del Pla Territorial de Mallorca.

La parcel·lació de Són Font, inclosa en l'àmbit de la Serra de Tramuntana, d'acord amb la Disposició Addicional Segona de la Llei 1/1991, d'Espais Naturals (LEN), constitueix un Assentament en Paisatge d'Interès (AAPI), dels regulats en l'article 5 de l'Esmetada Llei.

La regulació concreta del nucli de Son Font es farà mitjançant la redacció d'un pla especial l'àmbit del qual es detalla en el plànol adjunt, tramitat d'acord amb el que disposa la legislació del sòl per a aquest tipus de plans.

La promotora del pla especial serà la comunitat de propietaris, que es farà càrrec a més de les despeses de la redacció i tramitació del pla especial, i de l'execució i manteniment de les infraestructures comunitàries.

El pla especial regularà els següents aspectes:

- Serveis urbanístics, especificant-hi xarxes soterrades d'aigua potable, subministrament de baixa i mitjana tensió, xarxa i dotació d'enllumenat i telecomunicacions, tot això amb justificació prèvia de la garantia d'aquests subministraments.
- Fosses sèptiques, justificant-hi el compliment del Pla Hidrològic i especificant-hi model prefabricat i garantia de manteniment per evitar la contaminació. S'haurà de resoldre el tractament de la gestió d'aigües residuals d'acord amb les disposicions previstes en la Llei del sòl autonòmica i reglament de desenvolupament de

la LOUS per a l'illa de Mallorca que estiguin vigents en el moment de l'aprovació inicial d'aquest.

- Condicions d'integració paisatgística i ambiental, especificant-hi característiques tipològiques, d'estètica i ambientals, de les construccions, i determinant-hi les zones corresponents a pendents naturals superiors al 20 % que resultaran inedificables.
- Parcel·lació: determinació del màxim parcel·lari en el qual es mantindrà la grandària i disposició de la parcel·lació inicial, la data d'aprovació de la qual és de 19 d'agost de 1974, sense que puguin se'n puguin contemplar segregacions. En cap cas es permetrà que existeixi més d'un habitatge per parcel·la.

Els paràmetres a tenir en compte pel pla especial seran:

- Edificabilitat: un màxim construït de 150 m2 de sostre per parcel·la i per a tots els usos.¹
- Separacions: mínim de 10 metres a tots els límits.¹
- Ocupació: màxim del 4 % mesurada d'acord amb el que disposa el Pla Territorial de Mallorca per a aquesta classe de sòl (rústic).¹
- Altura: màxim una planta (planta baixa) i 4,5 metres d'altura total.¹
- Instal·lacions complementàries: les pròpies del sòl rústic; es prohibeixen les piscines.¹
- Per a les condicions d'edificació no regulades pel PE s'estarà al que disposa el Pla General, i en tot allò no regulat específicament en aquest article valdrà el que disposen les normes 25, 26 i 27 i el Capítol II del Títol II del Pla Territorial de Mallorca per als nuclis rurals, i en concret, mentre no s'aprovi el pla especial i s'executin les obres d'infraestructura i equipament que es prevegin, solament es podran autoritzar els usos relacionats amb el sector primari (agrícola, ramader), amb la particularitat que es prohibeix qualsevol tipus de construcció o d'intervenció en les edificacions existents, excepte les de demolició i, per a les edificacions construïdes a l'empara d'alguna normativa anterior, les obres de consideració que no suposin la consolidació, l'augment de volum i la modernització o increment del valor d'expropiació.

S'estableix un termini de 2 (dos) anys des de l'aprovació definitiva d'aquesta modificació per presentar el document d'aprovació inicial del pla especial a l'Ajuntament. Transcorregut aquest, l'Ajuntament podrà subrogar-se en la posició de la comunitat de propietaris per redactar el pla especial.

Així mateix el pla especial incorporarà els condicionants i recomanacions de:

- a) El punt primer de l'informe de la Comissió Balear de Medi Ambient de 28 de novembre de 2017 sobre l'informe del Servei de Gestió Forestal i Protecció Forestal.

¹ Paràmetres de caràcter indicatiu. Podran modificar-se sempre que es justifiqui degudament en el Pla Especial i aquesta justificació s'accepti per la Comissió Balear de Medi Ambient del Govern en l'aprovació del corresponent informe de sostenibilitat ambiental.

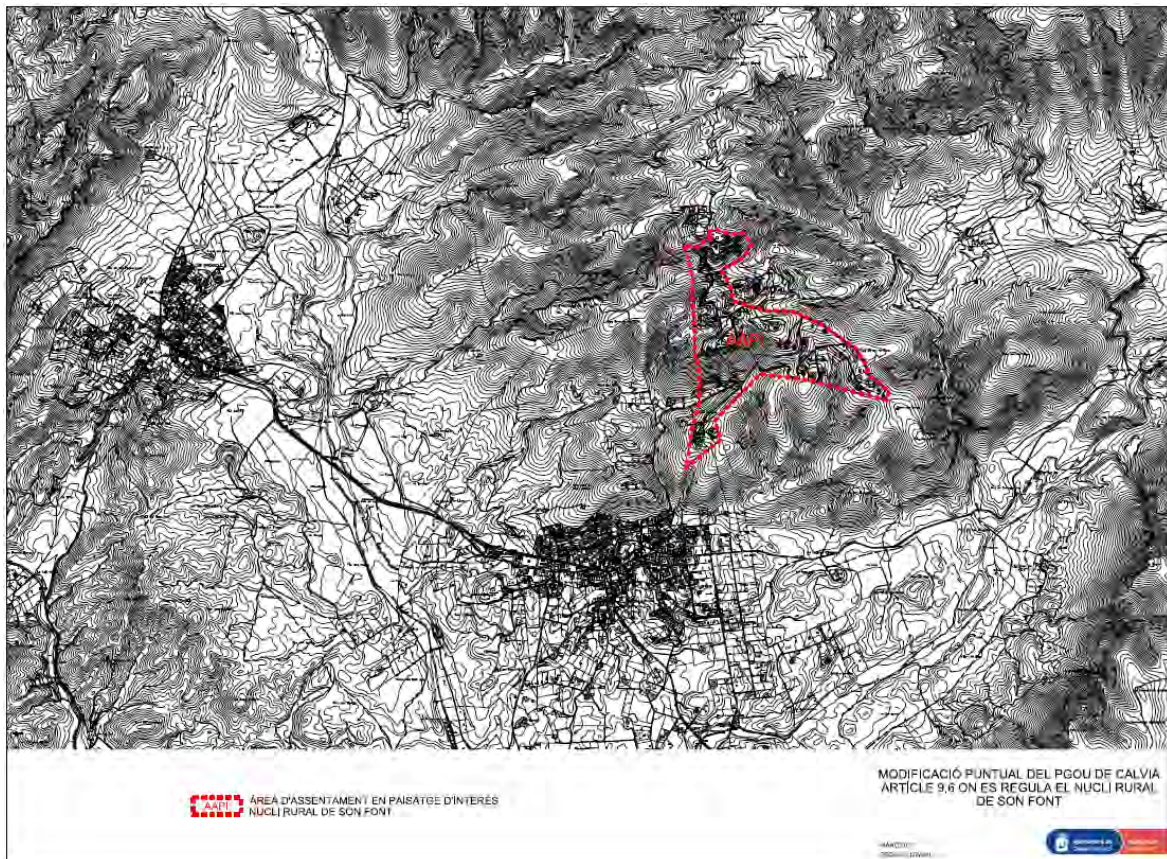
- b) Avaluació ambiental estratègica ordinària: estarà subjecte a la tramitació d'avaluació ambiental estratègica ordinària, tal com preveu l'article 6.1 de la Llei 21/2013.
- c) Haurà d'estudiar i avaluar l'alternativa 0 a l'efecte d'impacte ambiental.
- d) Ha de garantir la no fragmentació de l'àrea de distribució de la tortuga mora en els termes descrits en l'apartat primer, 2, 3, de l'informe de la Comissió Balear de Medi Ambient de data 28 de novembre de 2017.

El Pla Especial haurà d'incloure les mesures previstes en l'article 11 del Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, que estableix que *“Els ajuntaments i les altres administracions públiques competents en la matèria, de conformitat amb l'establert en el Codi Tècnic d'Edificació (Reial Decret 314/2006, Document Bàsic SI, Seguretat en cas d'Incendi), requeriran que en zones edificades limítrofes o interiors a terreny forestal es compleixin les condicions següents: a) Hi ha d'haver una franja de 25 metres d'amplària separant la zona edificada de la forestal, lliure de matoll o vegetació que pugui propagar un incendi de la zona forestal, així com un camí perimetral de 5 metres, que podrà estar inclòs en l'esmentada franja. b) La zona edificada o urbanitzada ha de disposar preferentment de dues vies d'accés alternatives. Quan no es pugui disposar de les dues vies alternatives, l'accés únic ha de finalitzar en un fons de sac de forma circular de 12,50 m de ràdio. c) En zones d'alt risc d'incendi forestal, serà necessari que les esmentades zones edificades comptin almenys amb un hidrant exterior degudament normalitzat per ser utilitzat eficaçment pels serveis d'extinció d'incendis”*.

A més, caldrà contemplar les mesures recollides en l'informe emès per la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat - Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl.

El pla especial ha d'establir que les obres previstes s'executin fora de l'època de major risc d'incendis.

Una vegada elaborat el pla especial, aquest s'ha de remetre per a informe als organismes i serveis legalment establerts, i a l'entitat SESIAD (Societat de la Informació i Agència Digital de l'Administració Estatal competent en matèria de Telecomunicacions).



Art. 9.16.bis. Àrees de Prevenció de Riscos (APR) i Zones de possibles riscos (ZPR) i Prevenció de Riscos en el sòl urbà (PRU).

- 1 S'estableixen quatre àrees de prevenció de Riscos (APR) en sòl rústic i quatre àrees homòlogues a les anteriors en el sòl urbà, "Prevenció de riscos en sòl urbà (PRU)". Així mateix, s'estableix una zona de possible risc (ZPR), de contaminació d'aqüífers.
- 2 Aquestes zones es troben delimitades a escala 1:10000 en el plànol d'ordenació APR (9 fulls numerats de APR-A1 a APR-A9) d'aquest Pla General:

APR d'erosió	PRU d'erosió
APR d'inundació	PRU d'inundació
APR d'incendi	PRU d'incendi
APR d'esllavissada	PRU d'esllavissada
APR Contaminació d'aqüífers	
ZPR de contaminació d'aqüífers	

- 3 Qualsevol ús o activitat que s'ubiqui en una Àrea de Prevenció de Riscos, sigui la que sigui la seva categoria de sòl rústic, estarà condicionat a un informe previ favorable de l'administració competent en matèria de medi ambient. En el informe es detallaran les mesures adoptades en ordre a evitar riscos, podent l'Ajuntament exigir

avaluacions ambientals més profundes si el caràcter o importància de l'actuació ho requereix. Pel què fa referència risc d'inundació, s'estarà en allò que determinen els articles 77 i 78 del Pla Hidrològic de les Illes Balears, on s'especifiquen els tipus d'estudis que han de dur a terme els promotors dels projectes.

- 4 Les limitacions específiques en matèria d'ordenació de les APR queden especificades en la regulació de cada classe de sòl rústic
- 5 Amb caràcter general, qualsevol nova construcció que s'ubiqui en una Àrea de Possible Risc en sòl urbà (PRU), sigui quina sigui la seva qualificació urbanística, haurà d'incorporar les mesures tècniques i correctores necessàries per a minimitzar dit risc i garantir que es assumible per a l'activitat que se desenvolupi en ella.
- 6 En el cas de solars urbans edificables afectats per PRU d'inundació, els usos dels mateixos es condicionaran al que estableix l'article 10.03.4 de les Normes.
- 7 A fi de reduir riscos d'incendis en qualsevol classe de sòl, (APR-Incendis i PRU-incendis) quan es destinen a usos o activitats que suposen vivenda, hauran d'incorporar mesures de seguretat viària per a garantir l'accés de persones i vehicles, dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència, així com actuacions a la vegetació en un radi de 30 m al voltant de les edificacions per a reduir la càrrega de combustible. Els arbres estaran podats fins una alçada de 2,5 m., en tant que els arbusts i mates no tindran una alçada superior a 1 m i la seva densitat serà inferior al 20% de la superfície coberta, excepcions-se de l'anterior les àrees d'alzinar protegides per la L.E.N. i el Decret 130/2001, de 23 de novembre, de la Conselleria de Medi Ambient per la qual s'aprova la Delimitació de les Àrees d'Alzinar Protegit.
8. En les Z.P.R. de contaminació d'aqüífers, a fi de reduir riscos, la construcció amb fosses sèptiques estarà condicionada que es garanteixi la impossibilitat de contaminació pels afluents. La condició anterior serà aplicable també als estables d'animals en sòl rústic i a qualsevol instal·lació que amb fugues de qualsevol tipus de contaminant pugui provocar l'afecció a aqüífers subterranis.

Totes les activitats susceptibles de produir impacte ambiental en les Z.P.R. requeriran informe preceptiu de la Conselleria de Medi Ambient.

9. Les zones de risc d'inundacions i de contaminació d'aqüífers, quedaran subjectes al règim establert per la Llei d'Aigües d'1.985, el seu Reglament de desplegament i al Pla Hidrològic de Balears (R.D. 387/2001). Per a la realització d'estudis i actuacions s'estarà en el que disposa aquest Pla.

En qualsevol actuació es tindran en compte els criteris definits en el *Pla Hidrològic de Balears* (R.D. 378/2001) per a la protecció dels aqüífers.

Es requerirà informe de l'Autoritat Hidràulica per a aquelles actuacions que es realitzin en APR i PRU d'inundació, així com en les actuacions situades en zona de policia del llit públic, d'acord amb l'article 9 del RDPH.

10. A efectes d'autorització de nous habitatges a totes les Àrees de Prevenció de Riscs (APR) la parcel·la mínima serà la corresponent a la qualificació del sòl rústic subjacent, i si no fos coneguda, la corresponent al sòl rústic confrontant. Si fossin varies les qualificacions dels sòls rústics confrontants, s'aplicarà la més restrictiva. A les Àrees de Protecció de Riscs d'incendi, sense perjudici d'allò regulat anteriorment, quan es destinin a usos o activitats que suposin habitatge s'hauran d'incorporar mesures de seguretat vial per garantir l'accés de persones i vehicles, dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència, així com també actuacions a la vegetació en un radi de 30 metres al voltant de les edificacions per reduir la càrrega de combustible.

CAPÍTOL 2. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LES ÀREES DE SÒL RÚSTIC

Art. 9.17. Sòl rústic SR-1.

1. Definició

Es consideren **SR-1** les assenyalades com a tals en els plans d'ordenació corresponents.

Són sòls amb fort pendent mitjà, entre el 15% fins més de 60%, improductius i no conreables (rocosos), amb algunes zones aïllades de matoll com a única vegetació. Destaquen pel seu gran valor paisatgístic. Són terrenys fàcilment erosionables i amb risc mitjà de caiguda o desprendiment de blocs i amb una vulnerabilitat moderada o alta de contaminació dels aqüífers subterranis. També s'inclou en aquesta categoria els terrenys de l'àmbit de Cala Figuera, encara que les seves característiques topogràfiques i de vegetació són diferents. Corresponen essencialment a zones qualificades com ANNP ANEI en les *Directrius d'Ordenació Territorial*, en la *Llei 1/1991, d'Espais Naturals*, i el PTM i inclou els illots costaners i els penya-segats. El Pla considera que aquests terrenys són mereixedors de preservació pel seu singular valor, havent d'estar sotmesos a les disposicions contingudes en l'esmentada Llei i als preceptes que amb caràcter complementari inclouen les presents Normes.

Estos sòls, no podran ser dedicats en cap cas a utilitzacions que impliquen transformació del seu destí o naturalesa, o lesionen el valor específic que es protegeix.

2. Usos permesos

Els únics usos permesos en les àrees SR-1 són els següents:

- a. Vies de transport (E-2), referit a l'ús de la xarxa viària existent o continguda en el planejament i, excepcionalment, a les petites millores puntuals del ferm, de la secció transversal o del traçat aprovades per l'Ajuntament.
- b. Equipaments sense construcció (D-1).

3. Usos condicionats

- a. Activitats de caràcter extensiu (B-1), sense perjudici del compliment de la normativa específica. En les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) quan el desenvolupament d'aquesta activitat requereixi l'ús d'edificacions només es permetrà la utilització de les existents, sempre que no hagin sigut edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.
- b. Protecció i educació ambiental (A). Addicionalment, en les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) amb el requisit addicional que només es permetrà aquest ús en edificacions existents, sempre que no hagin sigut edificades en contra del planejament urbanístic

vigent en el moment de la seva construcció. Ús condicionat en les Àrees de Prevenció de Riscos (APR), amb el requisit addicional que serà necessari l'informe previ favorable de l'administració competent en matèria de medi ambient.

- c. Equipaments sense construcció (D-1). Serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

4. Usos prohibits

Són usos prohibits en les àrees SR-1 tots els no permesos. En aquestes zones SR-1, incloses en àrees qualificades com ANEI en la *Llei 1/1991, de 30 de gener, d'Espais Naturals*, de forma expressa queda prohibit l'ús de vivenda unifamiliar aïllada, d'acord amb l'article 4 de la *Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme en les Illes Balears*, en relació amb la matriu d'ordenació del sòl rústic. La prohibició assenyalada s'estén també als terrenys que tenen la consideració de A.P.T. (Àrea de Protecció Territorial), d'acord amb les D.O.T. i que queden incloses en aquestes zones SR-1, segons allò que s'ha assenyalat en els plans d'ordenació del Pla.

5. Condicions d'edificació

No es podrà realitzar cap tipus d'edificació en aquestes àrees.

- 6. En qualsevol actuació es tindran en compte les accions que poden afectar la Xarxa Natura 2000 i s'estarà d'acord amb l'article 39.1 de la Llei 5/2005 (LECO).

Art. 9.18. Sòl rústic SR-2**1. Definició**

Es consideren àrees **SR-2** les assenyalades com a tals en els plans d'ordenació.

Es caracteritzen per posseir una cobertura forestal de gran diversitat, conservar poc alterats els biòtops naturals, mantenir la funcionalitat d'alguns dels processos ecològics fonamentals i posseir valors naturals i de paisatge que és necessari defensar enfront d'actuacions que pogueren alterar aquestes característiques.

Per tot això, aquestes àrees han de ser utilitzades de manera que es conserven, regeneren i potencien els seus valors, recursos i funcions i preservar-les de possibles usos o construccions que contribueixin a alterar el seu destí

Són sòls de pendents mitges variables, superiors al 5% i que poden arribar a ser en alguns casos de fins al 50%, coberts de masses forestals naturals (pineda, alzinar, garriga) de gran valor paisatgístic i natural, que permeten el desenvolupament d'una flora i fauna locals destacable. Els riscos geològics per caiguda o desprendiment de blocs són moderats i la vulnerabilitat dels aqüífers subterranis per contaminació és mitjana i alta. Corresponen majoritàriament a sòls qualificats com A.N.E.I. per la *Llei 1/1991*, ampliant-se esta qualificació a terrenys que encara que qualificats com A.R.I.P. en la L.E.N., posseeixen idèntiques característiques geomorfològiques, edafològiques, de vegetació i fauna que els anteriors. Part d'aquests estan qualificats com ARIP-B i SGR-F en el PTM.

2. Usos permesos

Es permeten en les àrees SR-2 els usos següents:

- a. Activitats de caràcter extensiu (B-1), sense perjudici del compliment de la normativa específica. En les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) quan el desenvolupament d'aquesta activitat requereixi l'ús d'edificacions només es permetrà la utilització de les existents, sempre que no hagin sigut edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.
- b. Vies de transport (E-2), referit a l'ús de la xarxa viària existent o continguda en el planejament i, excepcionalment, a les petites millores puntuals del ferm, de la secció transversal o del traçat aprovades per l'Ajuntament.
- c. Equipaments sense construcció (D-1).

3. Usos condicionats

En les àrees SR-2 podran autoritzar-se els següents usos, amb les condicions que per a cada un s'indiquen:

- a) Activitats de caràcter intensiu (B-2), sense perjudici del compliment de la normativa específica. En les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) quan el

desenvolupament d'aquesta activitat requereixi l'ús d'edificacions només es permetrà la utilització de les existents, sempre que no hagin sigut edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció. En la resta del sòl SR-2 amb els requisits addicionals següents, d'acord amb el règim d'usos del sector primari regulat en l'article 9.03.c) d'aquestes normes.

- b) Protecció i educació ambiental (A). Addicionalment, en les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) amb el requisit addicional que només es permetrà aquest ús en edificacions existents, sempre que no hagin sigut edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

Ús condicionat en les Àrees de Prevenció de Riscos (APR), amb el requisit addicional que serà necessari l'informe previ favorable de l'administració competent en matèria de medi ambient.

- c) Activitats extractives (B-4), referit exclusivament a les explotacions existents, autoritzades i en actiu, que compten amb un Projecte de Restauració aprovat, sense perjudici del que estableix l'art. 9.13.
- d) Conduccions i esteses (E-3), Petites infraestructures (E-1) i Grans instal·lacions tècniques, i altres infraestructures (E-5) a condició que es justifiqui la necessitat i es compleixin les condicions establertes en l'article 9.08.2 d'aquestes normes. En el cas de xarxes de subministrament, a condició que siguin soterrades i sempre que es vinculen si és el cas a activitats declarades d'*interès general*, d'acord amb el que estableix els articles 26 i 37 de la Llei 6/1997 del Sòl Rústic.

4. Usos prohibits

Es prohibeixen tots els usos no permesos o condicionats. D'acord amb l'article 4 de la *Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de Mesures Cautelars i d'Emergència relatives a l'Ordenació del Territori i l'Urbanisme en les Illes Balears*, queda expressament prohibit l'ús de vivenda unifamiliar aïllada, en aquelles parts d'aquestes zones SR-2 que es troben incloses en àrees qualificades com A.N.E.I. en la *Llei 1/1991, de 30 de gener, d'Espais Naturals* i ARIP-B en el PTM. La prohibició assenyalada s'estén també als terrenys que tenen la consideració de A.P.T. (Àrea de Protecció Territorial) d'acord amb les D.O.T. i que queden incloses en aquestes zones SR-2, segons allò que s'ha assenyalat en els plans d'ordenació del Pla.

No obstant això, el Pla prohibeix l'esmentat ús de vivenda unifamiliar en les zones qualificades com SR-2 pel mateix, encara que tinguin la consideració de A.R.I.P. en l'esmentada Llei o, inclòs, quan es troben fora dels límits establerts com A.N.E.I. o A.R.I.P. per la mateixa.

5. Condicions d'edificació

Es prohibeix per a tots els usos qualsevol tipus de construcció, a excepció de les actuacions vinculades a activitats declarades d'*interès general*.

6. En qualsevol actuació es tindran en compte les accions que poden afectar la Xarxa Natura 2000 i s'estarà d'acord amb l'article 39.1 de la Llei 5/2005 (LECO).

Art. 9.19. Sòl rústic SR-3**1. Definició**

Es consideren **àrees SR-3** les assenyalades com a tals en els plans d'ordenació corresponents. Són terrenys caracteritzats per un paisatge d'elevat contingut cultural exponent del tradicional equilibri entre l'explotació agropecuària de les terres i els seus recursos i valors naturals. La seva situació generalment en contacte amb les àrees d'interès forestal i natural, els confereix un paper fonamental en la suavització de la pressió humana sobre les àrees esmentades. En ells, es limitaran i controlaran adequadament totes les actuacions que puguin suposar una transformació del medi.

Són sòls de poc pendent mitjà (inferior al 10%) situats principalment en el fons de valls en les voltants de terrenys qualificats com SR-2 o fins i tot immersos materialment dins de l'àmbit dels mateixos amb què formen unitats paisatgístiques. S'aprofiten per a cultiu de treball ocasional extensiu de secà amb zones arborades d'ametllers, garrovers, etc. Generalment són terrenys que d'acord amb la L.E.N. posseeixen la qualificació de A.R.I.P., o fins i tot A.N.E.I. en algun cas.

2. Usos permesos

Es permeten en les àrees SR-3 els usos següents:

- a. Activitats de caràcter extensiu (B-1)
- b. Vies de transport (E-2), referit a l'ús de la xarxa viària existent o continguda en el planejament i, excepcionalment, a les petites millores puntuals del ferm, de la secció transversal o del traçat aprovades per l'Ajuntament.
- c. Equipaments sense construcció (D-1)

3. Usos condicionats

En les àrees SR-3 podran autoritzar-se els següents usos, amb les condicions que per a cada un s'indiquen:

- a. Activitats de caràcter intensiu (B-2), sense perjudici del compliment de la normativa específica. En les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) quan el desenvolupament d'aquesta activitat requereixi l'ús d'edificacions només es permetrà la utilització de les existents, sempre que no hagin sigut edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció. En la resta del sòl SR-3 amb els requisits addicionals següents, d'acord amb el règim d'usos del sector primari regulat en l'article 9.00 bis b) d'aquestes normes.
- b. Protecció i educació ambiental (A). Ús condicionat en les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) amb el requisit addicional que només es permetrà aquest ús en edificacions existents, sempre que no hagin sigut edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció. Ús condicionat en les Àrees de Prevenció de Riscos (APR), amb el requisit addicional que serà necessari l'informe

previ favorable de l'administració competent en matèria de medi ambient.

- c. Activitats extractives (B-4), referit exclusivament a les explotacions existents, autoritzades i en actiu, que compten amb un Projecte de Restauració aprovat, sense perjudici del que estableix l'art. 9.13.
- d. Habitatge unifamiliar aïllat (F), referit a les vivendes existents i a les vivendes de nova planta que no superin un volum màxim conjunt de 1.500 m³ per vivenda, i condicionat al tràmit previst en l'article 36 de la Llei del Sòl Rústic. Quedaran subjectes a autorització de la C.I.U. les edificacions afectades per un règim específic de protecció. Condicionat al compliment de les condicions d'edificació regulades en el punt 5 d'aquest article, als criteris d'integració paisatgística dels art. 9.03.
- e. Turisme rural com a activitat complementària al sector primari (B-3), quan s'hagi d'implantar en edificis existents de caràcter tradicional i destinats a una oferta de gran qualitat, comptant a aquest efecte amb el preceptiu informe de la Conselleria de Turisme justificatiu d'aquest extrem (article 19 del POOT), i amb la corresponent declaració d'*interès general*. La superfície de parcel·la de l'explotació que suporti l'edificació, complirà amb el que estableix el Decret 62/1.995 de 2 de juny, que regula la prestació de serveis turístics en el medi rural. i amb els requisits addicionals establerts en l'art 9.07.3. En les zones ubicades en la Serra de Tramuntana (delimitació PORN) s'haurà de complir el requisit addicional de què en els hotels rurals no es permeten les instal·lacions esportives a l'aire lliure ni les seves edificacions complementàries, ni ampliacions de la superfície edificada existent
- f. Conduccions i estesos (E-3) a condició que siguin soterrades (en el cas de xarxes de subministrament) i sempre que es vinculen si és el cas a activitats declarades d'*interès general*, d'acord amb el que estableix els articles 26 i 37 de la Llei 6/1997 del Sòl Rústic. En el cas de les instal·lacions dels serveis de telecomunicacions, sempre que es vinculin a activitats declarades d'*interès general*, d'acord amb el que estableix l'article 26 i 37 de la *Llei 6/1997 del Sòl Rústic*.

D'acord amb el que preveu l'article 26.4 de la Llei del Sòl Rústic, no s'aplicarà el paràmetre de parcel·la mínima fixat en esta àrea quan es pretenguin instal·lar els usos compresos en els apartats d), i e) anteriors.

La resta d'edificis i instal·lacions que hagin d'albergar usos condicionats compliran en tot cas, a més de les condicions de caràcter general, els paràmetres de parcel·la mínima, aprofitament, edificabilitat, integració paisatgística i harmonització amb l'entorn assenyalades per a aquest àrea. L'Ajuntament denegarà la preceptiva llicència d'obres en cas contrari.

Quan s'estableixi de forma reglamentària es podrà estar al que disposa l'article 21.3 de la *Llei 6/1997 de 8 de juliol del sòl rústic*.

4. Usos prohibits

Es prohibeixen tots els usos no permesos o condicionats. D'acord amb l'article 4 de la *Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de Mesures Cautelars i d'Emergència relatives a l'Ordenació del Territori i l'Urbanisme en les Illes Balears*, queda expressament prohibit l'ús de habitatge unifamiliar aïllada, en aquelles parts d'aquestes zones SR-3 que es troben incloses en àrees qualificades com A.N.E.I. en la *Llei 1/1991, de 30 de gener, d'Espais Naturals*, segons allò que s'ha assenyalat en els plans d'ordenació del Pla.

5. Condicions d'edificació

Les construccions que hagin d'autoritzar-se en les àrees SR-3, a més de les condicions generals d'aquestes Normes i de les específiques relatives a l'ús de què es tracte, hauran de respectar les condicions següents:

* Grandària mínim de parcel·la	40 has
* Vivenda per parcel·la	1
* Coeficient d'edificabilitat	0'005 m ² /m ²
* Alçada màxima	6 m
* Alçada total	8 m
* Núm. de plantes màxim	2
* Ocupació màxima de l'edificació	0'4%
* Ocupació d'altres elements	0,1%
* Separació mínima a límits	20 m
* Separació mínima entre edificis:	6 m
* Volum màxim per cada edifici:	1.500 m ³
* Data de divisió, segregació o fragmentació de la parcel·la:	
Art. 4.15	
* Condicions de distribució i dependències:	art. 9.07

A l'efecte d'autorització de noves vivendes en totes les Àrees de Prevenció de Riscos s'estarà en el que disposa el punt 9.16 bis.

Les construccions que tinguin relació amb la naturalesa i destí de la finca, regulades en l'article 9.01 d'aquestes normes i que siguin necessàries realitzar per a la correcta explotació agropecuària de la mateixa, hauran de disposar informe favorable de la Conselleria d'Agricultura (art. 9.01.2), justificatiu de l'adequació de la construcció al tipus d'activitat que es pretén, amb relació a la grandària de l'explotació que es pretén realitzar. En qualsevol cas aquestes construccions, no podran superar els paràmetres següents:

* Grandària mínim de parcel·la	art. 9.01.3
* Coeficient d'edificabilitat	0'02 m ² /m ²
* Alçada total	5 m
* Núm. de plantes màxim	1
* Ocupació màxima de l'edificació	2%
* Separació mínima a límits	15 m
* Volum màxim per cada edifici:	1.500 m ³ .
* Separació mínima entre edificis:	6 m, llevat que formin "clastres".

6. Parcel·les afectades per diferents qualificacions

Quan una parcel·la quedi afectada per diferents qualificacions de SR, per a poder acollir els usos de habitatge unifamiliar (F) o turisme rural (B-3), les condicions de parcel·la mínima seran les següents:

- Superfície de parcel·la en altres SR: 40 has
- Superfície de parcel·la en SR-3: 20 has

Les noves construccions hauran de localitzar-se en la proximitat d'altres que pugessin existir en parcel·les pròximes a fi de conformar agrupacions tipus “*llogaret*”, sense perjudici de la necessària protecció de l'entorn dels edificis catalogats.

- 7.** En qualsevol actuació es tindran en compte les accions que poden afectar la Xarxa Natura 2000 i s'estarà d'acord amb l'article 39.1 de la Llei 5/2005 (LECO).

Art. 9.20. Sòl rústic SR-4.**1. Definició**

Es consideren **àrees SR-4** les assenyalades com a tals en els plans d'ordenació corresponents.

Estan formades majoritàriament per terrenys agrícoles de cultiu extensiu de secà, amb arbres en alguns casos (ametllers i garrovers), de treball ocasional i fins i tot sistemàtic, amb valor ambiental i paisatgístic necessitat protecció. Són sòls, en general, de poc pendent mitjà (inferior al 5%), situats en les valls que constitueixen unitats paisatgístiques complementàries dels sòls qualificats com SR-2 i SR-3. En gran part, comprenen terrenys qualificats com ARIP per la LEN.

Així mateix, tindran aquesta mateixa qualificació els sòls rústics de la península, al sud de la carretera C-719, lliures d'activitats que no guarden relació amb la seva naturalesa i destí, així com els situats en els inicis dels estribacions de la Serra de <<Na Burguesa>> i <<Puig de Na Morisca>>, en alguns casos amb una certa vulnerabilitat dels aquífers subterranis i que suposen un matalàs d'espais no urbanitzables entre els nuclis urbans costaners de Palma Nova-Magalluf i Santa Ponça, garantint-se amb això la continuïtat espacial de la <<Serra de Na Burguesa>> i el seu entorn natural fins a connectar amb l'àmbit de la península <<cap Cala Figuera-Rafeubetx>>. S'inclouen en aquesta àrea, els sòls que actualment es troben ocupats per camps de golf consolidats, l'ús dels quals serà consentit en aquestes àrees.

Els seus valors agrícoles i paisatgístics aconsellen un cert grau de protecció respecte a usos no vinculats a la seva naturalesa i destí agraris.

2. Usos permesos

Es permeten en les àrees d'interès agrari tradicional SR-4 els usos següents:

- a. Activitats de caràcter extensiu (B-1)
- b. Vies de transport (E-2), referit a l'ús de la xarxa viària existent o continguda en el planejament i, excepcionalment, a les petites millores puntuals del ferm, de la secció transversal o del traçat aprovades per l'Ajuntament.
- c. Equipaments sense construcció (D-1)

3. Usos condicionats

En les àrees SR-4 podran autoritzar-se els següents usos, amb les condicions que per a cada un s'indiquen:

- a) Activitats de caràcter intensiu (B-2), sense perjudici del compliment de la normativa específica. En les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) quan el desenvolupament d'esta activitat requereixi l'ús d'edificacions només es permetrà la utilització de les existents, sempre que no hagin sigut edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció. En la resta del sòl SR-4 amb els requisits addicionals següents,

d'acord amb el règim d'usos del sector primari regulat en l'article 9.03.c) d'aquestes normes.

- b) Activitats extractives (B-4), referit exclusivament a les explotacions existents, autoritzades i en actiu, que compten amb un Projecte de Restauració aprovat, sense perjudici del que estableix l'art. 9.13.
- c) Protecció i educació ambiental (A): Ús condicionat en les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) amb el requisit addicional que només es permetrà aquest ús en edificacions existents, sempre que no hagin sigut edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

Ús condicionat en les Àrees de Prevenció de Riscos (APR), amb el requisit addicional que serà necessari l'informe previ favorable de l'administració competent en matèria de medi ambient.

- d) Habitatge unifamiliar aïllat (F), referit a les vivendes existents i a les vivendes de nova planta que no superin un volum màxim conjunt de 1.500 m3 per vivenda, i condicionat al tràmit previst en l'article 36 de la Llei del Sòl Rústic. Quedaran subjectes a autorització de la C.I.U. les edificacions afectades per un règim específic de protecció. Condicionat al compliment de les condicions d'edificació regulades en el punt 5 d'aquest article i als criteris d'integració paisatgística de l'art. 9.03 i art. 9.07
- f) Turisme rural com a activitat complementària al sector primari (B-3), quan s'hagi d'implantar en edificis existents de caràcter tradicional i destinats a una oferta de gran qualitat, comptant a aquest efecte amb el preceptiu informe de la Conselleria de Turisme justificatiu d'aquest extrem (article 19 del POOT), i amb la corresponent declaració d'*interès general*. La superfície de parcel·la de l'explotació que suporti l'edificació, complirà amb el que estableix el Decret 62/1.995 de 2 de juny, que regula la prestació de serveis turístics en el medi rural, i amb els requisits addicionals establerts en l'art 9.07.3. En les zones ubicades en la Serra de Tramuntana (delimitació PORN) s'haurà de complir el requisit addicional de què en els hotels rurals no es permeten les instal·lacions esportives a l'aire lliure ni les seves edificacions complementàries, ni ampliacions de la superfície edificada existent
- g) Equipaments esportius (D-2), només si es practica a l'aire lliure i sempre que es vinculin a activitats declarades d'*interès general*, d'acord amb el que estableix l'article 26 i 37 de la Llei 6/1997 del Sòl Rústic.
- h) Conduccions i estesos (E-3) a condició que siguin soterrades (en el cas de xarxes de subministrament) i sempre que es vinculen si és el cas a activitats declarades d'*interès general*, d'acord amb el que estableix els articles 26 i 37 de la Llei 6/1997 del Sòl Rústic. En el cas de les instal·lacions dels serveis de telecomunicacions, sempre que es vinculin a activitats declarades d'*interès general*, d'acord amb el que estableix l'article 26 i 37 de la *Llei 6/1997 del Sòl Rústic*.
- i) Petites infraestructures (E-1) i Grans instal·lacions tècniques (E-5) a condició que es justifiqui la necessitat i es compleixin les condicions establertes en l'article 9.08.2 d'aquestes normes.

D'acord amb el que preveu l'article 26.4 de la Llei del Sòl Rústic, no s'aplicarà el paràmetre de parcel·la mínima fixat en aquesta àrea quan es pretenguin instal·lar els usos compresos en els apartats c), e), f) i g) anteriors.

La resta d'edificis i instal·lacions que hagin d'albergar usos condicionats compliran en tot cas, a més de les condicions de caràcter general, els paràmetres de parcel·la mínima, aprofitament, edificabilitat, integració paisatgística i harmonització amb l'entorn assenyalades per a aquesta àrea. L'Ajuntament podrà denegar la preceptiva llicència d'obres en cas contrari.

Quan s'estableixi de forma reglamentària es podrà estar al que disposa l'article 21.3 de la *Llei 6/1997 de 8 de juliol del Sòl Rústic*.

4. Usos prohibits

Es prohibeixen tots els usos no permesos o condicionats. D'acord amb l'article 4 de la *Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de Mesures Cautelars i d'Emergència relatives a l'Ordenació del Territori i l'Urbanisme en les Illes Balears*, queda expressament prohibit l'ús de habitatge unifamiliar aïllada, en aquelles parts d'aquestes zones SR-4 que es troben incloses en àrees qualificades com A.N.El. en la *Llei 1/1991, de 30 de gener, d'Espais Naturals*, segons allò que s'ha assenyalat en els plans d'ordenació del Pla.

5. Condicions d'edificació

Les construccions per als usos condicionats que hagin d'autoritzar-se en les àrees SR-4, a més de les condicions generals d'aquestes Normes i de les específiques relatives a l'ús de què es tracti, hauran de respectar les condicions següents:

* Grandària mínim de parcel·la	20 has
* Vivenda per parcel·la	1
* Coeficient d'edificabilitat	0'004 m ² /m ²
* Alçada màxima	6 m
* Alçada total	8 m
* Núm. de plantes màxim	2
* Ocupació màxima de l'edificació	0'4%
* Ocupació d'altres elements	0,1%
* Separació mínima a límits	20 m
* Separació mínima entre edificis:	6 m
* Volum màxim per cada edifici:	1.500 m ³
* Data de divisió, segregació o fragmentació de la parcel·la.	
Caldrà ajustar-se al que disposa l'Art. 4.15	
* Condicions de distribució i dependències: S'estarà en el que estableix l'art. 9.07	

A efectes d'autorització de noves vivendes en totes les Àrees de Prevenció de Riscos s'estarà en el que disposa el punt 9.16 bis, sense perjudici del que estableix la norma 20.3 del PTM

Les construccions que tinguin relació amb la naturalesa i destí de la finca, regulades en l'article 9.01 d'aquestes normes i que siguin necessàries realitzar per a la correcta explotació agropecuària de la mateixa, hauran de disposar informe favorable de la Conselleria

d'Agricultura (art. 9.01.2), justificatiu de l'adequació de la construcció al tipus d'activitat pretesa, amb relació a la grandària de l'explotació que es pretén realitzar. En qualsevol cas aquestes construccions, no podran superar els paràmetres següents:

* Grandària mínim de parcel·la	art. 9.01.3
* Coeficient d'edificabilitat	0'02 m ² /m ²
* Alçada total	5 m
* Núm. de plantes màxim	1
* Ocupació màxima de l'edificació	2 %
* Separació mínima a límits	15 m
* Volum màxim per cada edifici:	1.500 m ³
* Separació mínima entre edificis:	6 m, llevat que formen “clastres”.

6. Parcel·les afectades per diferents qualificacions

Quan una parcel·la quedi afectada per diferents qualificacions de SR, per a poder acollir els usos de habitatge unifamiliar aïllat (F) o turisme rural (B-3), les condicions de parcel·la mínima seran les següents:

- Superfície de parcel·la en altres SR:	20 has
- Superfície de parcel·la en SR-4:	10 has

Les noves construccions hauran de localitzar-se en la proximitat d'altres que pogueren existir en parcel·les pròximes a fi de conformar agrupacions tipus “llogaret”, sense perjudici de la necessària protecció de l'entorn dels edificis catalogats.

7. En qualsevol actuació es tindran en compte les accions que poden afectar la Xarxa Natura 2000 i s'estarà d'acord amb l'article 39.1 de la Llei 5/2005 (LECO).

Art. 9.21. Sòl rústic SR-5**1. Definició**

Es consideren àrees SR-5 les assenyalades com a tals en els plans d'ordenació corresponents.

Són sòls de poc pendent mitjà (inferior al 5%), situats en l'interior de les dos valls principals del terme municipal, entorn dels nuclis urbans tradicionals de Calvià i És Capdellà, configurant el que en termes geogràfics es coneix com les *rodades agràries* dels dits nuclis urbans tradicionals. Estan formats per terrenys de cultiu de secà amb arbres, de treball ocasional i fins i tot sistemàtic, en els que el risc de vulnerabilitat dels aqüífers subterranis de la unitat hidrogeològica de Calvià és escàs. La propietat del sòl presenta en esta zona un alt índex de fragmentació amb reduïdes grandàries de parcel·la, inferiors a una quarterada i de fins a 3 quarterades. Els seus valors agrícoles i paisatgístics aconsellen un cert grau de protecció respecte a usos no vinculats a la seva naturalesa i destí agraris. Generalment són terrenys que d'acord amb la L.E.N. posseeixen la qualificació d'A.R.I.P.

2. Usos permesos

Es permeten en les àrees SR-5 els usos següents:

- a. Activitats de caràcter extensiu (B-1)
- b. Viari de transport (E-2) referit a l'ús de la xarxa viària existent o continguda en el planejament i, excepcionalment, a les petites millores puntuals del ferm, de la secció transversal o del traçat aprovades per l'Ajuntament.
- c. Equipaments sense construcció (D-1)

3. Usos condicionats

En les àrees SR-5 podran autoritzar-se els següents usos, amb les condicions que per a cada un s'indiquen:

a) Activitats de caràcter intensiu (B-2), sense perjudici del compliment de la normativa específica. En les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) quan el desenvolupament d'aquesta activitat requereixi l'ús d'edificacions només es permetrà la utilització de les existents, sempre que no hagin sigut edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció. En la resta del sòl SR-5 amb els requisits addicionals següents, d'acord amb el règim d'usos del sector primari regulat en la norma 16 del PTM:

- 1. Garantir la recollida i la depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives.
- 2. Garantir el manteniment de la massa forestal existent, incloent la renovació d'exemplars morts almenys pel mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie, i aquells cultius que tinguin com a objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.
- 3. En les Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI) i ARIP inclòs en la Serra de Tramuntana (delimitació PORN). no es podran ubicar hivernacles.

4. En les Àrees de Prevenció de Riscos (APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

b) Activitats extractives (B-4) referit exclusivament a les explotacions existents, autoritzades i en actiu, que compten amb un Projecte de Restauració aprovat, sense perjudici del que estableix l'art. 9.13.

c) Protecció i educació ambiental (A) Ús condicionat en les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) amb el requisit addicional que només es permetrà aquest ús en edificacions existents, sempre que no hagin sigut edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

Ús condicionat en les Àrees de Prevenció de Riscos (APR), amb el requisit addicional que serà necessari l'informe previ favorable de l'administració competent en matèria de medi ambient.

d) Habitatge unifamiliar aïllat (F), referit a les vivendes existents i a les vivendes de nova planta que no superin un volum màxim conjunt de 1.500 m³ per vivenda, i condicionat al tràmit previst en l'article 36 de la Llei del Sòl Rústic. Quedaran subjectes a autorització de la C.I.U. les edificacions afectades per un règim específic de protecció, condicionat al compliment de les condicions d'edificació regulades en el punt 5 d'aquest article i als criteris d'integració paisatgística de l'art. 9.03 i art. 9.07

e) Turisme rural com a activitat complementària al sector primari (B-3), quan s'hagi d'implantar en edificis existents de caràcter tradicional i destinats a una oferta de gran qualitat, comptant a aquest efecte amb el preceptiu informe de la Conselleria de Turisme justificatiu d'aquest extrem (article 19 del POOT), i amb la corresponent declaració d'interès general. La superfície de parcel·la de l'explotació que suporti l'edificació, complirà amb el que estableix el Decret 62/1.995 de 2 de juny, que regula la prestació de serveis turístics en el medi rural. i amb els requisits addicionals establerts en l'art 9.07.3. En les zones ubicades en la Serra de Tramuntana (delimitació PORN) s'haurà de complir el requisit addicional de què en els hotels rurals no es permeten les instal·lacions esportives a l'aire lliure ni les seves edificacions complementàries, ni ampliacions de la superfície edificada existent

e) Equipament Esportiu (D-2), només si es practica a l'aire lliure i sempre que es vinculen a activitats declarades d'interès general, d'acord amb el que estableix l'article 26 i 37 de la Llei 6/1997 del Sòl Rústic.

f) Conduccions i estesos (6.0), Petites infraestructures (6.7) i Grans instal·lacions tècniques, i altres infraestructures a condició que es justifiqui la necessitat i es compleixin les condicions establertes en l'article 9.08 d'aquestes normes. En el cas de xarxes de subministrament a condició que siguin soterrades i sempre que es vinculen si és el cas a activitats declarades d'interès general, d'acord amb el que estableix els articles 26 i 37 de la Llei 6/1997 del Sòl Rústic. En el cas de les instal·lacions dels serveis de telecomunicacions, sempre que es vinculin a activitats declarades d'interès general, d'acord amb el que estableix l'article 26 i 37 de la Llei 6/1997 del Sòl Rústic. S'admet establiments comercials exclusivament en la modalitat de venda al detall de carburants, en colindància amb les carreteres existents i sempre que es vinculin a activitats declarades d'interès general, d'acord amb el que estableix l'article 26 i 37 de la Llei 6/1997 del Sòl Rústic, l'activitat

comercial del qual es regula per la *Llei 11/2001, de 15 de juny*. S'exclouen expressament els tallers i l'exposició i venda de vehicles.

D'acord amb el que preveu l'article 26.4 de la *Llei del Sòl Rústic*, no s'aplicarà el paràmetre de parcel·la mínima fixat en aquesta àrea quan es pretenguin instal·lar els usos compresos en els apartats c), e), f) i g) anteriors.

La resta d'edificis i instal·lacions que hagin d'albergar usos condicionats compliran en tot cas, a més de les condicions de caràcter general, els paràmetres de parcel·la mínima, aprofitament, edificabilitat, integració paisatgística i harmonització amb l'entorn assenyalades per a esta àrea. L'Ajuntament podrà denegar la preceptiva llicència d'obres en cas contrari.

Quan s'estableixi de forma reglamentària es podrà estar al que disposa l'article 21.3 de la *Llei 6/1997 de 8 de juliol del Sòl Rústic*.

4. Usos prohibits

Es prohibeixen tots els usos no permesos o condicionats. D'acord amb l'article 4 de la *Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de Mesures Cautelars i d'Emergència relatives a l'Ordenació del Territori i l'Urbanisme en les Illes Balears*, queda expressament prohibit l'ús de habitatge unifamiliar aïllada, en aquelles parts d'aquestes zones SR-5 que es troben incloses en àrees qualificades com A.N.E.I. en la *Llei 1/1991, de 30 de gener, d'Espais Naturals*, segons allò que s'ha assenyalat en els plans d'ordenació del Pla.

5. Condicions d'edificació

Les construccions per als usos condicionats que hagin d'autoritzar-se en les àrees SR-5, a més de les condicions generals d'aquestes Normes i de les específiques relatives a l'ús de què es tracte, hauran de respectar les condicions següents:

* Grandària mínim de parcel·la	3 has (5 Hi ha en aquelles zones que al seu torn tinguin la consideració d'ARIP i SRG-F)
* Vivenda per parcel·la	1
* Coeficient d'edificabilitat	0'01 m ² /m ²
* Alçada màxima	6 m
* Alçada total	8 m
* Núm. de plantes màxim	2
* Ocupació màxima de l'edificació	1 %
* Ocupació d'altres elements	0,25%
* Separació mínima a límits	10 m
* Separació mínima entre edificis:	6 m
* Volum màxim per cada edifici:	1.500 m ³
* Data de divisió, segregació o fragmentació de la parcel·la	article 4.15
* Condicions de distribució i dependències:	S'estarà en el que estableix l'art. 9.07

Les construccions que tinguin relació amb la naturalesa i destí de la finca, regulades en l'article 9.01 d'aquestes normes i que siguin necessàries realitzar per a la correcta explotació agropecuària de la finca, hauran de disposar informe favorable de la Conselleria d'Agricultura, justificatiu de l'adequació de la construcció al tipus d'activitat pretesa, amb relació a la grandària de l'explotació que es pretén realitzar. En qualsevol cas aquestes construccions, no podran superar els paràmetres següents:

* Grandària mínim de parcel·la	art. 9.01.3
* Coeficient d'edificabilitat	0'02 m ² /m ²
* Alçada total	8 m
* Núm. de plantes màxim	1
* Ocupació màxima	3 %
* Separació mínima a límits	10 m
* Volum màxim per cada edifici:	1.500 m ³
* Separació mínima entre edificis:	6 m, llevat que formen "clastres".

En construccions existents destinades a habitatge, que tinguin garantida la seva habitabilitat per disposar dels serveis mínims (electricitat i/o aigua corrent), es permetran ampliacions fins a aconseguir un màxim de 115 m² construïts, sempre que es compleixin els paràmetres urbanístics establerts per a esta zona. L'ampliació haurà d'harmonitzar arquitectònicament amb l'edifici original.

A l'efecte d'autorització de noves vivendes en totes les Àrees de Prevenció de Riscos s'estarà en el que disposa el punt 9.16 bis, sense perjudici del que estableix la norma 20.3 del PTM

6. Parcel·les afectades per diferents qualificacions

Quan una parcel·la quedi afectada per dos o més qualificacions, per a poder acollir els usos de habitatge unifamiliar aïllat (F) o turisme rural (B-3), les condicions de parcel·la mínima seran les següents:

- Superfície de parcel·la en altres SR:	3 has
- Superfície de parcel·la en SR-5:	1,5 has

Les noves construccions hauran de localitzar-se en la proximitat d'altres que pogueren existir en parcel·les pròximes a fi de conformar agrupacions tipus "*llogaret*", sense perjudici de la necessària protecció de l'entorn dels edificis catalogats.

7. En qualsevol actuació es tindran en compte les accions que poden afectar la Xarxa Natura 2000 i s'estarà d'acord amb l'article 39.1 de la Llei 5/2005 (LECO).

Art. 9.22. Sòl rústic SR-6**1. Definició**

Es consideren **sòl rústic SR-6** les assenyalades com a tals en els plans d'ordenació corresponents.

Són sòls de poc pendent mitjà (inferior al 5%), situats en zones pròximes a sòls ja urbanitzats del terme municipal, entorn dels nuclis turístics, que situats al sud del corredor de l'Autopista PM-1 i la seva prolongació cap a Andratx, se'ls adjudica tal qualificació com a conseqüència de la desclassificació que va realitzar el C.I.M. a instància de l'Ajuntament de Calvià i la possibilitat de reclassificació com urbanitzable del qual va ser prevista en el document aprovat inicialment al juliol de 1998. Estan formats per terrenys de cultiu de secà amb arbres, de treball ocasional i fins i tot sistemàtic. Els seus valors agrícoles i paisatgístics es troben molt deteriorats pel quasi abandó de l'explotació i la pressió humana del seu immediat entorn urbà. Són terrenys que a més no es troben afectats per la L.E.N.

En qualsevol actuació es tindran en compte els criteris definits en el *Pla Hidrològic de Balears (R.D. 378/2001)* per a la protecció dels aquífers.

2. Usos permesos

Es permeten en les àrees de sòl rústic comú SR-6 els usos següents:

- a. Activitats de caràcter extensiu (B-1) sense perjudici del compliment de la normativa específica
- b. Vies de transport (E-2) referit a l'ús de la xarxa viària existent o continguda en el planejament i, excepcionalment, a les petites millores puntuals del ferm, de la secció transversal o del traçat aprovades per l'Ajuntament.
- c. Equipaments sense construcció (D-1)

3. Usos condicionats

En les àrees de sòl rústic comú SR-6 podran autoritzar-se els següents usos, amb les condicions que per a cada un s'indiquen:

- a) Activitats extratives (B-4), referit exclusivament a les explotacions existents, autoritzades i en actiu, que compten amb un Projecte de Restauració aprovat, sense perjudici del que estableix l'art. 9.13.
- b) Protecció i educació ambiental (A). Ús condicionat en les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) amb el requisit addicional que només es permetrà aquest ús en edificacions existents, sempre que no hagin sigut edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

Ús condicionat en les Àrees de Prevenció de Riscos (APR), amb el requisit addicional que serà necessari l'informe previ favorable de l'administració competent en matèria de medi ambient.

- c) Habitatge unifamiliar aïllat (F), referit a les vivendes existents i a les vivendes de nova planta que no superen un volum màxim conjunt de 1.500 m³ per vivenda, i condicionat al tràmit previst en l'article 36 de la *Llei del Sòl Rústic*. Quedaran subjectes a autorització de la C.I.U. les edificacions afectades per un règim específic de protecció i condicionat al compliment de les condicions d'edificació regulades en el punt 5 d'aquest article i als criteris d'integració paisatgística de l'art. 9.03 i art. 9.07
- d) Turisme rural com a activitat complementària al sector primari (B-3) quan s'hagi d'implantar en edificis existents de caràcter tradicional i destinats a una oferta de gran qualitat, comptant a aquest efecte amb el preceptiu informe de la Conselleria de Turisme justificatiu d'aquest extrem (article 19 del POOT), i amb la corresponent declaració d'*interès general*. La superfície de parcel·la de l'explotació que suporti l'edificació, complirà amb el que estableix el Decret 62/1.995 de 2 de juny, que regula la prestació de serveis turístics en el medi rural, i amb els requisits addicionals establerts en l'art 9.07.3. En les zones ubicades en la Serra de Tramuntana (delimitació PORN) s'haurà de complir el requisit addicional de què en els hotels rurals no es permeten les instal·lacions esportives a l'aire lliure ni les seves edificacions complementàries, ni ampliacions de la superfície edificada existent
- e) Equipaments Esportius (D-2), només si es practica a l'aire lliure i sempre que es vinculen a activitats declarades d'*interès general*, d'acord amb el que estableix l'article 26 i 37 de la *Llei 6/1997 del Sòl Rústic*.
- f) Conduccions i estesos (6.0), Petites infraestructures (6.7) i Grans instal·lacions tècniques, i altres infraestructures a condició que es justifiqui la necessitat i es compleixin les condicions establertes en l'article 9.08.2 d'aquestes normes. En el cas de xarxes de subministrament a condició que siguin soterrades i sempre que es vinculen si és el cas a activitats declarades d'*interès general*, d'acord amb el que estableix els articles 26 i 37 de la Llei 6/1997 del Sòl Rústic. En el cas de les instal·lacions dels serveis de telecomunicacions, sempre que es vinculin a activitats declarades d'*interès general*, d'acord amb el que estableix l'article 26 i 37 de la *Llei 6/1997 del Sòl Rústic*. S'admet establiments comercials exclusivament en la modalitat de venda al detall de carburants, en colindància amb les carreteres existents i sempre que es vinculin a activitats declarades d'*interès general*, d'acord amb el que estableix l'article 26 i 37 de la Llei 6/1997 del Sòl Rústic, l'activitat comercial del qual es regula per la *Llei 11/2001, de 15 de juny*. S'exclouen expressament els tallers i l'exposició i venda de vehicles.

D'acord amb el que preveu l'article 26.4 de la *Llei del Sòl Rústic*, no s'aplicarà el paràmetre de parcel·la mínima fixat en esta àrea quan es pretenguin instal·lar els usos compresos en els apartats c), e), f) i g) anteriors.

La resta d'edificis i instal·lacions que hagin d'albergar usos condicionats compliran en tot cas, a més de les condicions de caràcter general, els paràmetres de parcel·la mínima, aprofitament, edificabilitat, integració

paisatgística i harmonització amb l'entorn assenyalades per a esta àrea. L'Ajuntament podrà denegar la preceptiva llicència d'obres en cas contrari.

Quan s'estableixi de forma reglamentària es podrà estar al que disposa l'article 21.3 de la *Llei 6/1997 de 8 de juliol del Sòl Rústic*.

4. Usos prohibits

Es prohibeixen tots els usos no permesos o condicionats. D'acord amb l'article 4 de la *Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de Mesures Cautelars i d'Emergència relatives a l'Ordenació del Territori i l'Urbanisme en les Illes Balears*, queda expressament prohibit l'ús de vivenda unifamiliar aïllada, en aquelles parts d'aquestes zones SR-5 que es troben incloses en àrees qualificades com A.N.E.I. en la *Llei 1/1991, de 30 de gener, d'Espais Naturals*, segons allò que s'ha assenyalat en els plans d'ordenació del Pla.

5. Condicions d'edificació

Les construccions per als usos condicionats que hagin d'autoritzar-se en les àrees de sòl rústic comú SR-6, a més de les condicions generals d'aquestes Normes i de les específiques relatives a l'ús de què es tracti, hauran de respectar les condicions següents:

Grandària mínim de parcel·la	1,5 has
* Vivenda per parcel·la	1
Coefficient d'edificabilitat	0'02 m ² /m ²
Alçada màxima	6 m
Alçada total	8 m
* Núm. de plantes màxim	2
* Ocupació màxima de l'edificació	1 %
* Ocupació d'altres elements	0,25%
* Separació mínima a límits	10 m
* Separació mínima entre edificis:	6 m
* Volum màxim per cada edifici:	1.500 m ³
* Data de divisió, segregació o fragmentació de la parcel·la	
Art. 4.15	
* Condicions de distribució i dependències:	S'estarà en el que estableix l'art. 9.07

Les construccions que tinguin relació amb la naturalesa i destí de la finca, regulades en l'article 9.01 d'aquestes normes i que siguin necessàries realitzar per a la correcta explotació agropecuària de la finca, hauran de disposar informe favorable de la Conselleria d'Agricultura, justificatiu de l'adequació de la construcció al tipus d'activitat pretesa, amb relació a la grandària de l'explotació que es pretén realitzar. En qualsevol cas aquestes construccions, no podran superar els paràmetres següents:

* Grandària mínim de parcel·la	art. 9.01.3
* Coeficient d'edificabilitat	0'04 m ² /m ²
* Alçada total	8 m
* Núm. de plantes màxim	1
* Ocupació màxima	3 %

* Separació mínima a límits	10 m
* Volum màxim per cada edifici:	1.500 m ³
* Separació mínima entre edificis:	6 m, llevat que formen “clastres”.

En construccions existents destinades a vivenda, que tinguin garantida la seva habitabilitat per disposar dels serveis mínims (electricitat i/o aigua corrent) i que tinguin una superfície mínima construïda de 60 m², es permetran ampliacions fins a aconseguir un màxim de 115 m² construïts, llevat que el compliment dels paràmetres urbanístics establerts per a aquesta zona permeti un major aprofitament. L'ampliació haurà d'harmonitzar arquitectònicament amb l'edifici original.

A l'efecte d'autorització de noves vivendes en totes les Àrees de Prevenció de Riscos s'estarà en el que disposa el punt 9.16 bis, sense perjudici del que estableix la norma 20.3 del PTM

6. Parcel·les afectades per diferents qualificacions

Quan una parcel·la quedi afectada per dos o més qualificacions, per a poder acollir els usos de habitatge unifamiliar aïllat (F) o turisme rural (B-3), les condicions de parcel·la mínima seran les següents:

- Superfície de parcel·la en altres: 3 has
- Superfície de parcel·la en SR-6: 1 has

Les noves construccions hauran de localitzar-se en la proximitat d'altres que pogueren existir en parcel·les pròximes a fi de conformar agrupacions tipus “llogaret”, sense perjudici de la necessària protecció de l'entorn dels edificis catalogats.

7. En qualsevol actuació es tindran en compte les accions que poden afectar la Xarxa Natura 2000 i s'estarà d'acord amb l'article 39.1 de la Llei 5/2005 (LECO).

TÍTOL X. DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES SOBRE EL SÒL URBÀ

CAPÍTOL 1. RÈGIM I GESTIÓ DEL SÒL URBÀ

Art. 10.01. Drets i deures dels propietaris de sòl urbà

1. Els propietaris de sòl urbà tenen el dret a completar la urbanització dels terrenys perquè adquireixin la condició de solars i a edificar aquests en les condicions que en cada cas estableixi la legislació urbanística i d'acord amb allò que s'ha establert per les presents Normes.
2. Els propietaris de terrenys en sòl urbà consolidat per la urbanització hauran de completar a costa seu la urbanització necessària perquè els mateixos aconseguixin -si encara no la tingueren- la condició de *solar*, i edificar-los en termini, si es trobaren en àmbits per als que així s'hagi establert pel planejament i de conformitat amb el mateix.
3. Als efectes previstos en la legislació urbanística vigent, per als sòls urbans del terme municipal de Calvià que han sigut urbanitzats i en els que s'ha donat compliment als deures de cessió i equidistribució (excepció feta de la urbanització Sol de Mallorca i Badia de Palma que encara no tenen les condicions d'urbanització previstes en el seu projecte d'urbanització) i que mereixen per tant la condició de solar, s'estableix un període d'un any, comptat a partir de la data d'aprovació definitiva del Pla, com a termini per a sol·licitar llicència d'edificació. A la urbanització Sol de Mallorca i Badia de Palma, se'ls estableix un termini màxim de dos anys comptats a partir de la data d'aprovació definitiva del Pla, com a termini per a la seva total urbanització.

Art. 10.02. Parcel·les amb més d'una qualificació

Quan, en sòl urbà, una parcel·la estigui afectada per més d'una qualificació o zonificació, les condicions de cada una d'elles només s'aplicaran sobre el seu àmbit respectiu. La superfície de cada àmbit tindrà, a aquests efectes, la consideració d'una parcel·la independent.

Art. 10.03. Desenvolupament del sòl urbà

1. En les àrees de sòl que el Pla ha ordenat de mode "finalista" no serà necessària cap figura intermèdia de planejament prèvia a la seva edificació o urbanització. Qualsevol porció de sòl urbà "finalista" estarà sotmès a la regulació corresponent a la zona en què s'ubiqui.
2. El Pla estableix per a les unitats o polígons d'actuació delimitats el sistema d'actuació preferent. En defecte d'aquesta determinació, el sistema d'actuació preferent serà el de compensació.
3. Els instruments de gestió aprovats amb anterioritat per a l'execució del planejament en els àmbits que el Pla no delimita, així com les Entitats Urbanístiques Col·laboradores que s'hagueren constituït respecte d'això, mantindran la seva vigència fins tant l'Ajuntament no doni per conclosa la finalitat per a la que es van constituir.

4. En sòls urbans pels que recorren torrents, els solars limítrofs amb els mateixos tenen el deure d'ajustar la seva utilització a les disposicions contingudes en la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'Aigües i en el Reglament que li desenvolupa (Reial Decret 849/1986). És per això que la construcció de solars afectats pel domini públic hidràulic, a fi d'evitar que aquests es vegin negativament afectats per usos o obres inadequades que pogueren contribuir a fer variar el curs natural de les aigües en perjudici de l'interès públic o de tercer, o que com a conseqüència d'elles poguessin ocasionar-se danys posteriors a persona o coses, precisarà, d'acord amb el que preveu els articles 9.3 i 78.1 del RDPH autorització administrativa de la Direcció General de Règim Hidràulic de la Conselleria de Medi Ambient, Ordenació del Territori i Litoral del Govern Balear o òrgan de conca competent que ho substitueixi, autorització que serà prèvia a la concessió de la corresponent llicència d'obres.

La petició de l'autorització, amb la documentació assenyalada en l'apartat 2 del referit article 78, es tramitarà d'acord amb el que disposa els articles 52 al 54 del ja esmentat Reglament de Domini Públic Hidràulic.

Art. 10.04. Execució d'unitats o polígons d'actuació

1. Hauran de redactar-se figures de planejament en desplegament de les determinacions del Pla General en tots els casos en què aquest ho estableix singularment.
2. En els supòsits d'adequació dels edificis a les noves alineacions establertes pel Pla en zones consolidades, es podran delimitar Unitats d'Actuació a fi d'obtenir la superfície corresponent de viari per mitjà de cessió gratuïta o expropiació si és el cas.
3. En les unitats o polígons d'actuació, el Pla estableix determinacions específiques d'ordenació i aprofitament, i remet aquestes a la regulació recollida en cada una de les **fitxes de característiques** de cada àmbit.
4. Els límits establerts en els plans seran la referència, si és el cas, per a les obligacions de cessió gratuïta, equidistribució o d'urbanització pendent de compliment.
5. En els plans es representen els polígons delimitats amb anterioritat a la vigència de la present Revisió del Pla General, mantenint bé la totalitat o bé una part de l'àmbit ja delimitat.

Art. 10.05. Fitxa de característiques d'unitats o polígons d'actuació

1. Les dades numèriques d'aprofitament i condicions d'edificació, així com els criteris particularitzats d'ordenació per a cada àmbit d'unitat o polígon d'actuació es recullen sintèticament en la corresponent **fitxa de característiques**, les determinacions de la qual són d'obligada observança per a cada actuació, junt amb les restants condicions urbanístiques recollides en aquestes Normes. Els plans d'ordenació complementen aquestes determinacions. aquestes fitxes es recullen en l'Annex I de les presents Normes.

2. Sense perjudici del que estableix l'apartat anterior, en el disseny i regulació de l'ordenació es procurarà aplicar directament alguna o diverses de les ordenances establertes per aquestes Normes per a sòl urbà.
3. En les fitxes s'assenyala el planejament de desenvolupament que, en cada cas, sigui necessari redactar. Per mitjà de la redacció d'Estudis de Detall es podrà definir i concretar l'ordenació de volums específica de les unitats d'actuació que així ho requereixin. En aquests supòsits, el tipus d'ordenació podrà ser per configuració segons volumetria específica.
4. La fitxa de característiques podrà establir la qualificació dels usos residencials per mitjà de l'obligació d'adscriure's a algun dels règims de vivenda protegida establerts en la legislació corresponent (Protecció Oficial, Promoció Pública, etc.).

Art. 10.06. Sòl urbà finalista

Les condicions particulars que s'estableixen en el present Títol per a cada una de les distintes zones i qualificacions que recull el pla de Qualificació del sòl, junt amb les condicions generals que conté el Títol IV en relació amb l'edificació i la urbanització, s'aplicaran directa en cada una de les Zones del sòl que, per tenir la seva ordenació definida i precisada pel Pla General s'ha denominat *finalista*.

Art. 10.07 Ús de benzineres en sòl urbà

Queda prohibit l'ús comercial en la seva modalitat de venda al detall de carburants (benzineres) en tot el sòl urbà. No obstant això, podran mantenir-se les instal·lacions existents en esta classe de sòl, destinades al dit ús.

CAPÍTOL 2. SOBRE ELS APARCAMENTS D'ÚS COL·LECTIU**Art. 10.08. Dotació d'aparcament**

1. Tots els edificis i locals en què així ho tinguin previst aquestes Normes quant al seu ús i de la seva localització, disposaran de l'espai que en elles s'estableix per a l'aparcament dels vehicles dels seus usuaris.
2. La provisió de places d'aparcament és independent de l'existència de places d'aparcament i garatges públics.
3. El compliment de la dotació d'aparcament en els casos de locals que s'instal·lin en edificis existents que no compten amb la provisió adequada de places d'aparcament i en els que les característiques de l'edifici no permeti la instal·lació de les places addicionals necessàries, podrà efectuar-se per mitjà d'aparcaments situats fora de la parcel·la de l'edifici i vinculats al mateix per mitjà de l'oportuna inscripció en el Registre de la Propietat.
4. Per a implantacions d'usos especials o per a aquells que requereixin per la seva singularitat un tractament individualitzat, es determinarà la dotació de places d'aparcament amb un informe previ dels serveis tècnics corresponents.
5. L'administració urbanística municipal podrà denegar la instal·lació d'aparcaments en aquelles finques que estiguin situades en vies que, pel seu trànsit o característiques urbanístiques singulars així ho aconsellen, en especial en vies primàries, llevat que s'adoptin les mesures correctores oportunes per mitjà de les condicions que cada cas requereixi.
6. En tot cas, les places d'aparcament que s'estableixen com obligatòries, com a dotació que són dels locals, es consideren inseparables d'aquests, als efectes de les quals, figuraran així en la corresponent llicència municipal.

Art. 10.09. Plaça d'aparcament de turismes

1. Les places d'aparcament d'automòbils tipus turisme, segons la grandària de vehicle a què es destinen, hauran de tenir com a mínim les dimensions següents:

Tipus de vehicle	Longitud	Amplària
Vehicles de dos rodes	2,5 m	1,5 m
Automòbils grans	5,0 m	2,5 m
Automòbils lleugers	4,5 m	2,2 m
Vehicles de minusvàlids	5,0 m	3,5 m (en bateria)
Vehicles de minusvàlids	5,5 m	2,5 m (en cordó)

2. En cap cas s'admetran places delimitades lateralment per parets amb una amplària lliure inferior a dos metres i seixanta centímetres (2,60 m).
3. En tots els aparcaments es destinarà, almenys, el vint-i-cinc per cent (25%) de les seves places per a automòbils grans i en vies públiques o

garatges s'establirà una reserva obligatòria d'una (1) plaça, adequadament senyalitzada, per a vehicles de persones amb mobilitat reduïda i una (1) més per cada trenta-tres (33) places d'aparcament o fracció.

Les dimensions mínimes d'aparcament adaptat són 3,50m x 4,50m per a aparcament en bateria i 2,00m x 4,50m per a aparcament en filera. En els aparcaments en bateria s'accepta una ample de 2,50m si entre dos places hi ha un espai d'un (1) metre.

Aquestes places es col·locaran tan a prop com sigui possible dels accessos, de l'ascensor o, si és el cas, de la rampa, que no pot ser la mateixa d'entrada i sortida de vehicles.

L'espai d'acostament a aquestes places d'aparcament adaptades estarà comunicat amb un itinerari també adaptat, segons es regula en el Reglament de Supressió de Barreres Arquitectòniques (Decret 20/2003, de 28 de febrer)

4. No es considerarà plaça d'aparcament cap espai que, encara complint les condicions dimensionals, no tingui fàcil accés i maniobra per als vehicles, per la qual cosa:
 - a) Les rampes i carrils de circulació hauran de tenir un mínim d'amplària de tres (3m), o de cinc metres (5m) quan siguin de doble sentit
 - b) Els carrils de maniobra tindran les amplàries mínimes següents, en funció de la situació de les places:
 - En bateria, carril de cinc metres (5m)
 - En cordó, carril de tres metres i mig (3,50m)
 - A espiga de 60°, carril de tres metres i mig (3,50m)
 - c) Els radis de gir a eix de carril seran de cinc metres i mig (5,50m), amb el sobreample necessari en les corbes.
 - d) Les rampes en l'interior de l'edificació no podran sobrepassar el pendent del vint per cent (20 %).
5. Els accessos rodats des del vial públic es disposaran de manera que, complint les condicions de l'article 10.10 de les presents normes, no hi hagi més d'un accés per solar. No obstant això, es permetrà més d'un accés per solar, sempre que entre accés i accés del mateix solar existeixi una distància mínima de vint metres (20m). En solars que tinguin façana a dos carrers diferents, podran disposar-se accessos simultàniament des d'ambdós, sempre que s'ajusten a les condicions anteriors, que seran aplicables a cada uns dels carrers.
6. Les places d'aparcaments deuran del limitar-se per mitjà de marques de pintura i numerar-se conforme el projecte d'acord amb el qual es va concedir la llicència d'obres per a la construcció, reforma o ampliació de l'edifici en què s'ubica l'activitat, numeració que haurà de coincidir amb la reflectida en el projecte de sol·licitud de llicència d'instal·lació.

Les places d'aparcament adaptat estaran senyalitzades per mitjà del símbol internacional d'accessibilitat pintat en el sòl, i la col·locació vertical de la corresponent senyal de reserva d'aparcament per a vehicles conduïts o que transporten persones amb mobilitat reduïda, i és obligatori per a aparcar l'acreditació per mitjà de targeta d'aparcament indicada en l'article 28 del *Reglament de Supressió de Barreres Arquitectòniques* (Decret 20/2003, de 28 de febrer).
7. En cada planta d'aparcaments, els exutoris o xemeneies per a evacuació de fums i gasos, hauran de ser d'una resistència al foc del menys 120

minuts (RF-120), i si estiguessin proveïts de comportes o altres sistemes de tancament, hauran de disposar-se perquè les dites comportes s'obrin automàticament en cas d'incendi, per mitjà de les corresponents instal·lacions de detecció automàtica. En tot cas les dites comportes o sistema de tancament, deuran també estar disposades perquè la seva obertura i tancament pugui practicar-se manualment sense dificultat des de lloc fàcilment accessible.

8. En cada un dels locals d'aparcament, les portes d'accés a recintes en què s'allotgen motobombes, extractors, trasters, etc., així com les portes de vestíbuls d'accés a escales o d'accés a altres recintes o locals, hauran de ser d'una resistència al foc no menor de 120 minuts i estar dotades de dispositiu de tancament automàtic.
9. Cada local o recinte d'aparcament, haurà d'estar dotat d'adequades instal·lacions per a recollida i evacuació de les aigües que puguin abocar-se o vessar-se, o de les pluvials, de manera que quedi garantit que en tals locals o recintes no es produiran entollades.
10. D'acord amb el que disposa la vigent Reglamentació sobre utilització, emmagatzament, etc. de gasos líquids del Petroli, en els locals d'aparcaments el sòl aquest dels quals per davall del nivell més alt de la via pública d'accés a dites locals, queda prohibida l'entrada de vehicles que utilitzen com a carburant gasos líquids del petroli (GLP), així com el dipòsit, emmagatzament de recipients que continguin o hagin contingut tals productes (butà, propà, etc.). A aquest efecte en els accessos a l'aparcament en què procedeixi la mencionada prohibició, hauran d'instal·lar-se en llocs visibles, rètols amb la inscripció "Prohibida l'entrada de vehicles que utilitzen G.L.P. (butà, etc.)".
11. En cada recinte d'aparcament, hauran de col·locar-se rètols amb la inscripció "Perill d'incendi". "Prohibit fer foc". "És obligat aparcar els vehicles en el sentit de major rapidesa de sortida" i la resta de mitjans visuals i gràfics d'avisos de precaució pertinents.
12. Si l'aparcament no tingués ventilació natural, en tots els casos en què falti subministrament d'energia elèctrica, ES PROHIBEIX L'ÚS DE L'APARCAMENT mentre no es restitueixi el dit subministrament, havent de disposar-se rètols degudament il·luminats per aparells autònoms d'emergència, situats en llocs ben visibles, que indiquin la dita prohibició per falta de garantia de seguretat per a les persones i de funcionament de les instal·lacions.
13. S'haurà de complir amb el que disposen els articles 21 i 26 del R. de A.M. I N i P. de 30-11-61. Els locals d'aparcament la superfície dels quals sigui major de 500 m², hauran de dotar-se d'instal·lacions de detecció automàtica d'incendis, (amb temperament al que estableix el Reglament d'Instal·lacions de Protecció Contra Incendis) que en cas de sinistre, activen alarmes acústiques, situades en zones d'ús comú de l'immoble, o en la façana d'accés o sortida dels aparcaments, de manera que sigui audibles en les plantes habitades del mateix i estarà connectada amb les instal·lacions de ventilació forçada.
14. Les instal·lacions de detecció d'incendis a què es refereix la Mesura correctora que antecedeix, hauran d'estar interconnectades amb les instal·lacions de ventilació forçada, amb prioritat de comandament sobre les de detecció de nivells de concentració de CO i disposades de manera

que en cas d'incendi, automàticament es paralitzi la ventilació forçada en les plantes d'aparcaments, en les que s'haguera detectat el mateix.

15. Els conductes per a descàrrega a l'exterior d'aire, així com els d'evacuació de fums i gasos, estaran construïts íntegrament per materials de la classe MO-M-1 de reacció al foc, hauran de ser absolutament estancs en tot el seu traçat i proveïts d'aïllaments i revestiments suficients per a evitar tant la radiació de calor com a transmissió de nivells de pressió sonora (sorolls) que sobrepassin els nivells màxims permesos.

En tot cas, els conductes d'evacuació tant de fums i gasos com l'aire de ventilació forçada, el traçat dels quals discorri per l'interior de l'edificació, haurà de ser d'una R-120 com a mínim o superior si així ho exigeixen els locals de risc especial a través de què passi.

Art. 10.10. Accessos a garatges-aparcaments

1. Els garatges-aparcaments de menys de sis-cents metres quadrats (600m^2) tindran un accés de tres metres (3 m) com a mínim d'ample.

En els garatges-aparcaments de més de sis-cents metres quadrats (600m^2), l'ample mínim de l'accés serà de tres, quatre o cinc metres (3, 4, 5 m), segons donen a carrers de més de catorze metres (14m) d'ample, entre deu i catorze (10m i 14m), o menors de deu metres (10m), respectivament.

2. Els garatges-aparcaments de menys de sis-cents metres quadrats (600m^2) poden utilitzar com a accés el portal de l'immoble, quan sigui per a ús exclusiu dels ocupants de l'edifici. Els accessos d'aquests garatges podran servir també per a donar entrada a locals amb usos autoritzables, sempre que les portes donen al mateix, siguin blindades i l'ample d'accés sigui superior a quatre metres (4m), i en els de menys de dos-cents metres quadrats (200m^2) sigui superior a tres metres (3m) d'ample.
3. Els garatges-aparcaments de sis-cents (600m^2) a dos mil metres quadrats (2.000m^2) podran disposar d'un sol accés per a vehicles, però comptaran amb un accés de vianants distanciat d'aquell, dotat de vestíbul-estanc, amb dobles portes resistents al foc i amb ressorts de retenció per a possibles atacs al foc i salvament de persones. L'amplada mínima d'aquest accés serà d'un metre (1m).
4. En els garatges-aparcaments de més de dos mil metres (2.000m^2) a sis mil metres quadrats (6.000m^2), l'entrada i sortida hauran de ser independents o diferenciades, amb un ample mínim per a cada direcció de tres metres (3m) i hauran de tenir a més una sortida d'atac i salvament per cada dos mil metres quadrats (2.000m^2). En els superiors a sis mil metres quadrats (6.000m^2) hauran d'existir accessos a dos carrers, amb entrada i sortida independent o diferenciada en cada una d'elles. aquests últims disposaran d'un accés per a vianants.
5. Podrà permetre's l'ocupació d'aparells muntacotxes, quan l'accés serà exclusivament per aquest sistema, s'instal·larà un per cada vint (20)

places o fracció. L'espai d'espera horitzontal tindrà un fons mínim de deu metres (10m) i la seva amplada no serà inferior a sis metres (6m).

6. Les escales tindran un ample mínim d'un metre (1m) per a garatges-aparcaments de fins a sis mil metres quadrats (6.000m^2) i superior a cent trenta centímetres (1,30m) en els de major superfície.

Art. 10.11. Serveis en garatges-aparcaments

1. Els garatges-aparcaments de sis-cents a dos mil metres quadrats (600m^2 – 2.000m^2) disposaran d'un excusat amb lavabo.
2. Els compresos entre dos mil i sis mil metres quadrats (2.000m^2 – 6.000m^2) disposaran de dos excusats amb lavabo.
3. Els de més de sis mil metres quadrats (6.000m^2) disposaran d'un excusat amb lavabo més per cada dos mil metres quadrats (2.000m^2) d'excés o fracció.
4. Quan existeixi més d'un servei higiènic, s'instal·larà amb independència per a dones i homes.
5. En tot cas haurà de preveure's, com a mínim, un servei apte per a persones amb mobilitat reduïda, que complirà els requisits establerts en l'annex 1 punt 1.2.8 i estaran senyalitzats d'acord amb l'annex 4 punt 4.3 del *Reglament de Supressió de Barreres Arquitectòniques (Decret 20/2003, de 28 de febrer)*.

Art. 10.12. Ventilació dels garatges-aparcaments

1. La ventilació natural o forçada estarà projectada amb suficient amplitud per a impedir l'acumulació de vapors o gasos nocius, essent obligatori, quan existeixi ventilació forçada, disposar d'un aparell detector de CO per cada cinc-cents metres quadrats (500m^2), situant-los en els punts més desfavorablement ventilats i que accionin automàticament les dites instal·lacions. La ventilació es farà per patis o xemeneies per al seu ús exclusiu, construïts amb elements resistents al foc, que sobrepassaran un metre (1m) l'alçada màxima permesa per l'ordenança de zona i allunyats vuit metres (8m) de qualsevol buit o obertura de les construccions limítrofs. Si desemboquen en llocs d'ús o accés públic tindran una alçada des de la superfície pisable de dos-cents cinquanta centímetres (250cm), degudament protegida horitzontalment en un radi de la mateixa dimensió, de manera que en el punt més afectat no se superi els nivells d'inmissió.
2. Als efectes de l'apartat anterior, s'entendrà per ventilació natural aquella en què existeixi un metre quadrat (1m^2) de secció en els buits o conductes d'aireig per cada dos-cents metres quadrats (200m^2) de superfície del local; i per ventilació forçada a aquell conjunt d'elements que garanteixin un agraat complet dels locals amb una capacitat mínima de sis renovacions/hora i les boques d'aspiració de la qual estiguin disposades de manera que existeixin, si més no, dues boques d'aspiració per cada un dels quadrats de quinze metres (15m) de costat

en què idealment pugui ser dividit el local. El comandament dels extractors se situarà en local de fàcil accés.

3. En edificis exclusius per a aquest ús es permetran buits de ventilació en façana al carrer, separats com a mínim quatre metres (4m) de les finques limítrofs.

Art. 10.13. Il·luminació dels garatges-aparcaments

1. En la mesura de les possibilitats de l'edifici i dels condicionants de l'entorn i de l'ordenança, la il·luminació diürna serà preferent.
2. La il·luminació artificial i les instal·lacions d'energia i enllumenat respondran a les disposicions vigents sobre la matèria. L'Ajuntament podrà exigir la instal·lació d'enllumenat supletori d'emergència en els garatges de més de dos mil metres quadrats (2.000m²) amb un nivell mínim de 5 lux. En els garatges de més de sis mil metres quadrats (6.000m²), a més existirà una senyalització lluminosa en el sòl.

Art. 10.14. Construcció i disseny contra incendis

Tots els elements que constitueixen l'estructura de l'edificació en què alguna de les plantes inferiors (baixa o de soterrani) estigui destinada a garatge o aparcament hauran de complir amb el que preveu el DB-SI (RD 314/2006, de 17 de març, pel que s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació) de Condicions de protecció contra incendis en els edificis.

Art. 10.15. Instal·lacions contra incendis en garatges- aparcaments

1. Els garatges o aparcaments hauran de complir amb les instal·lacions de protecció contra incendis previstes en el DB-SI (RD 314/2006, de 17 de març, pel que s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació). S'instal·laran aparells d'extinció d'incendis de 6 quilos de neu carbònica o preferentment pols seca, en tot tipus de garatge-aparcament, de manera que corresponguin quatre (4) com a mínim per cada cinc-cents metres quadrats (500 m²) o fracció. Estan exempts d'aquesta obligació els de dimensions inferiors a cinquanta metres quadrats (50 m²). En els garatges de més de sis mil metres quadrats (6.000 m²) es comptarà amb un carro extintor de pols seca de 5 quilos de capacitat i un altre més per cada tres mil metres quadrats (3.000 m²) d'excés.

Els garatges o aparcaments amb capacitat igual o inferior a cinc vehicles, disposaran com a mínim d'un extintor de 6 Kg de pols seca i adequada ventilació.

2. En els garatges superiors a cinc-cents metres (500m²) s'instal·larà una xarxa interior d'aigua per a incendis, connectada si és el cas als hidrants. Aquesta xarxa mantindrà, en tot moment, una pressió de 3,5 atmosferes i estarà dotada dels corresponents equips de pressurització quan la xarxa general no garanteixi tal pressió. A aquesta xarxa s'enganxarà un lloc d'aigua per cada cinc-cents metres quadrats (500m²) de planta amb mangatge suficient per a aconseguir tota la superfície.

3. Si el garatge-aparcament estigués desenvolupat en unes quantes plantes, s'exigiran almenys dos extintors en cada una d'elles. Els extintors manuals se situaran sobre suports i murs, en llocs de fàcil accés públic i proveïts de dispositius de subjecció segurs i de ràpid maneig, havent de figurar una xapa d'instruccions per al seu ús i senyalitzats d'acord amb les disposicions de les normes UNE. La mateixa senyalització s'emprarà per als carros extintors.
4. S'instal·larà en cada cinc-cents metres quadrats (500 m².) de garatge o fracció, un recipient de material resistent al foc, amb tapa afrontissada de les mateixes característiques, per a guardar els draps i cotons que pogueren estar impregnats en greixos o benzines.
5. Igualment s'instal·laran per cada cinc-cents metres quadrats (500m²) o fracció recipients oberts que continguin productes capaços d'absorbir qualsevol vessament fortuït de benzina o greixos (com ara arena, terra d'infusoris, etc.). aquests productes podran estar en sacs per al seu fàcil transport i el recipient disposarà d'una pala per al seu maneig.
6. Els garatges-aparcaments de més de dos mil metres quadrats (2.000m²) disposaran en les proximitats de cada accés per la via pública, d'un hidrant del model reglamentari utilitzat pel servei contra incendis.
7. En els garatges-aparcaments de més de sis mil metres quadrats (6.000m²) s'exigirà la instal·lació d'una xarxa automàtica de dispositius, per a localitzar i evitar la propagació de qualsevol incendi.
8. Els garatges-aparcaments de tres o més plantes comptaran amb un sistema especial de detectors d'incendis amb quadre centralitzat, en les proximitats dels accessos principals a la via pública.
9. No serà necessari preveure aparells d'extinció en els garatges-aparcaments de menys de cinquanta metres quadrats (50m²) de superfície, d'acord amb el que estableix l'apartat 2 d'aquest article, però hauran de disposar d'un dipòsit d'arena de més de 25 litres de capacitat i una pala per al seu llançament.

CAPÍTOL 3. SOBRE LA URBANITZACIÓ DE L'ESPAI PÚBLIC**Art. 10.16. Desenvolupament i execució dels serveis d'infraestructura**

1. Tant el planejament que desenvolupi el Pla General com qualsevol projecte que es redacti per al seu desenvolupament que afecti les instal·lacions d'infraestructura, haurà de ser elaborat amb la màxima coordinació entre l'entitat redactora i les institucions gestores o companyies concessionaris, si és el cas. La col·laboració haurà d'instrumentar-se des de les primeres fases d'elaboració i es produirà de forma integral i al llarg de tot el procés. Entre la seva documentació haurà de figurar la corresponent als acords necessaris per a la realització coordinada entre les entitats implicades.
2. Quan per a l'execució de les infraestructures no fos menester l'expropiació del domini, es podrà establir sobre els terrenys afectats per les instal·lacions la constitució d'alguna servitud prevista en el dret privat o administratiu, amb les condicions establertes per l'article 68 de la Llei del Sòl. A aquests efectes, les determinacions gràfiques del Pla General sobre instal·lacions d'infraestructura, porten implícites la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat ocupació dels terrenys i instal·lacions corresponents.
3. A l'efecte de la regulació de les instal·lacions d'infraestructura caldrà ajustar-se al que disposa la legislació sectorial que en cada moment sigui d'aplicació.

Art. 10.17. Condicions de la dotació de serveis urbans

1. La dotació de serveis urbans que s'han d'ubicar en els vials i espais lliures d'ús públic, tant per als de nova creació com per a la renovació o ampliació dels existents, serà com a mínim la següent:
 - a) Pavimentació de calçades, voreres, aparcaments, itineraris de vianants.
 - b) Xarxes de subministrament d'aigua potable i aigües regenerades.
 - c) Xarxes separatives d'evacuació d'aigües negres i aigües pluvials.
 - d) Xarxes de reg i contraincendis.
 - e) Xarxa de subministrament d'energia elèctrica en baixa tensió.
 - f) Xarxes de telecomunicació (telefonía i cable).
 - g) Xarxa d'enllumenat públic.
2. El disseny i execució de les solucions tècniques per als distints serveis urbans s'adequaran a les característiques particulars i les possibilitats tècniques, de disponibilitat i d'oportunitat de cada espai urbà, de manera que el resultat aconsegueixi una òptima qualitat urbana i adaptació mediambiental, i segons els criteris definits en la *Llei 3/2005 de 20 abril, de Protecció del Medi Nocturn*. aquest criteri permetrà que justificadament pugui suprimir-se algun dels serveis urbans previstos en l'apartat anterior.
3. La nova instal·lació o substitució o ampliació de xarxes de serveis urbans, en totes les classes de sòl, s'efectuarà sempre per mitjà de canalització subterrània. Això afecta, en particular, a les xarxes d'energia

elèctrica i de telecomunicació, encara que siguin de mitja i alta tensió o de servei supramunicipal.

4. Tot Projecte d'Urbanització o de Dotació de serveis haurà d'estudiar la concentració dels traçats d'instal·lacions i serveis bàsics, configurant una reserva o faixa de sòl que, si és possible, recorrerà per espais lliures no rodats i fins i tot no pavimentats.

Art. 10.18. Condicions d'urbanització dels espais lliures públics

1. Els projectes d'urbanització o de dotació de serveis dels espais lliures d'ús i domini públic definiran les obres de jardineria, condicionament arbustiu, ornamental i arbratge, així com també les edificacions auxiliars, les pavimentacions i les xarxes d'infraestructura al servei de la zona considerada.
2. S'adoptaran amb caràcter general els següents criteris de disseny i ordenació:
 - Tractament diferenciat del sòl destinat a àrees d'estada, repòs i trànsit d'aquells altres destinats a la plantació.
 - L'elecció de les espècies plantades seran adequades al clima de Mallorca, evitant-se que per la seva inadaptació es produeixi un sobrecost en la conservació de les mateixes.
 - L'ordenació s'acomodarà a la configuració primitiva del terreny. En cas de pendents acusades, deuran aquestes ordenar-se per mitjà de rebaixos i abancaments que permetin a seva utilització com a àrees d'estada i passeig degudament integrades.
 - Hauran d'incloure's, si és el cas, en el projecte les instal·lacions pròpies d'aquests espais, com ara quioscs, fonts, jocs infantils, bancs, etc.
 - Es determinaran les àrees expressament dedicades a la instal·lació d'estructures mòbils, edificació provisional, estesos d'infraestructures i instal·lacions o dotacions públiques compatibles amb el caràcter de zona verda.
 - Es projectaran les infraestructures que es requereixin en l'espai lliure, com ara enllumenat, xarxa de reg i hidrants i xarxa de drenatge, contemplant-se les servituds a què donarà lloc el traçat de tals infraestructures a l'efecte del seu tractament i disseny adequats.
 - Es tindrà en compte la necessària adequació mediambiental així com també la minimització de les càrregues de conservació de les zones enjardinades i instal·lacions.
 - Es tindrà en compte, com part del procés urbanitzador, les canalitzacions i galeries necessàries per a les xarxes de telecomunicacions. Aquestes canalitzacions s'integressin en el domini públic municipal.
 - Es realitzarà el soterrament de les esteses elèctriques, i l'eliminació d'instal·lacions elèctriques obsoletes de les àrees de nova urbanització o reurbanització.
3. Com a criteris tècnics d'instal·lacions i construcció es tindran en compte els aspectes següents:
 - a) Serà obligatori el reg amb aigües depurades (aigües regenerades) especialment tractades quan el volum d'aigua necessari, determinat en Projecte, sigui superior als 2m³ diaris.

Hauran de situar-se suficients punts de reg, a fi de permetre un adequat servei a la totalitat de les zones enjardinades. Totes les connexions per a xarxa de reg connectades a la xarxa municipal hauran de ser dotades del corresponent comptador a l'efecte de control de consums i pèrdues. L'abonament a utilitzar per al manteniment de les zones enjardinades es realitzarà per mitjà de <<compost>> orgànic procedent de plantes públiques de compostatge.

Les condicions de qualitat que han de complir les aigües reutilitzades per a reg quan procedeixin d'aigües residuals urbanes o semblants es resumeixen en el quadre 57.1 del Pla Hidrològic de Balears (R.D. 387/2001)

- b) Haurà de disposar-se d'il·luminació adequada en la totalitat de les zones pavimentades i, opcionalment en les zones enjardinades. Dins de cada zona es poden concebre nivells diferents d'il·luminació i sempre amb la màxima eficiència lumínica, segons els criteris definits en la *Llei 3/2005 de 20 abril, de Protecció del Medi Nocturn* i la Norma 44 sobre la contaminació lumínica del Pla Territorial de Mallorca.
 - c) Haurà d'estar resolta així mateix l'evacuació d'aigües pluvials i el drenatge de les diferents àrees, a fi d'evitar entollades i acumulacions de fang.
 - d) Es disposarà de l'adequat mobiliari urbà: bancs i papereres, etc., amb propietats antivandàliques suficients.
 - e) Sempre que les característiques constructives, compositives i sistema d'execució resultin idònies respecte a la textura, resistència al lliscament, drenatge de la superfície, etcètera, a les calçades de les vies de trànsit es recomana utilitzar paviments les característiques i propietats reflectores dels quals resulten adequades per a les instal·lacions d'enllumenat públic, amb un coeficient de luminància mitja o grau de lluminositat el més elevat possible i amb factor especular baix.
 - f) D'acord amb criteris d'estalvi energètic, s'ha de prioritzar en els enllumenats exteriors la utilització preferent de làmpades de vapor de sodi d'alta pressió (VSAP) i de baixa pressió (VSBP) aquestes làmpades han de substituir les làmpades de vapor de mercuri en els processos de renovació de l'enllumenat públic, que han de tendir a la reducció de la potència instal·lada
 - g) Els projectes d'enllumenat que hagin de funcionar en horari nocturn hauran d'anar acompanyats d'una memòria que justifiqui la seva necessitat. Els nivells màxims de llum per a cada àrea de Calvià queden establerts d'acord amb l'art. 5.10
4. L'Ajuntament, com a receptor dels espais lliures públics executats pels particulars en compliment de les seves obligacions urbanístiques, supervisarà les condicions de qualitat dels projectes d'urbanització o de dotació de serveis, podent introduir les modificacions oportunes, tant de disseny com de qualitat de les instal·lacions, a fi de complir el que estableix el present article.
5. Tota obra d'urbanització sobre espais d'ús i domini públic, haurà de reunir, a més del que preceptua específicament en les presents Normes, el que estableix la *Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la Millora de l'Accessibilitat i de la Supressió de les Barreres Arquitectòniques* i el *Reglament de Supressió de Barreres Arquitectòniques (Decret 20/2003, de 28 de febrer)*, especialment en l'article 10 sobre parcs, jardins, espais lliures i platges, i en l'article 13 sobre disseny i ubicació de mobiliari urbà.

Art. 10.19. Condicions de disseny per al nou viari rodat

1. Amb caràcter general, l'amplada de la calçada de doble sentit de circulació en els carrers considerats com a vies secundàries no podrà ser inferior a cinc metres i cinquanta centímetres (5,50m). Les calçades de sentit únic tindran una amplària no inferior a tres metres i cinquanta centímetres (3,50m)
2. En qualsevol secció d'una via secundària, l'amplada de la calçada no superarà el seixanta per cent (60%) de l'ample total del carrer.
3. Excepcionalment, si per l'estretor del carrer, no poguessin complir-se simultàniament les condicions assenyalades en els dos apartats anteriors, prevaldrà la condició del primer amb una dimensió mínima de voreres d'un metre i cinquanta centímetres (1,50m).
4. A efectes indicatius s'inclouen les següents seccions – tipus per a les vies de nou traçat en desplegament del Pla General:
 - Secció tipus de viari estructurant en àrees urbanes: consta de voreres suficients i una calçada de 18 m d'amplària, apta per a quatre carrils de circulació (4 x 3,25m) i bandes d'aparcament lateral. En cas d'augment del tràfic pot utilitzar-se amb sis carrils (6 x 3,00 m) sense aparcament.
 - Secció mínima en via locals d'alta densitat:
Calçada de 10,00 m i voreres de 3,50 m.
 - Secció mínima en vies locals de densitat mitjana:
Calçada de 7,50 m i voreres de 2,50 m.
 - Secció mínima en vies locals de baixa densitat:
Calçada de 5,50 m i voreres de 2,00 m.
5. Amb caràcter general, les vies secundàries seran de doble sentit de circulació, llevat que l'especial configuració de la trama permeti el desdoblament en parells de vies de sentit únic, semblants, pròximes i equiparables en la seva funció.

Art. 10.20. Criteris de traçat per al nou viari

1. El viari secundari de nova creació no podrà desenvolupar-se amb pendent superior al 12% en trams superiors als 100 m.
2. El radi mínim en l'eix de la calçada serà amb caràcter general:
 - Radi mínim de 8 m en angle superior a 90°
 - Radi mínim de 15 m en angle inferior a 90°

El valor mínim del paràmetre per a acords verticals serà:

 - KV = 400.
3. El Projecte d'Urbanització distingirà, a l'efecte de tractament i pavimentació, entre calçada estricta i àrees d'estacionament. Així mateix, distingirà entre el que es consideri voreres i la resta d'espais de vianants.
4. Les vies definides en el planejament no podran ser alterades en les seves condicions de disseny llevat que el projecte tècnic de construcció així ho aconselli, per raons justificades segons criteris de l'òrgan municipal competent.

5. Els elements de la urbanització (materials, enjardinament, mobiliari urbà, senyalització i enllumenat) estaran d'acord amb l'ús i caràcter del carrer, així com amb les condicions ambientals del seu entorn urbà, segons els criteris definits en la *Llei 3/2005 de 20 abril, de Protecció del Medi Nocturn*, i complint les condicions d'accessibilitat, especialment les definides en els articles 9 i següents del *Reglament de Supressió de Barreres Arquitectòniques (Decret 20/2003, de 28 de febrer)*

CAPÍTOL 4. ORDENANCES D'EDIFICACIÓ EN SÒL URBÀ

Art. 10.21. Condicions particulars de parcel·lació, edificació i ús de la ZONA TURÍSTICA (T)**1. Descripció**

Es denomina **Zona T** a la destinada a la implantació d'allotjament temporal de caràcter turístic segons allò que s'ha regulat en els apartats següents.

Són zones que per les seves actuals característiques, per la seva posició relativa i per la seva particular aptitud potencial constitueixen llocs especialment indicats per a la ubicació de productes turístics, tant de nova planta com de substitució o reconversió, complint en tots els casos als paràmetres del POOT i del PTM. Això inclou l'ús d'allotjament temporal com a ús principal, i els usos d'equipament turístic com complementaris d'aquell (esport, escampament, descans, diversió, restauració, etc.), tant en la mateixa parcel·la que l'ús principal com en parcel·la exclusiva.

En aquestes zones ha de propiciar-se la seva compleció amb equipament i allotjament turístic, així com la millora, renovació i substitució de l'allotjament turístic existent per un altre de major qualitat i menor densitat.

Les **Zones T** del Pla General de Calvià estan compreses dins de l'àmbit de les cinc **zones turístiques** delimitades en l'article 6.1 del POOT en el municipi de Calvià:

- NÚM. 2 Ses Illetes i Cas Català Nou
- NÚM. 3 Portals Nous i Costa en Blanes
- NÚM. 4 Palmanova, Magalluf i Portals Vells
- NÚM. 5 El Toro, Santa Ponça i Costa de la Calma
- NÚM. 6 Peguera i Cala Fornells.

Les parcel·les de sòl urbà vacants afectades per aquesta qualificació, són de reconversió per a les places turístiques de tot el terme municipal.

Es consideren com a zones POOT a l'efecte d'àrea de reconversió les zones turístiques 4, 5 i 6 anteriorment citades.

2. Ús característic: Turístic (4.3)

En l'edificació resultant haurà de destinar-se a l'ús característic un mínim del noranta-cinc per cent (95 %) de la intensitat d'ús o aprofitament urbanístic de la parcel·la. Els aprofitaments que dins del percentatge assenyalat no s'utilitzin per a l'ús característic, no seran utilitzables per a altres usos.

La resta d'usos permesos en la regulació d'usos d'aquesta zona continguts en l'apartat 15 d'aquest article, hauran de considerar-se com secundaris o complementaris, no podent donar-se sense la prèvia existència de l'ús característic, excepte en els supòsits regulats en l'apartat 11 del present article en què els dits usos adquiriran la condició de característic o principal.

La resta d'usos no expressament prohibits en la dita regulació es consideraran permesos en tant siguin existents amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla.

3. **Tipus d'edificació:** Segons regulació de parcel·la

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

ZONA T

Condicions de parcel·lació

Superfície mínima:	L'existent (Art.4.13.3)
En noves segregacions	14.000 m ²
Façana mínima:	L'existent (Art.4.13.3)
En noves segregacions	100 m

Condicions d'edificació:

Alçada màxima núm. plantes:	4 plantes
Alçada màxima en metres (H):	16 m
Alçada total (h):	18 m
Edificabilitat màxima:	0,50 m ² /m ²
Ocupació màxima:	25 %
Separacions mínimes a límits:	H/2 > 5 m
Volum màxim sobre rasant per edifici	30.000 m ³
Diàmetre del màxim cercle circumscrit a la planta de l'edifici:	60 m

Superfície mínima d'aparcament privat:	7 m ² /plaça turística
Sup. mínima d'equipament esportiu privat:	10 m ² /plaça
Superfície mínima de terrasses-solàriums:	3 m ² /plaça
Superfície mínima espill d'aigua en piscines:	1 m ² /plaça > 50 m ²

Índex màxim d'intensitat d'ús turístic: 1 plaça/70 m² solar

Categoria mínima d'establiments turístics permesos:

En Calvià només s'autoritzaran nous establiments qualificats per la Conselleria de Turisme com a Hotels si els mateixos adquireixen la categoria de 4 o 5 estrelles, prohibint-se qualsevol altre tipus d'establiments turístics, llevat que els mateixos 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, als efectes del Pla, segons la relació següent:

Establiments Hotelers:	4 estrelles
Apartaments turístics:	No es permeten
Càmpings:	No es permeten

Vivendes turístiques de vacances

En vivendes aïllades 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 allò que s'ha estipulat 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 (7m²) d'aparcament per cada plaça hotelera construïda.
- Una (1) plaça per cada cinquanta metres quadrats (50m²) 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 a 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 haurà de preveure's una (1) plaça per cada 150m² 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 es resolgui en superfície, haurà de disposar-se arbratge frondós en el mateix.

Els nous establiments hotelers hauran de preveure en 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 destinat a dipòsit de contenidors dels residus sòlids urbans, activitats i maniobres que es resoldran en l'interior de la propietat i mai des del carrer o espai públic.

Els nous establiments hotelers deuran així mateix preveure en 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.

6. Condicions generals

- a. S'aplicaran les condicions generals d'edificació, parcel·lació i ús establertes en aquestes Normes, i en particular, en els Títols IV, V i VI.
- b. Els edificis desagregats que resultin de l'aplicació del cercle màxim a circumscriure a cada un d'ells, podran connectar-se en planta baixa amb passadís-corredors de tancaments transparents de tres i mig (3,50) metres d'alçada i l'amplària del qual sigui inferior a tres (3) metres.
- c. En les zones T corresponents a les zones turístiques del POOT, per a obres de nova planta, per a reconstruir amb derrocament previ de l'edifici

existent o per a ampliar un establiment turístic, és necessari amortitzar places existents, transferint-les a la parcel·la de destí, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.

- d. No es permeten els canvis d'ús d'edificis destinats actualment a allotjament turístic per a destinar-los a ús residencial plurifamiliar, ni a un altre ús turístic diferent del de l'edifici preexistent, llevat que sigui per a destinar-ho a ús hotel·ler i a excepció de l'extrem regulat per l'apartat següent. El Pla autoritza no obstant la rehabilitació o ampliació d'un establiment turístic existent per a la seva transformació en un altre del mateix ús i categoria superior.

7. Delimitació d'unitats d'actuació

- a) Quan hagin de realitzar-se les transferències d'aprofitaments turístics i/o urbanístics previstes en els apartats següents, hauran de delimitar-se prèviament les corresponents unitats d'actuació, segons l'art. 118 de la Llei del Sòl que podran ser discontinúes, segons el que preveu l'apartat 12 del present article.
- b) El disseny concret de l'ordenació resultant, tant turístic com urbanístic, haurà de ser objecte de la redacció i aprovació d'un Estudi de Detall.

8. Transferència d'aprofitament turístic per a nous establiments turístics

En el cas que es projecti un edifici hotel·ler de nova planta sobre una determinada parcel·la, el nombre de places (N) del nou establiment vindrà limitat per l'índex màxim d'intensitat d'ús turístic establert en l'apartat 4 anterior i serà obligatori prèviament a l'obtenció de la corresponent llicència municipal, justificar que s'ha procedit a l'amortització d'un nombre de places turístiques, seguint els procediments regulats en l'article 51 de la Llei 2/1.999 general turística.

9. Transferència d'aprofitament turístic per a reconvertir o ampliar establiments turístics existents

Els establiments d'allotjament turístic existents, autoritzats amb anterioritat al dia de l'aprovació inicial de la present revisió del pla general que pretengui adequar les seves instal·lacions a fi de millorar la seva oferta o de modificar la classificació o categoria turística de l'establiment d'acord amb les tipologies i classes d'establiments establerta per la normativa sectorial turística, obtenint l'autorització corresponent de la Conselleria de Turisme, podran:

- a) ser ampliat, sempre que l'edifici resultant compleixi les determinacions urbanístiques del Pla així com les condicions següents:
 - * La categoria mínima dels establiments resultants serà de quatre estrelles en el cas d'hotels i hotels apartament i de tres claus en el d'apartaments turístics.
 - * L'índex d'intensitat d'ús turístic resultant de la parcel·la que sustenti l'edificació, haurà de complir amb la ràtio de la zona

turística per a noves edificacions. A més, en el supòsit que l'ampliació es pretengui com a conseqüència de l'agregació d'alguna parcel·la limítrof a què sustenti l'edifici turístic a ampliar, el nombre de noves places a aportar per la parcel·la agregada haurà de complir la ràtio de setanta (70) metres quadrats de sòl per cada plaça, devent-se amortitzar una plaça antiga per cadascuna nova que es projecti..

*L'ampliació màxima a realitzar serà la que correspongui a la parcel·la agregada i s'haurà d'ubicar en la mateixa.

- b) Ser reformats (sense derrocament de l'actual), conservant en conseqüència les places que posseeix, augmentant la seva categoria d'acord amb el que estableix a l'apartat 6.d.

10. Condicions dels establiments que s'hagin de donar de baixa

A fi de dirigir el procés de creació o reconversió hotelera cap a la rehabilitació de l'espai turístic del municipi, perquè un immoble o immobles que alberguin establiments turístics existents puguin clausurar-se i transferir el seu aprofitament turístic de la manera prevista en el present article i a l'efecte de les actuacions regulades en els apartats anteriors, haurà de complir les condicions establertes en la Llei General Turística i el pla Territorial de Mallorca, i almenys un 80 % (vuitanta per cent) de les places turístiques que es transfereixin haurien de radicar necessàriament en immobles situats en el terme municipal de Calvià, admetent-se en general la transferència o importació de places turístiques des de fora del terme municipal, la qual cosa es limita a un màxim del 20% del total de places que es transfereixin.

11. Destí de les parcel·les dels edificis demolits

Les parcel·les el sòl de les quals no es destini a espai lliure públic després dels processos de transferència d'aprofitament turístic regulats en els anteriors apartats, i en les que es pretengui construir un edifici de nova planta, o bé mantenir totalment o parcialment l'existent que sustentava les places turístiques amortitzades, podran ser destinades a qualsevol dels usos permesos en l'apartat 15 següent corresponent a la Zona T, d'acord amb les condicions següents:

Condicions de parcel·lació:

Superfície mínima:	L'existent (Art.4.13.3)
Façana mínima:	L'existent (Art.4.13.3)

Condicions d'edificació:

Alçada màxima núm. plantes:	2 plantes
Alçada màxima en metres (H):	6,5 m
Alçada total (h):	8 m
Edificabilitat màxima:	0,35 m ² /m ²
Ocupació màxima:	30%
Volum màxim sobre rasant per edifici:	2.100 m ³
Separacions mínimes a límits:	H/2 > 3 m

L'edifici preexistent que es pretengui aprofitar, podrà mantenir-se i remodelar-se per a destinar-se a qualsevol ús dels permisos a la zona, sempre que compleixi amb tots els anteriors paràmetres, ja que del contrari haurà d'ésser enderrocat parcialment fins que la seva configuració les respecti totalment.

La dotació mínima d'aparcament privat no serà inferior a una plaça (1) per cada cent metres quadrats (100m²) construïts .

Haurà de complir-se amb el que estableix l'apartat 3 de l'article 4.21 de les presents normes, essent acumulables les reserves d'aparcaments segons els usos a què es destini la parcel·la.

Quan l'aparcament es resolgui en superfície, haurà de disposar-se arbratge frondós en el mateix.

12. Vinculació d'aprofitament turístic o urbanístic discontinu

Dins dels àmbits assenyalats en els plans com a *Zona T* i *Zona RUT* (amb parcel·les que sustentin edificis d'ús turístic) i als efectes previstos en el present article, podran realitzar-se agregacions de parcel·les, i fins i tot vincular-se diverses que no presenten continuïtat, per mitjà de la corresponent delimitació d'unitats d'actuació.

Aquesta vinculació comportarà la impossibilitat jurídica de segregar-les de nou mentre subsisteixi l'ús turístic per al que van ser vinculades, i esta condició haurà d'inscriure's, per a cada una de les parcel·les, en el Registre de la Propietat amb caràcter previ a la concessió de la llicència municipal de primera ocupació. Creada esta agregació, es conserva l'edificabilitat de la parcel·la agregada.

13. Edificis catalogats destinats a ús turístic

- a) D'acord amb allò que s'ha regulat en l'article 18.6 del POOT, en supòsits d'ampliació d'establiments turístics emplaçats en parcel·les d'edificis catalogats, els mateixos no estaran obligats a respectar els paràmetres relatius a l'índex d'intensitat màxima d'ús turístic, les separacions entre edificis de la mateixa parcel·la i l'ocupació màxima, a fi de facilitar el seu manteniment o reconversió hotelera. Així mateix, podran demolir-se elements arquitectònics, construccions annexes i afegits degradants, la superfície del qual construïda podrà ser reutilitzada en reformes amb una estètica mes d'acord amb l'edifici existent, encara que el dit aprofitament i ocupació, afegit al de l'edifici que es conserva, superi el màxim permès per les presents normes, i sempre que el potencial de superfície construïda dels referits afegits sigui reutilitzat en millores de cuines, salons i altres serveis de l'hotel, sense que pugui ser destinada a incrementar la superfície destinada a dormitoris. A aquests efectes l'Ajuntament haurà d'emetre un informe preceptiu favorable.
- b) D'acord amb el que preveu l'article 21.3 del POOT, els immobles catalogats l'activitat turística dels quals hagi sigut clausurada com a conseqüència d'un procés de transferència d'aprofitament turístic regulat en el present article, no seran demolits, permetent-se en els mateixos el canvi d'ús dins del conjunt d'usos permisos en la *Zona* .

14. Procediment d'autorització de l'ús turístic

L'edificació de nova planta, reforma o l'ampliació d'establiments d'allotjament turístic, requerirà obtenir l'oportuna autorització turística de la Conselleria de Turisme del Govern Balear amb caràcter previ a la concessió de la corresponent llicència municipal d'obres.

15. Condicions d'ús
ZONA TURÍSTICA T
USOS DETALLATS
GRUP **GRANDÀRIA** **UBICACIÓ**

1.1	Vivenda unifamiliar	-	-	-
2.1	Vivenda plurifamiliar	-	-	-
2.2	Residència comunitària	-	-	-
3.1	Indústries	-	-	-
3.2	Magatzems	2,3	1,2	2,3
4.1	Comercial	2,3	1,2	2
4.2	Serveis	2,3	1,2	1,2,3
4.3	Turístic	2,3	Tots	Tots
4.4	Establiments públics	2,3	1,2,3	2,4
5.1	Soci Cultural	2,3	1,2,3,4	1,2,3,4
5.2	Docent	2,3	1,2	1,2,3,4
5.3	Assistencial	2,3	1,2	1,2,3,4
5.4	Administratiu-Institucional	-	-	-
5.5	Esportiu	1,2,3	Tots	Tots
5.6	Seguretat	-	-	-
5.7	Sanitari	2,3	1,2	1,2
5.8	Religiós	1,2,3	1,2	1,2,3,4
5.9	Funerari	-	-	-
5.10	Recreatiu	2,3	1,2,3,4	2,3,4
6.1	Xarxa viària	-	-	-
6.2	Instal·lacions urbanes	1,2,3	1	2,3,4
6.3	Transport	-	-	-
6.4	Telecomunicacions	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3,4
6.5	Aparcament vehicles	1,2,3	Tots	1,2,3,4,5
7.1	Espais lliures públics	1	Tots	5
7.2	Espais lliures privats	2,3	Tots	5

G:	GRUP	T:	GRANDÀRIA
1.	<i>Públic</i>	1.	<i>Fins a 150 m²</i>
2.	<i>Col·lectiu</i>	2.	<i>Més de 150 i fins a 500 m²</i>
3.	<i>Privat</i>	3.	<i>Més de 500 i fins a 1.000 m²</i>
		4.	<i>Més de 1.000 i fins a 2.000 m²</i>
		5.	<i>Més de 2.000 i fins a 5.000 m²</i>
		6.	<i>Més de 5.000 m²</i>

S: UBICACIÓ

1. *En qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la ubicació 2.*
2. *En planta baixa amb accés directe des de la via pública. Pot estar associada a planta soterrani, semisoterrani i/o planta primera sempre que la superfície edificada que se situï en planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local*
3. *Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.*
4. *Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.*
5. *En espai lliure de parcel·la.*

Art. 10.22. Condicions particulars de parcel·lació i edificació de la zona de RESIDÈNCIA UNIFAMILIAR AÏLLADA EN ÀREES TURÍSTIQUES SATURADES (RU-T)

1. Descripció

Es denominen **Zones RUT** aquelles zones que provenen de desenvolupaments de plans en què inicialment l'ús dominant era l'ús de vivenda unifamiliar i que ocupen extenses àrees urbanes de les zones turístiques saturades. Són zones on a causa del posterior desenvolupament experimentat propiciat per plans posteriors, conviuen tipus edificatoris diferents destinats a establiments hotelers, blocs d'apartaments turístics, blocs de vivenda plurifamiliar, oferta turística complementària i vivendes unifamiliars, ús aquest últim que ha de constituir-se en el dominant de la zona a mesura que la mateixa es vaja transformant, per ser la mas adequada a la infraestructura viària, d'aparcaments i serveis existents, construïts en funció de l'ús a què inicialment van ser destinades.

En aquestes zones ha de mantenir-se l'ús residencial de baixa intensitat, bé sigui per conservar la caracterització urbana d'àrees ja consolidades, bé perquè contraresten a l'excessiva concentració d'usos turístics. En aplicació de l'article 8 del POOT, al ser una zona residencial, es prohibeix la creació de nous establiments turístics, però podran no obstant mantenir-se, rehabilitar-se i reestructurar-se establiments existents amb les condicions que més avant s'indiquen.

Les **Zones RUT** del Pla General de Calvià estan compreses dins de l'àmbit de les cinc **zones turístiques** delimitades per l'article 6.1 del POOT en el municipi de Calvià.

2. Ús característic: Vivenda unifamiliar (1.1)

En supòsits de construcció de nova planta es destinarà a l'ús característic i els seus complementaris un mínim del cinquanta per cent (50%) de la intensitat d'ús o aprofitament urbanístic de la parcel·la, permetent-se els usos secundaris relacionats en l'apartat 14 del present article amb les condicions en ell assenyalades, quan els mateixos es vinculen funcionalment i físicament al característic o principal. Els aprofitaments que dins del percentatge assenyalat no s'utilitzen per a l'ús característic, no seran utilitzables per a altres usos.

En edificacions o locals existents a l'aprovació del Pla, podran localitzar-se la resta d'usos permesos en la regulació d'usos d'esta zona continguts en l'apartat 14 del present article, si compleixen les condicions de grandària i situació generals, així com les particulars de la zona i sempre que es destini a l'ús característic i els seus complementaris almenys el 50 % de la intensitat d'ús o aprofitament urbanístic de la parcel·la i que els mateixos es vinculen funcionalment i físicament al característic o principal si el mateix és de vivenda unifamiliar.

En aquesta zona, l'ús secundari o complementari Establiments públics (4.4), estarà restringit i no podran autoritzar-se activitats corresponents a la modalitat Grup V: discoteques, sales de festa i altres anàlegs, conforme la definició establerta en l'Ordenança municipal de protecció del medi ambient contra la contaminació per sorolls i vibracions i l'Ordenança municipal reguladora dels horaris de tancament d'establiments i espectacles públics i activitats.

La resta d'usos no expressament prohibits en la dita regulació es consideraran permesos en tant siguin existents amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla.

3. **Tipus d'edificació:** Segons regulació de parcel·la

4. **Condicions de parcel·lació i edificació**

ZONA RUT

Condicions de parcel·lació:

Superfície mínima:	L'existent (art.4.13.3)
En noves segregacions	2.000 m ²
Façana mínima:	L'existent (art.4.13.3)
En noves segregacions	30 m

Condicions d'edificació:

Alçada màxima núm. plantes:	2 plantes
Alçada màxima en metres (H):	6,5 m
Alçada total (h):	8 m
Edificabilitat màxima:	0,35 m ² /m ²
Ocupació màxima:	35 %
Separacions mínimes a límits:	H/2 > 3 m
Volum màxim sobre rasant per edifici	2.100 m ³
NÚM. mínim de places d'aparcament privat:	2 places/solar
Índex màxim intensitat d'ús residencial:	1 vivenda/solar

5. **Altres condicions específiques**

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

La dotació mínima d'aparcament privat, a més d'allò que s'ha assenyalat en l'apartat anterior, no serà inferior a una plaça (1) per cada cent metres quadrats (100m²) construïts o fracció destinats a ús de vivenda.

En el cas que la parcel·la es destini a altres usos, a més del característic de vivenda, haurà de complir-se amb el que estableix l'apartat 3 de l'article 4.21 de les presents normes, essent acumulables les reserves d'aparcaments segons els usos a què es destini la parcel·la.

Quan l'aparcament es resolgui en superfície, haurà de disposar-se arbratge frondós en el mateix.

6. **Condicions generals**

- a) S'aplicaran les condicions generals d'edificació, parcel·lació i ús establertes en aquestes Normes, en particular, en els Títols IV, V i VI b.
- b) Els edificis desagregats que resulten de l'aplicació del cercle màxim a circumscriure a cada un d'ells, podran connectar-se en planta baixa amb corredors de tancaments transparents de tres

i mig (3,50) metres d'alçada i l'amplària del qual sigui inferior a tres (3) metres.

- c) No es permeten els canvis d'ús d'edificis destinats actualment a allotjament turístic per a destinar-los a ús de residencial plurifamiliar ni a un altre ús turístic diferent del de l'edifici preexistent, llevat que sigui per a destinar-ho a ús hoteler. El Pla autoritza no obstant la rehabilitació d'un establiment turístic existent per a la seva transformació en un altre del mateix ús i categoria superior.

7. Delimitació d'unitats d'actuació

- a) Quan hagin de realitzar-se les transferències d'aprofitaments turístics i/o urbanístics previstes en els apartats següents, hauran de delimitar-se prèviament les corresponents unitats d'actuació, que podran ser discontinües, segons el que preveu l'apartat 12 del present article, en cas d'operacions d'intercanvi amb parcel·les vacants de la qualificació T.
- b) El disseny concret de l'ordenació resultant, tant turístic com urbanístic, haurà de ser objecte de la redacció i aprovació d'un Estudi de Detall.

8. Transferència d'aprofitament turístic per a reconvertir establiments turístics existents.

Els establiments d'allotjament turístic existent, autoritzats amb anterioritat a l'aprovació inicial del Pla, que pretengui adequar les seves instal·lacions a fi de millorar la seva oferta o de modificar la classificació o categoria turística de l'establiment d'acord amb les tipologies i classes d'establiments establerta per la normativa sectorial turística, obtenint per a això la corresponent autorització de la Conselleria de Turisme, podran ser reconvertits, reformats o rehabilitats (sense derrocament de l'actual), conservant en conseqüència les places que posseeix, sempre que l'edifici resultant compleixi les condicions següents:

* La categoria mínima dels establiments resultants serà de quatre estrelles en el cas d'hotels i hotels apartament i de tres claus en el d'apartaments turístics.

* L'ampliació màxima a realitzar serà la que correspongui a la parcel·la agregada i s'haurà d'ubicar en la mateixa

9. Destí de les parcel·les dels edificis demolits

Les parcel·les que, com a conseqüència dels processos de transferència d'aprofitament turístic, hagin albergat algun edifici turístic demolit podran ser destinades a usos d'espais lliures, a equipaments a l'aire lliure, tant privats com públics, a instal·lacions complementàries d'un hotel existent (piscines, zones esportives, saunes i semblants) o a qualsevol dels usos permesos en l'apartat 14 del present article, d'acord amb les condicions següents:

Condicions de parcel·lació:

Superfície mínima:	L'existent (art.4.13.3)
Façana mínima:	L'existent (art.4.13.3)

Condicions d'edificació:

Alçada màxima núm. plantes:	2 plantes
Alçada màxima en metres (H):	6,5 m
Alçada total (h):	8 m
Edificabilitat màxima:	0,35 m ² /m ²
Ocupació màxima:	30 %
Volum màxim sobre rasant per edifici	2.100 m ³
Separacions mínimes a límits:	H/2 > 3 m
NÚM. mínim de places d'aparcament privat:	Segons apartat 5 de condicions específiques.

10. Vinculació d'aprofitament turístic o urbanístic discontinu

Dins dels àmbits assenyalats en els plans com a *Zona T* i *Zona RUT* (amb parcel·les que sustenten edificis d'ús turístic) i als efectes previstos en el present article, podran realitzar-se agregacions de parcel·les, i fins i tot vincular-se diverses que no presenten continuïtat, per mitjà de la corresponent delimitació d'unitats d'actuació.

Esta vinculació comportarà la impossibilitat jurídica de segregar-les de nou mentre subsisteixi l'ús turístic per al que van ser vinculades, i aquesta condició haurà d'inscriure's, per a cada una de les parcel·les, en el Registre de la Propietat amb caràcter previ a la concessió de la llicència municipal d'ocupació.

Creada esta agregació, es conserva l'edificabilitat de la parcel·la agregada.

11. Edificis catalogats destinats a ús turístic

- a) D'acord amb allò que s'ha regulat en l'article 18.6 del POOT, en supòsits de reformes d'establiments turístics emplaçats en parcel·les d'edificis catalogats, els mateixos no estaran obligats a respectar els paràmetres relatius a l'índex d'intensitat màxima d'ús turístic, les separacions a límits, les separacions entre edificis de la mateixa parcel·la i l'ocupació màxima, a fi de facilitar el seu manteniment o reconversió hotelera. Així mateix, podran demolir-se elements arquitectònics i afegits degradants, la superfície del qual construïda podrà ser reutilitzada en reformes amb una estètica més d'acord amb l'edifici existent, encara que el dit aprofitament superi el màxim permès per les presents normes. A aquests efectes l'Ajuntament haurà d'emetre un informe preceptiu favorable.
- b) D'acord amb el que preveu l'article 21.3 del POOT, els immobles catalogats l'activitat turística dels quals hagi sigut clausurada com a conseqüència d'un procés de transferència d'aprofitament turístic regulat en el present article, no seran demolits, permetent-se en els mateixos el canvi d'ús dins del conjunt d'usos permesos en l'apartat 14 del present article,

12. Procediment d'autorització de l'ús turístic

La reforma-rehabilitació d'establiments d'allotjament turístic requerirà obtenir l'oportuna autorització turística de la Conselleria de Turisme del Govern Balear amb caràcter previ a la concessió de llicència municipal d'obres

13. Condicions d'ús

ZONES DE RESIDÈNCIA UNIFAMILIAR AÏLLADA EN ÀREES TURÍSTIQUES SATURADES RUT

USOS DETALLATS	GRUP	GRANDÀRIA	UBICACIÓ
----------------	------	-----------	----------

1.1	Vivenda unifamiliar	3	1,2	4
2.1	Vivenda plurifamiliar	-	-	-
2.2	Residència comunitària	-	-	-
3.1	Indústries	-	-	-
3.2	Magatzems	-	-	-
4.1	Comercial	3	1	1,2,3
4.2	Serveis	2,3	1,2	1,2,3
4.3	Turístic	-	-	-
4.4(a)	Establiments públics	3	1,2	1,2,3
5.1	Soci Cultural	1,2,3	1	1,2,3
5.2	Docent	1,2,3	1,2,3	1,2,3
5.3	Assistencial	1,2,3	1,2	1,2,3
5.4	Administratiu-Institucional	1	1,2,3	1,2,3
5.5	Esportiu	1,2,3	1,2,3	Totes
5.6	Seguretat	1	1,2,3	1,2,3
5.7	Sanitari	1	1,2,3	1,2,3
5.8	Religiós	2,3	1,2	2,3,4
5.9	Funerari	-	-	-
5.10	Recreatiu	-	-	-
6.1	Xarxa viària	-	-	-
6.2	Instal·lacions urbanes	1,2,3	1	2,3,4
6.3	Transport	-	-	-
6.4	Telecomunicacions	1,2,3	1	2,3,4
6.5	Aparcament vehicles	1,2,3	1,2,3	Totes
7.1	Espais lliures públics	1	Tots	5
7.2	Espais lliures privats	2,3	Tots	5

(a) Excepte Grup V: discoteques, sales de festa i altres anàlegs, conforme l'Ordenança municipal de protecció del medi ambient contra la contaminació per sorolls i vibracions i l'Ordenança municipal reguladora dels horaris de tancament d'establiments i espectacles públics i activitats.

G:	GRUP	T:	GRANDÀRIA
1.	Públic	1.	Fins a 150 m ²
2.	Col·lectiu	2.	Més de 150 i fins a 500 m ²
3.	Privat	3.	Més de 500 i fins a 1.000 m ²
		4.	Més de 1.000 i fins a 2.000 m ²
		5.	Més de 2.000 i fins a 5.000 m ²
		6.	Més de 5.000 m ²

S: UBICACIÓ

1. *En qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la ubicació 2.*
2. *En planta baixa amb accés directe des de la via pública. Pot estar associada a planta soterrani, semisoterrani i/o planta primera sempre que la superfície edificada que se situï en planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local*
3. *Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.*
4. *Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.*
5. *En espai lliure de parcel·la.*

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

1. Descripció

Es denominen **Zones RP** aquelles d'ús de vivenda plurifamiliar en edificació aïllada, tant les que conformen algunes àrees homogènies del sòl urbà com les que ocupen els intersticis de les zones d'allotjament turístic. Conformen àrees d'edificació oberta de mitja alçada.

Jurídicament, caracteritza aquesta zona la propietat mancomunada i indivisa de la parcel·la comuna on s'assenten les distintes vivendes.

Les zones de vivenda plurifamiliar aïllada RP es caracteritzen per la tipologia arquitectònica corresponent a edificacions en blocs exempts o aïllats, separades de tots els límits de la parcel·la sobre la qual s'assenten. Les vivendes no tenen accés exclusiu i propi directament des d'un espai lliure o vial d'ús i domini públics, sinó que ho comparteixen entre elles, així com la propietat de la parcel·la, en règim de propietat horitzontal. Els edificis destinats a vivendes plurifamiliars acullen vivendes superposades en distints nivells -dos o més per nivell- separats horitzontalment i connectats per un element comú de comunicació vertical, o bé adossades verticalment sobre una parcel·la mancomunada, a través de la qual s'accedeix a cada una de les unitats d'allotjament.

En aquestes zones ha de mantenir-se l'ús residencial de mitja o baixa intensitat per a conservar la caracterització d'unes àrees ja consolidades que han de reunir les condicions urbanes adequades per a residència de la població permanent.

Com a cas particular d'aquesta zona i a fi d'acomodar l'oferta de productes immobiliaris residencials variats a la demanda existent en cada moment, es defineix un grau de la mateixa (RP-2) caracteritzat per parcel·les molt grans on poden conviure dos o més edificis amb tipologies arquitectòniques diferents: el bloc aïllat de vivenda col·lectiva característic d'aquesta zona (RP-2); la vivenda individual aïllada (corresponent a la zona d'ordenança RU-1); i els "*poblats*" d'edificació adossada regulats per l'ordenança RP-3. La RP-2 constitueix una ordenança especial que permet optar per alguna o totes les tres ordenances esmentades, però amb la condició d'ajustar-se a les condicions formals de cada una d'elles, excepció feta del manteniment de la propietat mancomunada i indivisa de la parcel·la comuna on s'assenten les vivendes.

2. Subzones

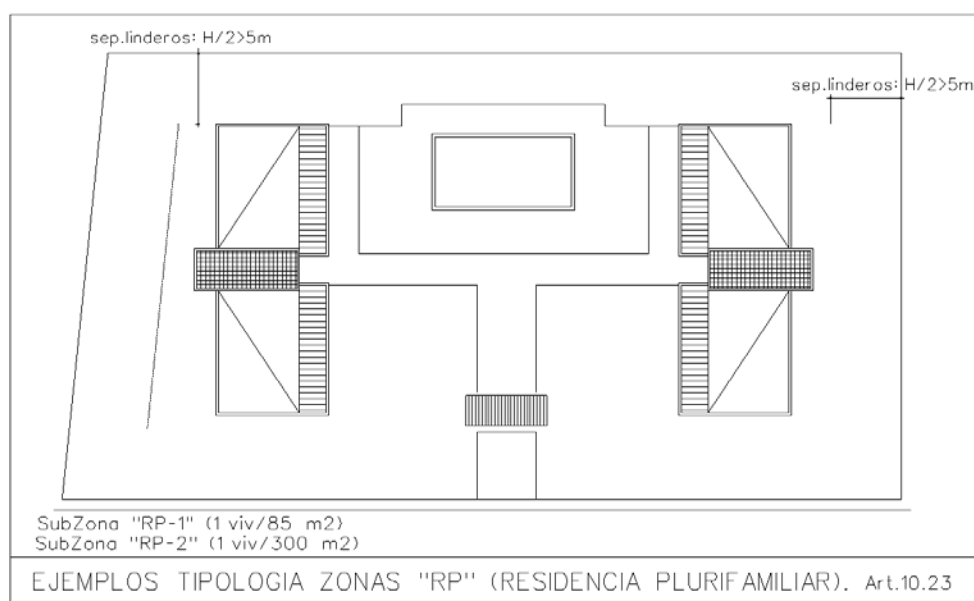
Es defineixen tres subzones diferents, segons les condicions de parcel·lació i edificació, la segona i la tercera de les quals compleix les exigències del POOT per a les àrees residencials plurifamiliars situades en les zones turístiques delimitades en aquell:

RP-1 Residència plurifamiliar en grau 1, constituït per *blocs* aïllats de vivenda plurifamiliar en alçada en parcel·les petites.

RP-2 Residència plurifamiliar en grau 2, constituït per mescla de *blocs* aïllats de vivenda plurifamiliar en

alçada, edificis de vivendes unifamiliars aïllades i agrupades o en filera, en parcel·les de grans mides.

- RP-3 Residència plurifamiliar en grau 3, vulgarment conegut com “*poblat*”, constituït per edificis de baixa alçada de vivenda unifamiliar agrupada en règim de propietat horitzontal en parcel·les de grans mides. La subzona RP-3 està pensada per a l'oferta d'un tipus de vivenda familiar concentrat en una part de la parcel·la (“*poblat*”), A les vivendes s'accedeix directament des de carrer públic o a través de vial privat d'ample no inferior a 6,00 m (sis metres), excepte en cas de terrenys amb pendents superiors al 10 % i quan es pretengui donar servei a un nombre igual o inferior a 6 vivendes, i en aquest cas l'ample podrà ser de 5 m.



3. Ús característic: Vivenda plurifamiliar (2.1)

En l'edificació resultant haurà de destinar-se a l'ús de vivenda un mínim de la intensitat d'ús o aprofitament urbanístic de la parcel·la que serà del setanta per cent (70 %) en la subzona RP-1 i del setanta-cinc per cent (75 %) en les altres. Els aprofitaments que dins del percentatge assenyalat no s'utilitzen per a l'ús característic, no seran utilitzables per a altres usos.

La resta d'usos permesos en la regulació d'usos d'aquesta zona continguts en l'apartat final d'aquest article, hauran de considerar-se com secundaris o complementaris, no podent donar-se sense la prèvia existència de l'ús característic.

En aquesta zona, l'ús secundari o complementari Establiments públics (4.4), estarà restringit i no podran autoritzar-se activitats corresponents a la modalitat Grup V: discoteques, sales de festa i altres anàlegs, conforme la definició establerta en l'Ordenança municipal de protecció del medi ambient contra la contaminació per sorolls i vibracions i l'Ordenança municipal reguladora dels horaris de tancament d'establiments i espectacles públics i activitats.

La resta d'usos no expressament prohibits en la dita regulació es consideraran *permesos* en tant siguin existents amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla.

4. Tipus d'edificació: Segons regulació de parcel·la

5. Condicions de parcel·lació i edificació

SUBZONA	RP-1	RP-2	RP-3
Condicions de parcel·lació:	L'existent (art.4.13.3)		
En noves segregacions			
Superfície mínima:	800 m ²	3.600 m ²	6.000 m ²
Façana mínima:	20 m	30 m	50 m
Condicions d'edificació:			
Alçada màxima núm. plantes:	4 plantes	4 plantes	2 plantes
Alçada màxima en metres (H):	13 m	13 m	6,5 m
Alçada total (h):	15 m	15 m	8 m
Edificabilitat màxima:	0,75 m ² /m ²	0,60 m ² /m ²	0,30 m ² /m ² (a)
Ocupació màxima:	35 %	30 %	30 %
Separacions mínimes a límits:	H/2 > 5 m	H/2 > 5 m	5 m
Diàmetre del màxim cercle circumscrit a la planta de l'edifici:	—	40 m	60 m
Volum màxim sobre rasant per edifici	8.000 m ³	8.000 m ³	8.000 m ³
NÚM. mínim de places d'aparcament privat:	1 plaça/viv.	1plaça/viv.	1 plaça/viv.
Índex màxim d'intensitat d'ús residencial:	1 viv./85 m ²	1 viv./300 m ²	1viv./600 m ²

(a) Excepte en la urbanització “Golf de Santa Ponça”, on l'edificabilitat màxima per a la subzona RP-3 serà de 0,25 m²/m².

6. Altres condicions específiques

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

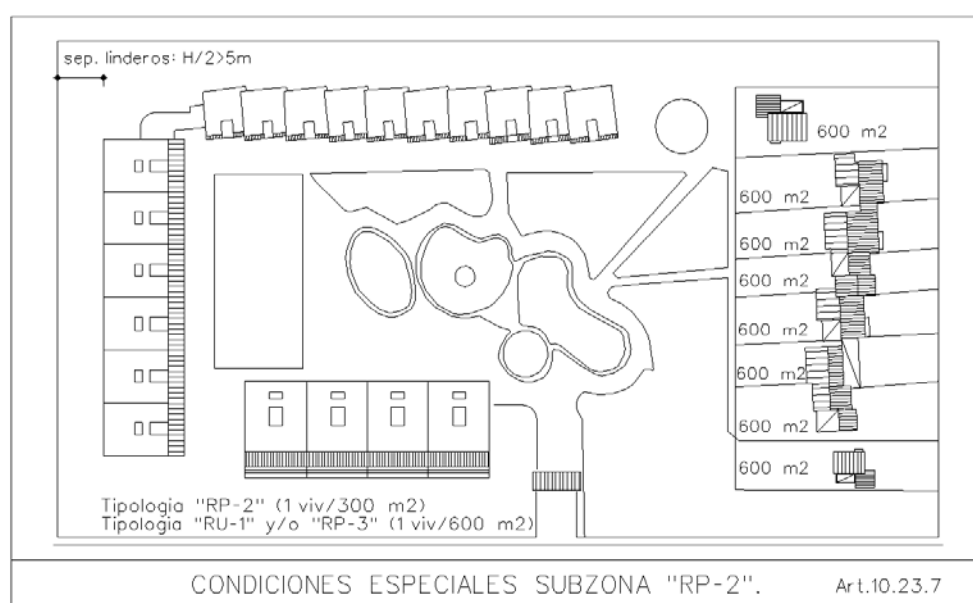
La dotació mínima d'aparcament privat no serà inferior a una plaça (1) per cada cent metres quadrats (100 m²) construïts o fracció. Quan l'aparcament es resolgui en superfície, haurà de disposar-se arbratge frondós en el mateix.

No es permeten més de dos accessos per parcel·la des del domini públic.

Es permetran accessos de la forma avantdita per cada uns dels carrers a què de front la parcel·la, en el cas que a la mateixa s'accedeixi des de dos o més carrers.

7. Condicions especials per a la subzona RP-2

En parcel·les amb capacitat per a actuacions de més de trenta (30) unitats d'allotjament, dins del complex d'edificis a construir s'autoritzarà que els usos secundaris i complementaris permesos en la zona d'acord amb l'apartat 11 d'aquest article, puguin disposar-se en edificis diferents dels de vivenda, sempre que els cossos edificatoris que els sustenten no superen les dues (2) plantes ni l'aprofitament conjunt de la parcel·la, acomodant la resta de paràmetres al que estableix l'apartat 5.



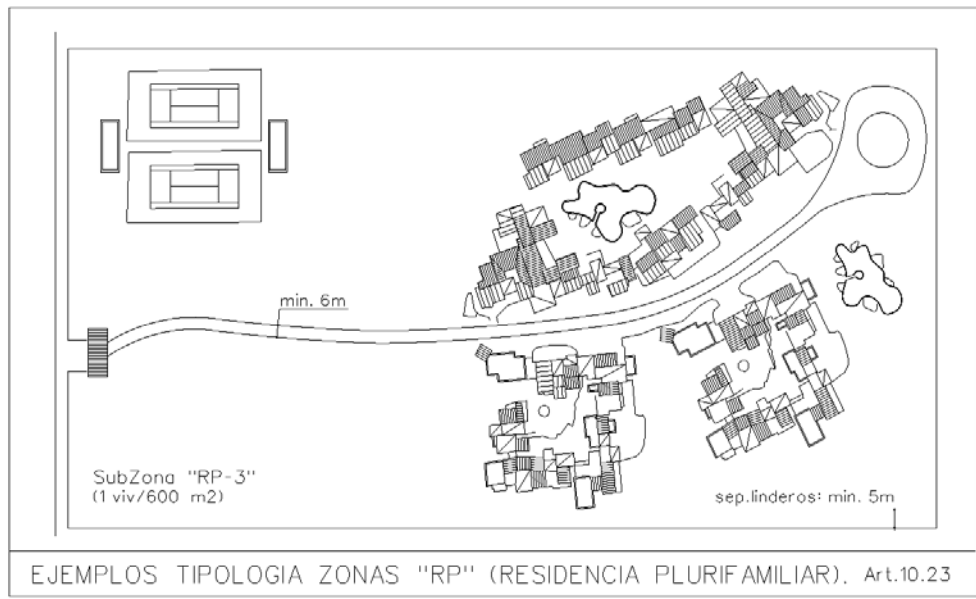
8. Condicions especials per a la subzona RP-3

En la subzona RP-3, serà obligatori concentrar les edificacions i la resta d'instal·lacions complementàries (piscines, espais esportius i vies d'accés comú) en una o unes quantes zones de la parcel·la.

Almenys una part de la parcel·la, no inferior al 25 % de la seva superfície, tindrà la consideració d'*espai lliure privat d'ús comunitari*, enjardinat i arbratge, sense que en el mateix, pugui localitzar-se cap construcció.

El referit espai haurà de localitzar-se al marge de les edificacions, ser unitari i sense estrangulacions que impedeixin el lliure desplaçament per tota ella d'un cercle de diàmetre igual o superior a 30 m (trenta metres).

En casos de terrenys amb pendent de més de 30 graus, en els que l'adaptació dels edificis al mateix comportarien moviments de terra amb importants impactes visuals, podrà optar-se per la construcció d'acord amb la normativa RU-1, podent accedir-se a les vivendes resultants per vies privades comunitàries de característiques semblants a les descrites en l'apartat 2 del present article.



9. Condicions generals

S'aplicaran les condicions generals d'edificació, parcel·lació i ús establertes en aquestes Normes, en particular, en els Títols IV, V i VI.

10. Condicions d'equipament complementari

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

Per a conjunts de 12 o més unitats d'allotjament, sigui quina sigui la zona en què es projecte, 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^2 per unitat d'allotjament, llevat que es construeixen per a cada allotjament de manera individual amb una superfície mínima de 15m^2 .

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 10m^2 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

ZONES DE RESIDÈNCIA PLURIFAMILIAR EN BLOC RP-1 i RP-2
USOS DETALLATS GRUP GRANDÀRIA UBICACIÓ

1.1	Vivenda unifamiliar	3	Tots	1,2,3,4 **
2.1	Vivenda plurifamiliar	3	Tots	1,2,3,4
2.2	Residència comunitària	-	-	-
3.1	Indústries	-	-	-
3.2	Magatzems	1,2,3	1,2	2
4.1	Comercial	1,2,3	1,2,3	2,3,4
4.2	Serveis	2,3	1,2	1,2
4.3	Turístic	-	-	-
4.4(a)	Establiments públics	1,2,3	1,2	2
5.1	Soci Cultural	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3,4
5.2	Docent	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3,4
5.3	Assistencial	1,2,3	1,2	1,2,3,4
5.4	Administratiu-Institucional	1	1,2,3,4,5	1,2,3,4
5.5	Esportiu	1,2,3	Tots	Totes
5.6	Seguretat	1	1,2	2,3,4
5.7	Sanitari	1,2,3	1,2	2,3,4
5.8	Religiós	2,3	1,2	2,3,4
5.9	Funerari	-	-	-
5.10	Recreatiu	1,2,3	1,2	4
6.1	Xarxa viària	-	-	-
6.2	Instal·lacions urbanes	1,2,3	1	2,3,4
6.3	Transport	-	-	-
6.4	Telecomunicacions	1,2,3	1	2,3,4
6.5	Aparcament vehicles	1,2,3	Tots	Totes
7.1	Espais lliures públics	1	Tots	5
7.2	Espais lliures privats	2,3	Tots	5

(a) *Excepte Grup V: discoteques, sales de festa i altres anàlegs, conforme l'Ordenança municipal de protecció del medi ambient contra la contaminació per sorolls i vibracions i l'Ordenança municipal reguladora dels horaris de tancament d'establiments i espectacles públics i activitats.*

G:	GRUP	T:	GRANDÀRIA
1.	Públic	1.	Fins a 150 m ²
2.	Col·lectiu	2.	Més de 150 i fins a 500 m ²
3.	Privat	3.	Més de 500 i fins a 1.000 m ²
		4.	Més de 1.000 i fins a 2.000 m ²
		5.	Més de 2.000 i fins a 5.000 m ²
		6.	Més de 5.000 m ²

S: UBICACIÓ

- En qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la ubicació 2.
 - En planta baixa amb accés directe des de la via pública. Pot estar associada a planta soterrani, semisoterrani i/o planta primera sempre que la superfície edificada que se situï en planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local
 - Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
 - Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.
 - En espai lliure de parcel·la.
- ** Només en RP2

ZONES DE RESIDÈNCIA PLURIFAMILIAR EN BLOC RP-3

USOS DETALLATS GRUP GRANDÀRIA UBICACIÓ

1.1	Vivenda unifamiliar	3	Tots	1,2,3,4
2.1	Vivenda plurifamiliar	3	Tots	1,2,3,4
2.2	Residència comunitària	-	-	-
3.1	Indústries	-	-	-
3.2	Magatzems	-	-	-
4.1	Comercial	3	1	2, 4
4.2	Serveis	2,3	1	1,2
4.3	Turístic	-	-	-
4.4	Establiments públics	-	-	-
5.1	Soci Cultural	1,2,3	1	4
5.2	Docent	1,2,3	1,2,3	4
5.3	Assistencial	1,2,3	1,2	4
5.4	Administratiu-Institucional	1	1,2,3	4
5.5	Esportiu	1,2,3	1,2,3	Totes
5.6	Seguretat	1	1,2	4
5.7	Sanitari	1	1,2	4
5.8	Religiós	2,3	1,2	4
5.9	Funerari	-	-	-
5.10	Recreatiu	-	-	-
6.1	Xarxa viària	-	-	-
6.2	Instal·lacions urbanes	1,2,3	1	2,3,4
6.3	Transport	-	-	-
6.4	Telecomunicacions	1,2,3	1	2,3,4
6.5	Aparcament vehicles	1,2,3	1,2,3	Totes
7.1	Espais lliures públics	1	Tots	5
7.2	Espais lliures privats	2,3	Tots	5

G:	GRUP	T:	GRANDÀRIA
1.	Públic	1.	Fins a 150 m ²
2.	Col·lectiu	2.	Més de 150 i fins a 500 m ²
3.	Privat	3.	Més de 500 i fins a 1.000 m ²
		4.	Més de 1.000 i fins a 2.000 m ²
		5.	Més de 2.000 i fins a 5.000 m ²
		6.	Més de 5.000 m ²

S: UBICACIÓ

1. En qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la ubicació 2.
2. En planta baixa amb accés directe des de la via pública. Pot estar associada a planta soterrani, semisoterrani i/o planta primera sempre que la superfície edificada que se situï en planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.
5. En espai lliure de parcel·la.

Art. 10.24. Condicions particulars de parcel·lació, i ús en la zona de RESIDÈNCIA PLURIFAMILIAR COMERCIAL (RP-C)**1. Descripció**

Es denominen **Zones RP-C** aquelles d'ús de vivenda familiar agrupada, de dos plantes d'alçada, en les que l'edificació forma alineacions. Es caracteritzen per un parcel·lari de gra petit, amb un front estret en proporció al seu fons, corresponent a zones d'ús residencial de mitja o baixa intensitat.

2. Subzones

Es defineixen dos subzones diferents, segons les condicions de parcel·lació i edificació:

RP-C1 Residència plurifamiliar comercial en grau 1, corresponent a la zona de l'Avinguda Gran Via, on es permeten els característics porxos formant alineació.

RP-C2 Residència plurifamiliar comercial en grau 2, corresponent a les places circulars de l'interior d'El Toro.

3. Ús característic:

Vivenda unifamiliar (1.1)
Vivenda plurifamiliar (2.1)
Comercial (4.1)

En l'edificació resultant haurà de destinar-se a l'ús característic de vivenda un mínim del cinquanta per cent (50 %) de la intensitat d'ús o aprofitament urbanístic de la parcel·la. Els aprofitaments que dins del percentatge assenyalat que no s'utilitzen per a l'ús característic, no seran utilitzables per a altres usos.

La resta d'usos permesos en la regulació d'usos d'aquesta zona continguts en l'apartat final d'aquest article, hauran de considerar-se com secundaris o complementaris, no podent donar-se sense la prèvia existència de l'ús característic.

En aquesta zona, l'ús secundari o complementari Establiments públics (4.4), estarà restringit i no podran autoritzar-se activitats corresponents a la modalitat Grup V: discoteques, sales de festa i altres anàlegs, conforme la definició establerta en l'Ordenança municipal de protecció del medi ambient contra la contaminació per sorolls i vibracions i l'Ordenança municipal reguladora dels horaris de tancament d'establiments i espectacles públics i activitats.

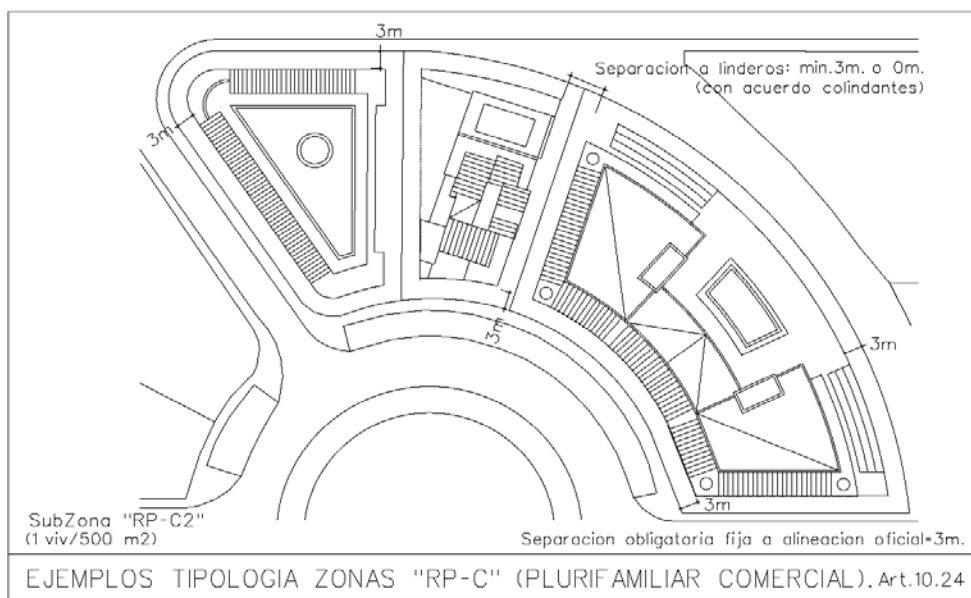
La resta d'usos no expressament prohibits en la dita regulació es consideraran *permesos* en tant siguin existents amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla.

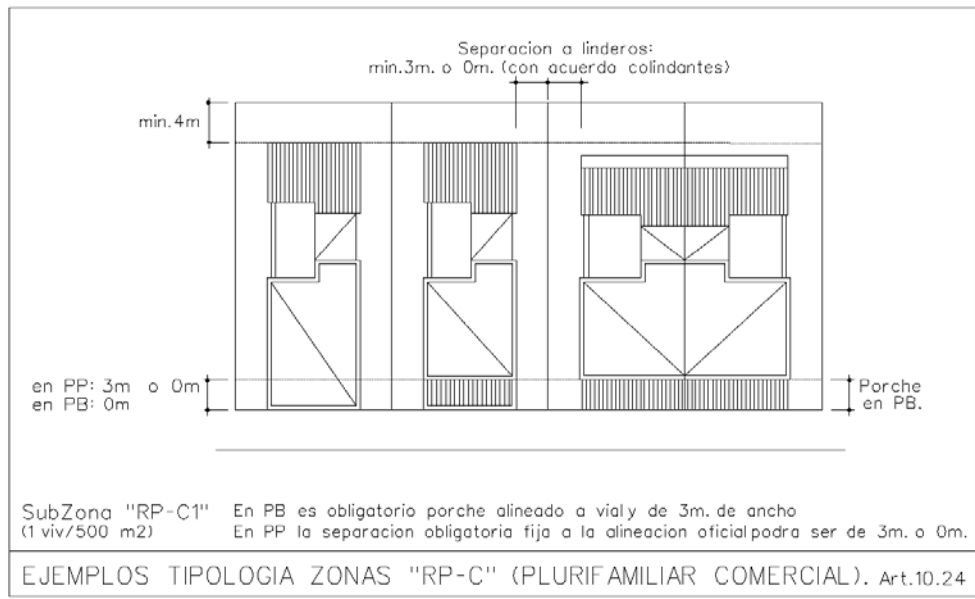
4. Tipus d'edificació:

Segons regulació de parcel·la

5. Condicions de parcel·la i edificació

SUBZONA	RP-C1	RP-C2
Condicions de parcel·lació:	L'existent (art.4.13.3)	
En noves segregacions		
Superfície mínima:	600 m ²	600 m ²
Façana mínima:	15 m	15 m
Condicions d'edificació:		
Alçada màxima núm. plantes:	2 plantes	2 plantes
Alçada màxima en metres (H):	6,5 m	6,5 m
Alçada total (h):	8 m	8 m
Edificabilitat màxima:	0,60 m ² /m ²	0,60 m ² /m ²
Ocupació màxima:	50 %	50 %
Separacions obligatòries fixes a l'alineació oficial:	3 m	3 m
Separacions mínimes a límit de fons:	4 m	4 m
Núm. mínim places d'aparcament:	1 plaça/viv.	1 plaça/viv.
Índex d'intensitat màxima d'ús residencial:	1 viv./500 m ²	1 viv./500 m ²





6. Condicions específiques

No és obligatori adossar l'edificació als límits laterals si hi ha acord amb el limítrof però, en el supòsit de regular-se, la separació obligatòria mínima als mateixos serà de tres metres (3 m).

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

La dotació mínima d'aparcament privat no serà inferior a una plaça (1) per cada cent metres quadrats ($100m^2$) construïts o fracció. Quan l'aparcament es resolgui en superfície, haurà de disposar-se arbratge frondós en el mateix.

7. Condicions específiques de la subzona RP-C1

En la subzona RP-C1 i com a excepció al que estableix l'apartat 5 d'aquesta ordenança, l'edificació en planta pis podrà enrasar-se amb l'alineació oficial. En el supòsit contrari, la separació obligatòria fixa a la mateixa serà de tres metres (3m), havent de mantenir en tot cas un porxo o porxo en planta baixa enrasat amb l'alineació oficial.

No es permeten cossos tancats volats sobre el domini públic. Només es permeten ràfols amb vol menor de seixanta centímetres (60cm).

8. Condicions generals

S'aplicaran les condicions generals d'edificació, parcel·lació i ús establertes en aquestes Normes, en particular, en els Títols IV, V i VI.

9. Condicions d'ús

ZONES DE RESIDÈNCIA PLURIFAMILIAR COMERCIAL RP-C

USOS DETALLATS		GRUP	GRANDÀRIA	UBICACIÓ
1.1	Vivenda unifamiliar	3	Tots	1, 3,4
2.1	Vivenda plurifamiliar	3	Tots	1, 3,4
2.2	Residència comunitària	-	-	-
3.1	Indústries	-	-	-
3.2	Magatzems	3	1	2
4.1	Comercial	1,2,3	1,2	2
4.2	Serveis	2,3	1,2	1,2
4.3	Turístic	-	-	-
4.4	Establiments públics	2,3	1,2	2
5.1	Soci Cultural	1,2,3	1,2	2
5.2	Docent	1,2,3	1,2	2
5.3	Assistencial	1,2,3	1,2	2
5.4	Administratiu-Institucional	1	1,2	1,2,3,4
5.5	Esportiu	1,2,3	Tots	Totes
5.6	Seguretat	1	1,2	1,2
5.7	Sanitari	1,2,3	1,2	2
5.8	Religiós	1,2,3	1,2	1,2,3,4
5.9	Funerari	-	-	-
5.10	Recreatiu	1,2,3	1,2	2,3,4
6.1	Xarxa viària	-	-	-
6.2	Instal·lacions urbanes	1,2,3	1	2,3,4
6.3	Transport	-	-	-
6.4	Telecomunicacions	1,2,3	1	2,3,4
6.5	Aparcament vehicles	1,2,3	Tots	1,2,3,4,5
7.1	Espais lliures públics	1	Tots	5
7.2	Espais lliures privats	2,3	Tots	5

(a) Excepte Grup V: discoteques, sales de festa i altres anàlegs, conforme l'Ordenança municipal de protecció del medi ambient contra la contaminació per sorolls i vibracions i l'Ordenança municipal reguladora dels horaris de tancament d'establiments i espectacles públics i activitats.

G:	GRUP	T:	GRANDÀRIA
1.	Públic	1.	Fins a 150 m ²
2.	Col·lectiu	2.	Més de 150 i fins a 500 m ²
3.	Privat	3.	Més de 500 i fins a 1.000 m ²
		4.	Més de 1.000 i fins a 2.000 m ²
		5.	Més de 2.000 i fins a 5.000 m ²
		6.	Més de 5.000 m ²

S: UBICACIÓ

- En qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la ubicació 2.
- En planta baixa amb accés directe des de la via pública. Pot estar associada a planta soterrani, semisoterrani i/o planta primera sempre que la superfície edificada que se situï en planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local
- Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
- Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.
- En espai lliure de parcel·la.

Art. 10.25. Condicions particulars de parcel·lació, edificació i ús de la zona de RESIDÈNCIA UNIFAMILIAR AÏLLADA (RU)

1. Descripció

Es denominen **Zones RU** aquelles d'ús característic de vivenda unifamiliar aïllada, tant les que conformen grans àrees del sòl urbà com les que ocupen els intersticis de les zones d'allotjament turístic.

Les zones de vivenda unifamiliar aïllada RU es caracteritzen per la tipologia arquitectònica corresponent a edificacions disposades sobre una parcel·la i separades de tots els seus límits. aquestes unitats de vivenda tenen accés exclusiu i propi directament des d'un espai lliure o vial d'ús i domini públics.

2. Subzones

Es defineixen sis subzones diferents, segons les condicions de parcel·lació i edificació, corresponent a distintes àrees o barris del sòl urbà: RU-1, RU-2, RU-3, RU-4, RU-5, RU-6 i RU-7.

3. Ús característic: Vivenda unifamiliar (1.1)

En l'edificació resultant haurà de destinar-se a l'ús característic un mínim del noranta-cinc per cent (95 %) de la intensitat d'ús o aprofitament urbanístic de la parcel·la. Els aprofitaments que dins del percentatge assenyalat no s'utilitzen per a l'ús característic, no seran utilitzables per a altres usos.

La resta d'usos permesos en la regulació d'usos d'aquesta zona continguts en l'apartat final d'aquest article, hauran de considerar-se com secundaris o complementaris, no podent donar-se sense la prèvia existència de l'ús característic, a què es trobaran vinculats físicament i funcionalment.

En aquesta zona, l'ús secundari o complementari Establiments públics (4.4), estarà restringit i no podran autoritzar-se activitats corresponents a la modalitat Grup V: discoteques, sales de festa i altres anàlegs, conforme la definició establerta en l'Ordenança municipal de protecció del medi ambient contra la contaminació per sorolls i vibracions i l'Ordenança municipal reguladora dels horaris de tancament d'establiments i espectacles públics i activitats.

La resta d'usos no expressament prohibits en la dita regulació es consideraran *permesos* en tant siguin existents amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla.

No podrà disposar-se més que un sol cos edificatori per parcel·la, excepte el destinat a garatge en colindància amb el carrer. Es consideraran cossos independents del permès i per tant estaran prohibits, aquells situats a més de tres metres del principal i/o que disposi de més de tres peces inclòs el bany o neteja i/o que disposen d'una superfície superior a 35 m² construïts. La condició d'independència dels cossos romandrà encara que els mateixos es troben enllaçats per cossos tancats o no. Les diferents plantes de la vivenda es comunicaran amb una sola escala interior i no hi haurà accessos exteriors o interiors

que propicien independitzar plantes o parts de les mateixes i que permeten que funcionalment puguin ser independents.

4. Tipus d'edificació: Segons regulació de parcel·la

5. Condicions de parcel·lació i edificació

SUBZONA	RU-1	RU-2	RU-3
Condicions de parcel·lació: L'existent (art.4.13.3)			
En noves segregacions			
Superfície mínima:	600 m ²	900 m ²	1.200 m ²
Façana mínima:	15 m	20 m	25 m
Condicions d'edificació:			
Alçada màxima núm. plantes:	2 plantes	2 plantes	2 plantes
Alçada màxima en metres (H):	6,50 m	6,50 m	6,50 m
Alçada total (h):	8 m	8 m	8 m
Edificabilitat màxima:	0,40 m ² /m ²	0,35 m ² /m ²	0,35 m ² /m ²
Ocupació màxima:	35 %	30 %	30 %
Separacions mínimes a límits:	H/2 > 3 m	H/2 > 3 m	H/2 > 3 m (a)
Separacions mínimes a façana:	H/2 > 3 m (b)	H/2 > 3 m	H/2 > 3 m (b)
Volum màxim sobre rasant per edifici	2.100 m ³	2.100 m ³	2.100 m ³
NÚM. mínim de places de aparcament privat:	1 plaça/solar	2 places/solar	2 places/solar
Índex màxim intensitat d'ús residencial:	1 viv./solar	1viv./solar	1viv./solar

(a) En les següents urbanitzacions o polígons, les separacions mínimes a límits seran:

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

(b) En les següents urbanitzacions o polígons, les separacions mínimes a façana seran:

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

SUBZONA	RU-4	RU-5
Condicions de parcel·lació:	L'existent (art.4.13.3)	
En noves segregacions		
Superfície mínima:	1.500 m ²	2.250 m ²
Façana mínima:	25 m	25 m
Condicions d'edificació:		
Alçada màxima núm. plantes:	2 plantes	2 plantes
Alçada màxima en metres (H):	6,50 m	6,50 m
Alçada total (h):	8 m	8 m
Edificabilitat màxima:	0,35 m ² /m ²	0,35 m ² /m ²
Ocupació màxima:	30 %	30 %
Separacions mínimes		
a límits:	H/2 > 3 m (c)	4 m (c)
Separacions mínimes		
a façana:	H/2 > 3 m (d)	5 m (d)
Volum màxim sobre rasant per edifici:	2.100 m ³	2.100 m ³
NÚM. mínim de places d'aparcament privat:	2 places/solar	2 places/solar
Índex màxim intensitat d'ús residencial:	1 viv./solar	1viv./solar

(c) En les següents urbanitzacions o polígons, les separacions mínimes a límits seran:

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

(d) En les següents urbanitzacions o polígons, les separacions mínimes a façana seran:

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

SUBZONA	RU-6
Condicions de parcel·lació:	L'existent (art.4.13.3)
En noves segregacions	
Superfície mínima:	4.000 m ²
Façana mínima:	30 m
Condicions d'edificació:	
Alçada màxima núm. plantes:	2 plantes
Alçada màxima en metres (H):	6,50 m
Alçada total (h):	8 m
Edificabilitat màxima:	0,10 m ² /m ²

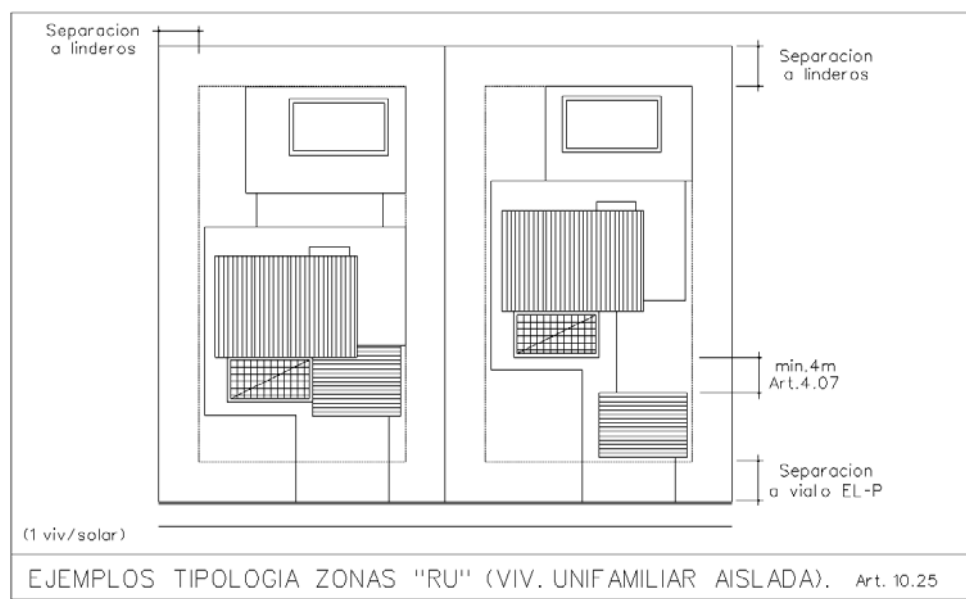
Ocupació màxima:	15 %
Separacions mínimes a límits:	$H/2 > 3 \text{ m}$
Separacions mínimes a façana:	$H/2 > 3 \text{ m}$
Volum màxim sobre rasant per edifici:	2.100 m^3
NÚM. mínim de places d'aparcament privat:	2 places/solar
Índex màxim intensitat d'ús residencial:	1 viv./solar

6. Altres condicions específiques

Se haurà d'ajardinar l'espai lliure de parcel·la privada no reservada per a usos específics.

La dotació mínima d'aparcament privat no serà inferior a una plaça (1)
2

per cada cent metres quadrats (100 m^2) construïts o fracció d'ús residencial, exceptuant l'edificabilitat vinculada a porxos i aparcaments. Quan l'aparcament es resolgui en superfície, haurà de disposar d'arbratge frondós en el mateix.

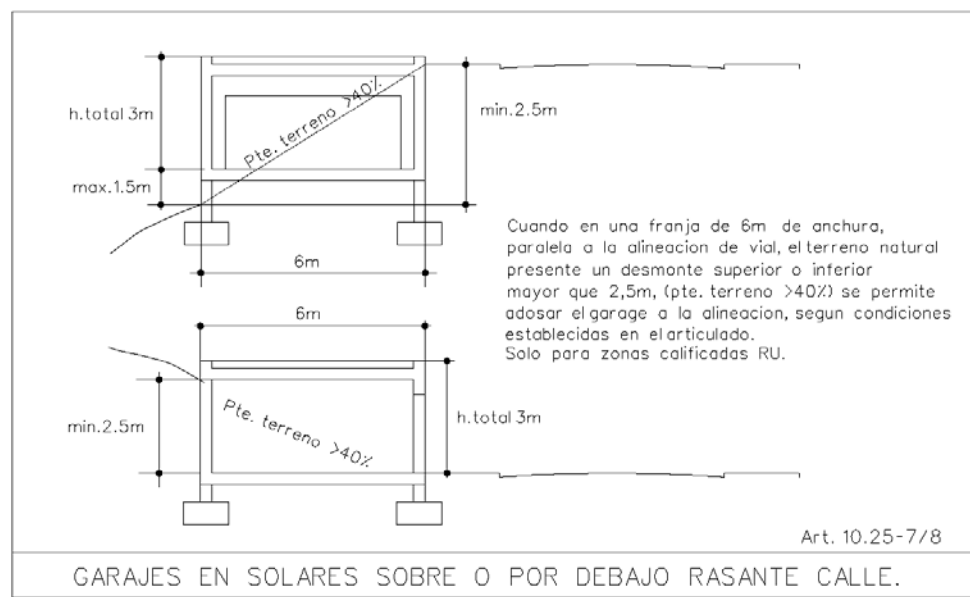
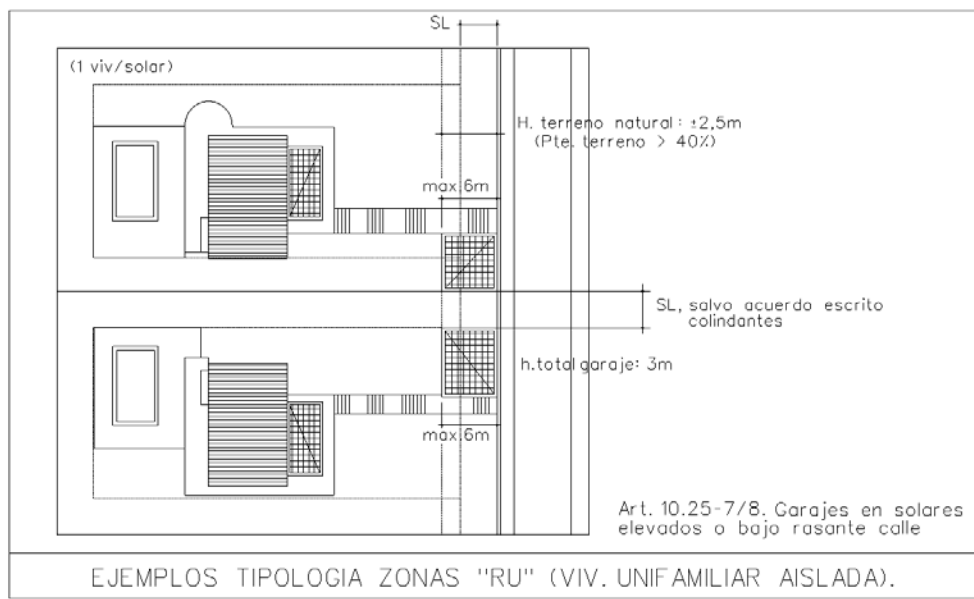


7. Garatges en solars elevats sobre la rasant del carrer

En les zones de residència unifamiliar aïllada, quan el solar a edificar presenti en el front corresponent a l'alineació de vial o espai lliure públic o privat, i en una franja de 6,00 m (sis metres) d'amplada a contar des d'aquella, un desmunt per damunt de la rasant de la vorera superior a 2,50 m (dos metres i cinquanta centímetres), se permetrà que un cos

d'edificació, destinat exclusivament a ús complementari de garatge o aparcament, no respecti el reculada a l'alineació de vial o espai lliure públic o privat. La dimensió màxima de la planta d'aquest cos no excedirà d'un quadrat de 6,00 m (sis metres) d'altra banda, una planta d'alçada i 3,00 m (tres metres) d'alçada total.

No obstant això, si per exigència de la norma foren necessàries més de dues places, el fons màxim serà de 6 m., en tant que l'ample (paral·lel a l'alineació) s'acomodarà a raó d'un màxim de 2,5 m. per plaça. En tot cas haurà de respectar les restants separacions a límits, excepte acord escrit del propietari limítrof. Dins de la referida franja i a més de tres (3) metres dels límits es permetrà la realització d'una rampa sense limitació de pendent, ni d'alçada de murs per a la seva formació, a fi d'accedir al dit cos de edificació.



8. Garatges en solars situats davall la rasant del carrer

En les zones de residència unifamiliar aïllada, quan el solar a edificar, en el front corresponent a l'alineació de vial o espai lliure públics o privat, i en una franja de 6,00 m (sis metres) d'amplària a comptar d'aquella, es trobi per davall de la rasant de la vorera amb una depressió o terraplenament superior a 2,50 m (dos metres i cinquanta centímetres), es permetrà que un cos d'edificació destinat exclusivament a ús complementari de garatge o aparcament no respecti la reculada a l'alineació de vial o espai lliure públic o privat. La dimensió màxima de la planta d'aquest cos no excedirà d'un quadrat de 6,00 m (sis metres) de costat, una planta d'alçada i 2,50 m (dos metres i mig) d'alçada total.

No obstant això, si per exigència de la norma foren necessàries més de dues places, el fons màxim serà de 6 m., en tant que l'ample (paral·lel a l'alineació) s'acomodarà a raó d'un màxim de 2,5 m. per plaça. En tot cas haurà de respectar les restants separacions a límits, excepte acord escrit del propietari limítrof. Dins de la referida franja i a més de tres (3) metres dels límits es permetrà la realització d'una rampa sense limitació de pendent, ni d'alçada de murs per a la seva formació, a fi d'accedir al dit cos d'edificació.

9. Condicions generals

S'aplicaran les condicions generals d'edificació, parcel·lació i ús establertes en aquestes Normes, en particular, en els Títols IV, V i VI.

10. Condicions d'ús

ZONES DE RESIDÈNCIA UNIFAMILIAR AÏLLADA RU

USOS DETALLATS		GRUP	GRANDÀRIA UBICACIÓ	
1.1	Vivenda unifamiliar	3	Tots	1,2,3,4
2.1	Vivenda plurifamiliar	-	-	-
2.2	Residència comunitària	-	-	-
3.1	Indústries	-	-	-
3.2	Magatzems	-	-	-
4.1	Comercial	-	-	-
4.2	Serveis	2,3	1	1,2
4.3	Turístic	-	-	-
4.4(a)	Establiments públics art.	6.02.3art.	6.02.3art.	6.02.3
5.1	Soci Cultural	1,2,3	1	1,2, 4
5.2	Docent	1,2,3	1,2,3	1,2, 4
5.3	Assistencial	1,2,3	1,2	1,2, 4
5.4	Administratiu-Institucional	1	1,2,3	4
5.5	Esportiu	1,2,3	1,2,3	Totes
5.6	Seguretat	1	1,2,3	4
5.7	Sanitari	1	1,2,3	4
5.8	Religiós	2,3	1,2	2,3,4
5.9	Funerari	-	-	-
5.10	Recreatiu	-	-	-
6.1	Xarxa viària	-	-	-

6.2	Instal·lacions urbanes	1,2,3	1	2,3,4
6.3	Transport	-	-	-
6.4	Telecomunicacions	1,2,3	1	2,3,4
6.5	Aparcament vehicles	1,2,3	1,2,3	Totes
7.1	Espais lliures públics	1	Tots	5
7.2	Espais lliures privats	2,3	Tots	5

(a) *Excepte Grup V: discoteques, sales de festa i altres anàlegs, conforme l'Ordenança municipal de protecció del medi ambient contra la contaminació per sorolls i vibracions i l'Ordenança municipal reguladora dels horaris de tancament d'establiments i espectacles públics i activitats.*

G: GRUP T: GRANDÀRIA

- | | | | |
|----|-------------------|----|--|
| 1. | <i>Públic</i> | 1. | <i>Fins a 150 m²</i> |
| 2. | <i>Col·lectiu</i> | 2. | <i>Més de 150 i fins a 500 m²</i> |
| 3. | <i>Privat</i> | 3. | <i>Més de 500 i fins a 1.000 m²</i> |
| | | 4. | <i>Més de 1.000 i fins a 2.000 m²</i> |
| | | 5. | <i>Més de 2.000 i fins a 5.000 m²</i> |
| | | 6. | <i>Més de 5.000 m²</i> |

S: UBICACIÓ

1. *En qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la ubicació 2.*
2. *En planta baixa amb accés directe des de la via pública. Pot estar associada a planta soterrani, semisoterrani i/o planta primera sempre que la superfície edificada que se situï en planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local*
3. *Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.*
4. *Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.*
5. *En espai lliure de parcel·la.*

Art. 10.26. Condicions particulars de parcel·lació, edificació i ús de la zona de RESIDÈNCIA UNIFAMILIAR SUBURBANA EN NUCLIS TRADICIONALS (RU-N)

1. Descripció

Es denominen **Zones RU-N** aquelles situades en les àrees perifèriques dels nuclis urbans tradicionals de Calvià i És Capdellà, destinades a ús de vivenda preferentment unifamiliar.

Estes zones es caracteritzen per un parcel·lari de gra mitjà o gran, corresponent a zones d'ús residencial de baixa intensitat, sense conformar carrer amb un definit caràcter urbà. L'edificació és bàsicament aïllada, amb una posició lliure en la parcel·la, sense respectar estrictament les separacions a límits, podent aproximar-se o fins i tot adossar-se a parets mitgeres o a vial, però no conformant necessàriament alineacions contínues de carrer. El paisatge urbà així definit presenta les invariants formals de les zones residencials suburbanes perifèriques dels cascals tradicionals de Mallorca.

En aquestes edificacions solen viure una o dos famílies, normalment amb parentiu entre elles, situant-se en un punt intermedi entre la vivenda unifamiliar i la plurifamiliar o col·lectiva, de la manera ja tradicional i idiosincràtica pròpia d'aquests pobles.

2. Subzones

Es defineixen dos subzones diferents, segons les condicions de parcel·lació i edificació:

RU-N1 Residència unifamiliar suburbana en grau 1

RU-N2 Residència unifamiliar suburbana en grau 2

- 3. Usos característics:**
- Vivenda unifamiliar (1.1) aïllada
 - Vivenda plurifamiliar (2.1)
 - Residència comunitària (2.2) si ja existeixen.
 - Turístic (4.3) segons es preveu en el punt 9 d'aquest article.

El nombre màxim d'habitatges per parcel·la vendrà determinat per l'índex d'intensitat indicat a l'apartat 5.

En l'edificació resultant haurà de destinar-se a l'ús característic un mínim del noranta-cinc per cent (95%) de la intensitat d'ús o aprofitament urbanístic de la parcel·la. Els aprofitaments que dins del percentatge assenyalat no s'utilitzin per a l'ús característic, no seran utilitzables per a altres usos.

La resta d'usos permesos en la regulació d'usos d'aquesta zona continguts en l'apartat final d'aquest article, hauran de considerar-se com secundaris o complementaris, no podent donar-se sense la prèvia existència de l'ús característic, a què es trobaran vinculats físicament i funcionalment.

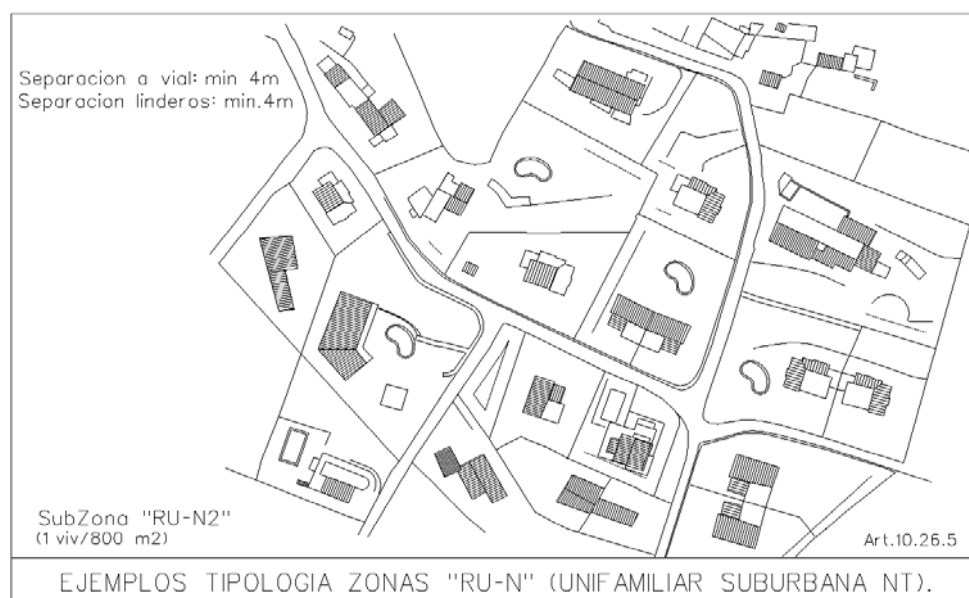
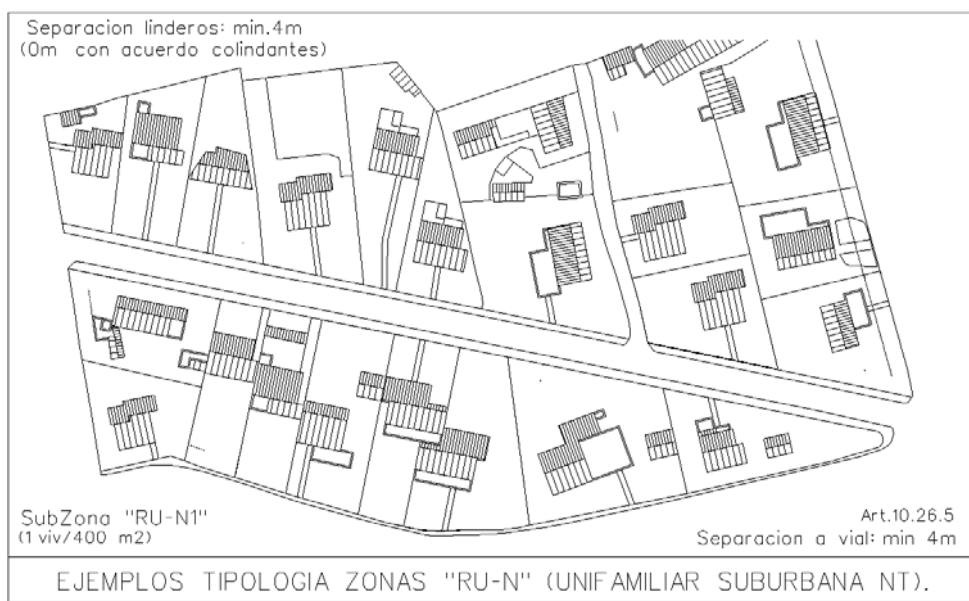
En aquesta zona, l'ús secundari o complementari Establiments públics (4.4), estarà restringit i no podran autoritzar-se activitats corresponents a la modalitat Grup V: discoteques, sales de festa i altres anàlegs, conforme la definició establerta en l'Ordenança municipal de protecció

del medi ambient contra la contaminació per sorolls i vibracions i l'Ordenança municipal reguladora dels horaris de tancament d'establiments i espectacles públics i activitats.

La resta d'usos no expressament prohibits en la dita regulació es consideraran *permesos* en tant siguin existents amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla.

4. **Tipus d'edificació:** Segons regulació de parcel·la
5. **Condicions de parcel·lació i edificació**

ZONA	RU-N1	RU-N2
Condicions de parcel·lació:	L'existent (art.4.13.3)	
En noves segregacions		
Superfície mínima:	800 m ²	2.000 m ²
Façana mínima:	20 m	30 m
Condicions d'edificació:		
Alçada màxima núm. plantes:	2 plantes	2 plantes
Alçada màxima en metres (H):	6,5 m	6,5 m
Alçada total (h):	8 m	8 m
Edificabilitat màxima:	0,35 m ² /m ²	0,35 m ² /m ²
Ocupació màxima:	35 %	35 %
Separacions mínimes a límits:	punt 6	4m
Separacions mínimes a façana:	4 m	4 m
Volum màxim sobre rasant per edifici	2.100 m ³	2.100 m ³
NÚM. places d'aparcament privat:	1 plaça/viv.	1 plaça/viv.
Índex d'intensitat de ús residencial:	1 viv./400 m ²	1 viv./800 m ²



6. Condicions específiques

En la subzona RU-N1 l'edificació no té obligació de recular-se dels límits mitgers sempre que hi hagi acord escrit dels propietaris de les parcel·les limítrofs afectades. En tot cas, haurà de separar-se un mínim de 4,00 m (quatre metres) de l'alineació oficial. No existirà obligació de recular-se ni de sol·licitar autorització, en els casos d'adossament a mitgeres ja existents, i en aquest cas l'adossament es produirà en la dimensió de l'edificació preexistent, excepte autorització del limítrof per a superar la mateixa.

En el supòsit de no adossar l'edificació als límits de paret mitgera, la separació mínima als mateixos serà de quatre metres (4,00 m).

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

La dotació mínima d'aparcament privat no serà inferior a una plaça (1) per cada cent metres quadrats (100 m²) construïts o fracció. Quan l'aparcament es resolgui en superfície, haurà de disposar-se arbratge frondós en el mateix.

Fins que no es procedeixi a la dotació de tots els serveis d'infraestructura urbana, es podrà autoritzar l'edificació de vivendes unifamiliars condicionades a la disposició de fosses sèptiques individuals degudament construïdes que garanteixin un adequat nivell de depuració de les aigües residuals.

7. Condicions generals

S'aplicaran les condicions generals d'edificació, parcel·lació i ús establertes en aquestes Normes, en particular, en els Títols IV, V i VI.

8. Condicions d'estètica per a les zones suburbanes

Els edificis que hagin de situar-se en la Zona RU-N hauran de complir les condicions d'estètica que els siguin aplicables d'entre les establertes per a l'ordenança RA-N sobre vivenda familiar adossada en nuclis tradicionals.

9. Hotels de ciutat

Es consideren els àmbits de les zones RU-N dels nuclis urbans de Calvià i És Capdellà com aptes per a la ubicació d'hotels de ciutat tal com es contemplen a l'article 18.6 del POOT. En aquest supòsit, l'ús turístic (hotel) adquirirà la condició d'ús característic, mentre que el d'habitatge passarà a ser el complementari. La condició d'amortització de places que s'aplica a les zones T i RU-T no serà d'aplicació en les zones qualificades com RU-N de Calvià i És Capdellà que tindran la consideració de Nucli antic, per al cas d'establiments dels allotjaments turístics regulats en l'article 18.6 del POOT, tret que disposicions de rang autonòmic o estatal estableixin altres determinacions.

10. Condicions d'ús

ZONES RU-N VIVENDA UNIFAMILIAR SUBURBANA EN NUCLIS
USOS DETALLATS GRUP GRANDÀRIA UBICACIÓ

1.1	Habitatge unifamiliar	3	Tots	1,2,3,4
2.1	Habitatge plurifamiliar	3	1,2	1,2,3,4
2.2	Residència comunitària	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3,4
3.1 I	Indústries	-	-	-
3.2	Magatzems	-	-	-
4.1	Comercial	-	-	-
4.2	Serveis	2,3	1,2	2
4.3	Turístic	2,3	1,2,3	1,2,3,4
4.4 (a)	Establiments públic	2,3	1,2	1,2
5.1	Soci Cultural	1,2,3	1,2	4
5.2	Docent	1,2,3	1,2	4
5.3	Assistencial	1,2,3	1,2	4
5.4	Administratiu-Institucional	1	1,2	4
5.5	Esportiu	1,2,3	1,2	Totes
5.6	Seguretat	1	1	4
5.7	Sanitari	1	1,2	4
5.8	Religiós	2,3	1	2,3,4
5.9	Funerari	-	-	-
5.10	Recreatiu	-	-	-
6.1	Xarxa viària	-	-	-
6.2	Instal·lacions urbanes	1,2,3	1	2,3,4
6.3	Transport	-	-	-
6.4	Telecomunicacions	1,2,3	1	2,3,4
6.5	Aparcament vehicles	1,2,3	1,2,3	Totes
7.1	Espais lliures públics	1	Tots	5
7.2	Espais lliures privats	2,3	Tots	5

(a) Excepte Grup V: discoteques, sales de festa i altres anàlegs, conforme l'Ordenança municipal de protecció del medi ambient contra la contaminació per sorolls i vibracions i l'Ordenança municipal reguladora dels horaris de tancament d'establiments i espectacles públics i activitats.

G:	GRUP	T:	GRANDÀRIA
1.	Públic	1.	Fins a 150 m ²
2.	Col·lectiu	2.	Més de 150 i fins a 500 m ²
3.	Privat	3.	Més de 500 i fins a 1.000 m ²
		4.	Més de 1.000 i fins a 2.000 m ²
		5.	Més de 2.000 i fins a 5.000 m ²
		6.	Més de 5.000 m ²

S: UBICACIÓ

1. *En qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la ubicació 2.*
2. *En planta baixa amb accés directe des de la via pública. Pot estar associada a planta soterrani, semisoterrani i/o planta primera sempre que la superfície edificada que se situï en planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local*
3. *Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.*
4. *Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.*
5. *En espai lliure de parcel·la.*

Art. 10.27. Condicions particulars de parcel·lació, edificació i ús de la zona de RESIDÈNCIA FAMILIAR ADOSSADA EN NUCLIS TRADICIONALS (RA-N)

1. Descripció

Es denominen **Zones R-AN** aquelles situades en les parts centrals dels nuclis urbans tradicionals de Calvià i És Capdellà destinades a ús de vivenda familiar adossada o agrupada, formant alineacions no sempre contínues d'edificació.

Estes zones es caracteritzen per un parcel·lari de gra petit o mig, corresponent a zones d'ús residencial de baixa-mitja intensitat, conformant carrer amb un definit caràcter urbà.

2. Usos característics:

Habitatge unifamiliar (1.1) aïllat
Habitatge plurifamiliar (2.1)

El nombre màxim d'habitatges per parcel·la vendrà determinat per l'índex d'intensitat indicat a l'apartat 5.

En l'edificació resultant haurà de destinar-se a l'ús característic un mínim del cinquanta per cent (50 %) de la intensitat d'ús o aprofitament urbanístic de la parcel·la. Els aprofitaments que dins del percentatge assenyalat no s'utilitzin per a l'ús característic, no seran utilitzables per a altres usos.

La resta d'usos permesos en la regulació d'usos d'esta zona continguts en l'apartat 10 d'aquest article, hauran de considerar-se com secundaris o complementaris, no podent donar-se sense la prèvia existència de l'ús característic, a què es trobaran vinculats físicament i funcionalment.

En aquesta zona, l'ús secundari o complementari Establiments públics (4.4), estarà restringit i no podran autoritzar-se activitats corresponents a la modalitat Grup V: discoteques, sales de festa i altres anàlegs, conforme la definició establerta en l'Ordenança municipal de protecció del medi ambient contra la contaminació per sorolls i vibracions i l'Ordenança municipal reguladora dels horaris de tancament d'establiments i espectacles públics i activitats.

La resta d'usos no expressament prohibits en la dita regulació es consideraran *permesos* en tant siguin existents amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla.

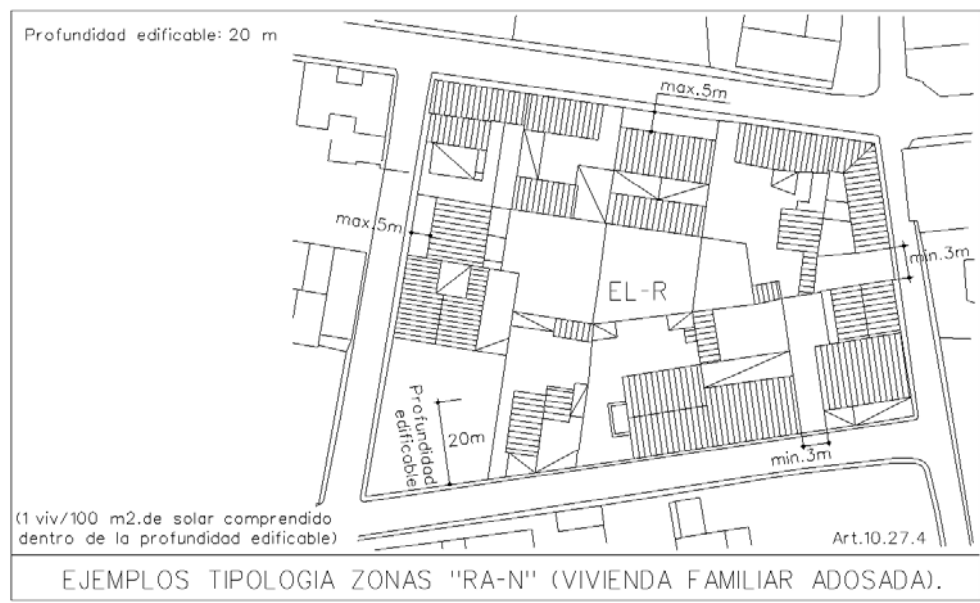
3. **Tipus d'edificació:** Segons alineació de vial o espai lliure públic

4. **Condicions de parcel·lació i edificació**

ZONA RAN

Condicions de parcel·lació:	L'existent (art.4.13.3)
En noves segregacions	
Superfície mínima:	400 m ²
Façana mínima:	10 m
Condicions d'edificació:	
Alçada màxima núm. plantes :	2 plantes
Alçada màxima en metres (H):	6,5 m
Alçada total (h):	8 m
Profunditat màxima edificable:	20 m
Edificabilitat màxima sobre la franja de parcel·la situada dins de la zona edificable:	2,50 m ² /m ²
Longitud mínima de façana per edifici de promoció unitària:	9 m
NÚM. places d'aparcament privat:	1 plaça/vivenda
Índex d'intensitat d'ús residencial:	1 vivenda cada 100 m ² de solar comprés dins de la franja edificable.

La zona edificable correspon a l'espai afectat per la qualificació RAN en els plans, sent l'espai dins del qual poden disposar-se les construccions ajustant la seva profunditat al màxim adalt assenyalat.



5. Condicions específiques de la planta baixa

Excepcionalment i amb l'objecte de permetre l'adaptació de l'edificació d'esta zona a la topografia dels nuclis tradicionals, la posició de la cota del paviment acabat de la planta baixa estarà limitada per la més desfavorable de les referències següents:

- a) Un (1) metre sobre la rasant de la vorera en el punt més desfavorable; i
- b) 4,00 m (quatre metres) sobre la cota del terreny no modificat, natural o existent, en el punt més desfavorable.

6. Ocupació de l'interior de la il·leta

Per a usos complementaris, fora del límit de la zona edificable i amb el límit màxim de l'edificabilitat de la parcel·la, podran construir-se un o més cossos d'edificació que hauran de complir els paràmetres següents:

- 1) no estaran obligats a recular-se o separar-se dels límits;
- 2) l'alçada total de l'edificació adossada a mitgeres no podrà ser superior a tres metres i cinquanta centímetres (3,50 m) mesurats sobre la cota del terreny existent de la pròpia parcel·la i de la parcel·la limítrof.

7. Altres condicions específiques

No és obligatori ocupar amb l'edificació tota l'amplària del solar, però l'edifici principal ha d'adossar-se almenys a una dels límits mitgers.

No és obligatori enrasar l'edificació amb l'alineació oficial. En cas de no enrasar-se, la separació màxima respecte de l'alineació oficial serà 5,00 (cinc metres), o si és el cas la corresponent a l'ample de la banda qualificada com a espai lliure privat (EL-R1) en els plans corresponents.

En el supòsit de no adossar l'edificació als límits de paret mitgera, la separació mínima als mateixos serà de tres metres (3,00 m), dins de la franja compresa en la profunditat edificable.

No es permeten cossos tancats volats sobre el domini públic. Només es permeten ràfols, balcons i marquesines amb vol menor de seixanta centímetres (60 cm). Els balcons i marquesines hauran de complir la doble condició de tenir una alçada lliure sobre la vorera major de tres metres (300 cm) i deixar en tot cas una distància en projecció horitzontal fins al rastell de la vorera no menor de seixanta centímetres (60 cm).

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

La dotació mínima d'aparcament privat no serà inferior a una plaça (1) per cada cent metres quadrats (100 m²) construïts o fracció. En casos de vivendes socials o acollides a algun tipus de protecció oficial, la reserva serà d'una (1) plaça per vivenda. Quan l'aparcament es resolgui en superfície, haurà de disposar-se arbratge frondós en el mateix.

8. Condicions generals

S'aplicaran les condicions generals d'edificació, parcel·lació i ús establertes en aquestes Normes, en particular, en els Títols IV, V i VI.

9. Hotels de ciutat

Es consideren els àmbits de les zones RA-N dels nuclis urbans de Calvià i És Capdellà com a aptes per a la ubicació d'hotels de ciutat tal com es contemplen a l'article 18.6 del POOT. En aquest supòsit, l'ús turístic (hotel) adquirirà la condició d'ús característic, mentre que el d'habitatge passarà a ser el complementari. La condició d'amortització de places que s'aplica a les zones T i RU-T no serà d'aplicació en les zones qualificades com RA-N de Calvià i És Capdellà que tindran la consideració de Nucli antic, per al cas d'establiments dels allotjaments turístics regulats en l'article 18.6 del POOT, tret que disposicions de rang autonòmic o estatal estableixin altres determinacions.

10. Condicions d'ús**ZONES DE RESIDÈNCIA FAMILIAR ADOSSADA EN NUCLIS RAN**

USOS DETALLATS		GRUP	GRANDÀRIA	UBICACIÓ
1.1	Vivenda unifamiliar	3	Tots	1,2,3,4
2.1	Vivenda plurifamiliar	3	1,2,3	1,2,3,4
2.2	Residència comunitària	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3,4
3.1	Indústries	-	-	-
3.2	Magatzems	1,2,3	1,2	2,3,4
4.1	Comercial	1,2,3	1,2	2
4.2	Serveis	2,3	1,2	1,2,3,4
4.3	Turístic	2,3	1,2,3	1,2,3,4
4.4(a)	Establiments públics	2,3	1	2
5.1	Soci Cultural	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.2	Docent	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
4.3	Assistencial	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.4	Administratiu-Institucional	1	1,2,3	1,2,3,4
5.5	Esportiu	1,2,3	1,2	Totes
5.6	Seguretat	1	1,2,3	2,3,4
5.7	Sanitari	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.8	Religiós	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.9	Funerari	-	-	-
5.10	Recreatiu	1,2,3	1,2,3	3,4
6.1	Xarxa viària	-	-	-
6.2	Instal·lacions urbanes	1,2,3	1	2,3,4
6.3	Transport	-	-	-
6.4	Telecomunicacions	1,2,3	1	2,3,4
6.5	Aparcament vehicles	1,2,3	Tots	1,2,3,4,5
7.1	Espais lliures públics	1	Tots	5
7.2	Espais lliures privats	2,3	Tots	5

(a) Excepte Grup V: discoteques, sales de festa i altres anàlegs, conforme l'Ordenança municipal de protecció del medi ambient contra la contaminació per sorolls i vibracions i l'Ordenança municipal reguladora dels horaris de tancament d'establiments i espectacles públics i activitats.

G:	GRUP	T:	GRANDÀRIA
1.	Públic	1.	Fins a 150 m ²
2.	Col·lectiu	2.	Més de 150 i fins a 500 m ²
3.	Privat	3.	Més de 500 i fins a 1.000 m ²
		4.	Més de 1.000 i fins a 2.000 m ²
		5.	Més de 2.000 i fins a 5.000 m ²
		6.	Més de 5.000 m ²

S: UBICACIÓ

- En qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la ubicació 2.
- En planta baixa amb accés directe des de la via pública. Pot estar associada a planta soterrani, semisoterrani i/o planta primera sempre que la superfície edificada que se situï en planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local
- Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.

- 4. *Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.*
- 5. *En espai lliure de parcel·la.*

11. **Condicions d'estètica i composició en els nuclis urbans tradicionals**

a) **Composició de façanes**

1. La façana dels edificis haurà de comprendre's unitàriament en totes les seves plantes, inclosos els locals comercials si els haguera, havent de resoldre's totalment en el projecte que es presenti per a l'obtenció de la llicència. Queda expressament prohibida la composició incompleta que deixi sense resoldre la façana dels baixos comercials.
2. La façana haurà d'implantar-se en el sòl per mitjà de trams massissos ben dimensionats, a la manera formal de la construcció tipològica de murs de càrrega.
3. Els buits de façana se separaran de les mitgeres un mínim de seixanta centímetres (60 cm).

b) **Materials de façana**

1. Es permeten tots els materials tradicionalment utilitzats en els nuclis de Calvià i Capdellà amb les limitacions que s'estableixen en aquestes Normes.
2. Es prohibeixen expressament la fàbrica de rajola vist, les façanes de vidre, el bloc de formigó vist, la façana totalment o parcialment entaulellada. Es recomana l'ús de maçoneria concertada de factura tradicional, o d'arrebossat de pigments naturals tradicionals.
3. Els colors en general hauran de ser anàlegs als tradicionals, dins de la gamma de colors permesa per aquestes Normes.
4. La textura del parament revocat serà preferentment llisa o esgrafiada, quedant prohibits els acabats a la tirolesa i semblants.
5. Els muntants, motllures, cornises i sòcols podran pintar-se en colors diferents de fi de ressaltar els buits i elements de la composició.
6. Els muntants i recèrcols motllurats en buit podran tenir un realç sobre el pla de façana inferior a tres (3) centímetres.
7. S'admeten sòcols d'obra de picapedrer o tractats amb revoqui, o pintat, aplacats amb peces prefabricades de formigó o obra de picapedrer, quedant prohibits els aplacats de taulellet o semblants.
El realç màxim del sòcol serà de sis (6) centímetres respecte del pla de façana.
8. La manera dels buits serà de ferro forjat amb elements massissos per a pintar o de fusta, permetent-se materials metàl·lics que ofereixin un aspecte semblant.
9. Les fusteries exteriors seran preferentment de fusta. Es prohibeixen els acabats metal·litzats.
10. Es recomanen les persianes de llibre en fusta o metall pintats (*mallorquines*). En cas d'utilitzar-se persianes

enrotllables, el tambor mai quedarà vist, ni el capalçat sobresortirà del pla de façana.

c) Cobertes

1. Les cobertes seran inclinades, de teula àrab de cantereria en el seu color natural, excepte en un percentatge màxim de superfície del 25% que podran resoldre's per mitjà de coberta plana, i compliran les condicions següents:
 - a) El pendent màxima admissible dels plans inclinats serà del 25 % (vint-i-cinc per cent).
 - b) Només es permetrà la utilització de materials diferents de la teula àrab, per al cobriment de claraboies d'il·luminació zenital.
 - c) Es prohibeixen els acabats en peces de fibrociment, plàstics o semblants, així com les làmines asfàltiques revestides amb metal·litzats.
- a. Les aigües pluvials de cobertes es recolliran en canalons i es conduiran per mitjà de baixants als aljubs particulars per al seu aprofitament. Les baixants preferentment seran ocultes i en cas de ser vistes hauran d'allotjar-se en caixes practicades en el parament de façana, no podent envair el domini públic a una cota inferior a tres metres i cinquanta centímetres (3,50 m) sobre la rasant de la vorera.
3. Els canalons i baixants quan siguin vistos seran de zinc, de xapa metàl·lica pintada o de ceràmica, prohibint-se expressament les peces de fibrociment i els plàstics.

d) Ràfols i balcons

1. No s'admeten ràfols ni volades sense motllura. El cant màxim dels ràfols i lloses volades dels balcons serà de quinze (15 cm) centímetres.
2. L'amplària màxima del balcó serà la corresponent al buit incrementat en cada costat un màxim de quaranta centímetres (40 cm), excepte en el cas en què el balcó sigui corregut, la qual cosa haurà d'estar justificat basant-se en la composició de la façana. La distància del balcó a la mitgera serà, com a mínim, de seixanta centímetres (60 cm).
3. Si es disposen marquesines o proteccions sobre els buits, no seran corregudes, sinó d'amplària referida al buit que protegeixin.

Art. 10.28. Condicions particulars de parcel·lació, i ús en la zona de RESIDÈNCIA UNIFAMILIAR ADOSSADA (RA)

1. Descripció

Es denominen **Zones RA** aquelles d'ús de vivenda unifamiliar adossada o agrupada, que l'edificació forma alineacions no contínues. Es caracteritzen per un parcel·lari de gra petit, amb un front estret en proporció al seu fons, corresponent a zones d'ús residencial de mitja intensitat.

Les zones de vivenda unifamiliar adossada (també denominada *agrupada o entre mitgeres*) es caracteritzen per disposar de murs mitgers en contacte vertical amb els corresponents a edificis contigus. aquestes unitats de vivenda tenen accés exclusiu i propi directament des d'un espai lliure o vial d'ús i domini públics.

2. Ús característic: Vivenda unifamiliar (1.1)

En l'edificació resultant haurà de destinar-se a l'ús característic un mínim del noranta-cinc per cent (95 %) de la intensitat d'ús o aprofitament urbanístic de la parcel·la. Els aprofitaments que dins del percentatge assenyalat no s'utilitzen per a l'ús característic, no seran utilitzables per a altres usos.

La resta d'usos permesos en la regulació d'usos d'aquesta zona continguts en l'apartat final d'aquest article, hauran de considerar-se com secundaris o complementaris, no podent donar-se sense la prèvia existència de l'ús característic, a què es trobaran vinculats físicament i funcionalment.

La resta d'usos no expressament prohibits en la dita regulació es consideraran *permesos* en tant siguin existents amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla.

3. Tipus d'edificació:

Segons regulació de parcel·la.

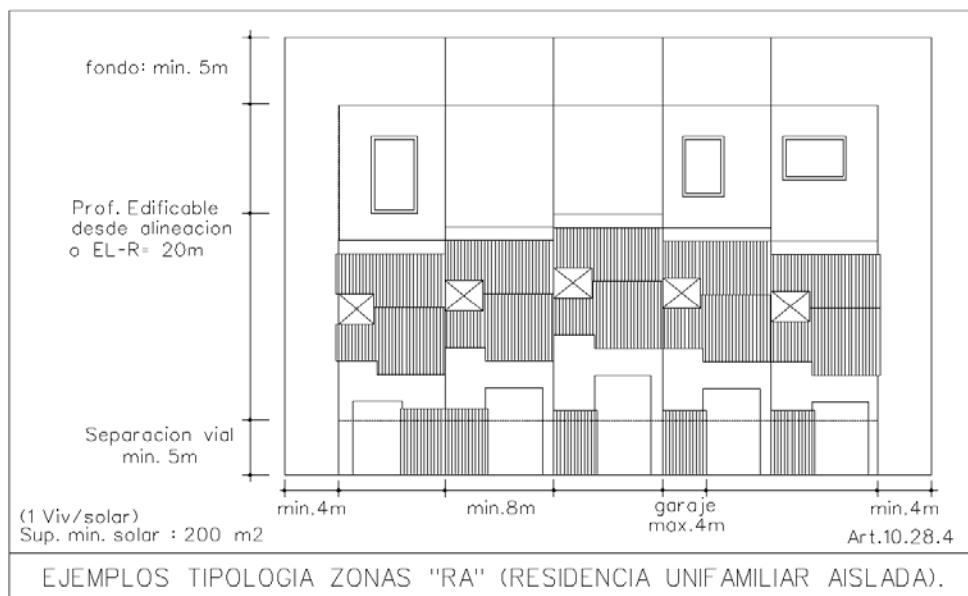
4. Condicions de parcel·la i edificació

ZONA RA

Condicions de parcel·lació:	L'existent (Art.4.13.3)
En noves segregacions	
Superfície mínima:	200 m ²
Façana mínima:	8 m

Condicions d'edificació:	
Alçada màxima núm. plantes:	2 plantes
Alçada màxima en metres (H):	6,5 m
Alçada total (h):	8 m
Profunditat màxima edificable:	20 m
Edificabilitat màxima sobre la	
franja de profunditat edificable:	1,5 m ² /m ²
Separacions mínima a límits nul·la,	

excepte les dels extrems que serà de:	4 m
Separacions mínimes a límit de fons:	5 m
Separacions mínimes a front de carrer:	5 m
Diàmetre del màxim cercle circumscrit a la planta de l'edifici:	60 m
Núm. mínim places d'aparcament:	1 plaça/solar
Índex d'intensitat màxima d'ús residencial:	1 vivenda/solar



5. Altres condicions específiques

No es permeten cossos tancats volats sobre el domini públic. Només es permeten ràfols, balcons i marquesines amb vol menor de seixanta centímetres (60 cm). Els balcons i marquesines deuran complir la doble condició de tenir una alçada lliure sobre la vorera major de tres metres i cinquanta centímetres (350 cm) i deixar en tot cas una distància en projecció horitzontal fins al rastell no menor de seixanta centímetres (60 cm).

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

La dotació mínima d'aparcament privat no serà inferior a una plaça (1) per cada cent metres quadrats (100m²) construïts o fracció. Quan l'aparcament es resolgui en superfície, haurà de disposar-se arbratge frondós en el mateix.

Es permetrà adossar a l'alineació de vial els garatges de les vivendes. Els mateixos no tindran un ample superior a un màxim de quatre (4) metres i una alçada interior màxima de dos metres i vint centímetres (2,20 m).

6. Condicions generals

S'aplicaran les condicions generals d'edificació, parcel·lació i ús establertes en aquestes Normes, en particular, en els Títols IV, V i VI.

7. Condicions d'ús

ZONES DE RESIDÈNCIA UNIFAMILIAR ADOSSADA RA

USOS DETALLATS GRUP GRANDÀRIA UBICACIÓ

1.1	Vivenda unifamiliar	3	Tots	1,2,3
2.1	Vivenda plurifamiliar	-	-	-
2.2	Residència comunitària	-	-	-
3.1	Indústries	-	-	-
3.2	Magatzems	-	-	-
4.1	Comercial	1,2,3	1	2
4.2	Serveis	2,3	1	2
4.3	Turístic	-	-	-
4.4	Establiments públics	-	-	-
5.1	Soci Cultural	1,2,3	1,2	2
5.2	Docent	1,2,3	1,2	2
5.3	Assistencial	1,2,3	1,2	2
5.4	Administratiu-Institucional	1	1,2	2
5.5	Esportiu	-	-	-
5.6	Seguretat	-	-	-
5.7	Sanitari	-	-	-
5.8	Religiós	-	-	-
5.9	Funerari	-	-	-
5.10	Recreatiu	-	-	-
6.1	Xarxa viària	-	-	-
6.2	Instal·lacions urbanes	1,2,3	1	2
6.3	Transport	-	-	-
6.4	Telecomunicacions	1,2,3	1	2
6.5	Aparcament vehicles	1,2,3	Tots	Totes
7.1	Espais lliures públics	1	Tots	5
7.2	Espais lliures privats	2,3	Tots	5

G: GRUP T: GRANDÀRIA

- | | | | |
|----|------------|----|--|
| 1. | Públic | 1. | Fins a 150 m ² |
| 2. | Col·lectiu | 2. | Més de 150 i fins a 500 m ² |
| 3. | Privat | 3. | Més de 500 i fins a 1.000 m ² |
| | | 4. | Més de 1.000 i fins a 2.000 m ² |
| | | 5. | Més de 2.000 i fins a 5.000 m ² |
| | | 6. | Més de 5.000 m ² |

S: UBICACIÓ

- En qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la ubicació 2.
- En planta baixa amb accés directe des de la via pública. Pot estar associada a planta soterrani, semisoterrani i/o planta primera sempre que la superfície edificada que se situï en planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local
- Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
- Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.
- En espai lliure de parcel·la.

Art. 10.29. Condicions particulars de parcel·lació, edificació i ús de la zona de COMERÇ (C)

1. Descripció

Es denominen **Zones C** aquelles d'ús comercial que conformen algunes àrees homogènies o àmbits puntuals del sòl urbà, inserides en els intersticis de les zones d'allotjament turístic i residencial. Conformen àrees d'edificació oberta de baixa alçada.

Les zones de comerç C es caracteritzen per una tipologia arquitectònica d'edificacions aïllades, separades de tots els límits de la parcel·la sobre la qual s'assenten.

En aquestes zones ha de mantenir-se l'ús comercial per a conservar la dotació d'aquests serveis en unes àrees ja consolidades.

2. Ús característic: Comercial (4.1)

En l'edificació resultant haurà de destinar-se a l'ús característic un mínim del cinquanta per cent (50%) de la intensitat d'ús o aprofitament urbanístic de la parcel·la. Els aprofitaments que dins del percentatge assenyalat no s'utilitzen per a l'ús característic, no seran utilitzables per a altres usos.

L'ús comercial vindrà regulat per la *Llei 11/2001, de 15 de juny, d'Ordenació de l'Activitat Comercial de les Illes Balears*.

La resta d'usos permesos en la regulació d'usos d'esta zona continguts en l'apartat final d'aquest article, hauran de considerar-se com secundaris o complementaris, no podent presentar-se sense la prèvia existència de l'ús característic.

Queda prohibit, d'acord amb l'article 10.07 d'aquestes Normes, l'ús comercial en la seva modalitat de venda al detall de carburants (benzineres) en sòl urbà i urbanitzable. aquest tipus d'activitat comercial haurà de localitzar-se en les voltants de la xarxa viària i fora de les classes de sòl esmentades.

En aquesta zona, l'ús secundari o complementari Establiments públics (4.4), estarà restringit i no podran autoritzar-se activitats corresponents a la modalitat Grup V: discoteques, sales de festa i altres anàlegs, conforme la definició establerta en l'Ordenança municipal de protecció del medi ambient contra la contaminació per sorolls i vibracions i l'Ordenança municipal reguladora dels horaris de tancament d'establiments i espectacles públics i activitats.

La resta d'usos no expressament prohibits en la dita regulació es consideraran *permesos* en tant siguin existents amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla.

3. Tipus d'edificació: Segons regulació de parcel·la

4. Condicions de parcel·lació i edificació**ZONA C**

Condicions de parcel·lació:	L'existent (art.4.13.3)
En noves segregacions	
Superfície mínima:	1.200 m ²
Façana mínima:	25 m
Condicions d'edificació:	
Alçada màxima núm. plantes:	2 plantes
Alçada màxima en metres (H):	8 m
Alçada total (h):	10 m
Edificabilitat màxima:	0,60 m ² /m ²
Ocupació màxima:	50 %
Separacions mínimes a límits:	5 m
Diàmetre del màxim cercle circumscriu a la planta de l'edifici:	60 m

NÚM. mínim de places d'aparcament privat:	1 plaça/50m ² solar
---	--------------------------------

5. Altres condicions específiques

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

Quan l'aparcament es resolgui en superfície, haurà de disposar-se arbratge frondós en el mateix.

6. Condicions generals

S'aplicaran les condicions generals d'edificació, parcel·lació i ús establertes en aquestes Normes, en particular, en els Títols IV, V i VI.

7. Condicions d'ús

ZONA DE COMERÇ C
USOS DETALLATS

GRUP GRANDÀRIA UBICACIÓ

1.1	Vivenda unifamiliar	-	-	-
2.1	Vivenda plurifamiliar	-	-	-
2.2	Residència comunitària	-	-	-
3.1	Indústries	-	-	-
3.2	Magatzems	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
4.1	Comercial	1,2,3	1,2,3,4,5	1,2,3,4
4.2	Serveis	2,3	1,2,3,4	1,2,3,4
4.3	Turístic	-	-	-
4.4(a)	Establiments públics	1,2,3	1,2,3	2,3,4
5.1	Soci Cultural	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.2	Docent	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.3	Assistencial	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.4	Administratiu-Institucional	1	1,2,3	1,2,3,4
5.5	Esportiu	1,2,3	Tots	Totes
5.6	Seguretat	1	1	1,2,3,4
5.7	Sanitari	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.8	Religiós	1,2,3	1,2	1,2,3,4
5.9	Funerari	-	-	-
5.10	Recreatiu	1,2,3	1,2,3,4	2,3,4
6.1	Xarxa viària	-	-	-
6.2	Instal·lacions urbanes	1,2,3	1	2,3,4
6.3	Transport	-	-	-
6.4	Telecomunicacions	1,2,3	1	2,3,4
6.5	Aparcament vehicles	1,2,3	Tots	Totes
7.1	Espais lliures públics	1	Tots	5
7.2	Espais lliures privats	2,3	Tots	5

(a) Excepte Grup V: discoteques, sales de festa i altres anàlegs, conforme l'Ordenança municipal de protecció del medi ambient contra la contaminació per sorolls i vibracions i l'Ordenança municipal reguladora dels horaris de tancament d'establiments i espectacles públics i activitats.

G: GRUP T: GRANDÀRIA

- | | | | |
|----|------------|----|--|
| 1. | Públic | 1. | Fins a 150 m ² |
| 2. | Col·lectiu | 2. | Més de 150 i fins a 500 m ² |
| 3. | Privat | 3. | Més de 500 i fins a 1.000 m ² |
| | | 4. | Més de 1.000 i fins a 2.000 m ² |
| | | 5. | Més de 2.000 i fins a 5.000 m ² |
| | | 6. | Més de 5.000 m ² |

S: UBICACIÓ

- En qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la ubicació 2.
- En planta baixa amb accés directe des de la via pública. Pot estar associada a planta soterrani, semisoterrani i/o planta primera sempre que la superfície edificada que se situï en planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local
- Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
- Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.

5. *En espai lliure de parcel·la.*

Art. 10.30. Condicions particulars de parcel·lació, edificació i ús de la zona d'INDÚSTRIA I serveis (IS)

1. Descripció

Es denominen **Zones IS** aquelles destinades a usos generals productius excepte el turístic. Comprenen les àrees caracteritzades pels usos d'indústria, magatzems, comerç i serveis privats (oficines, banca, etc.).

En aquestes zones no està permès l'ús residencial, excepte casos excepcionals de vivenda per al guarda o conserge. L'edificació és aïllada o adossada, en parcel·les mitges o grans, essent la zona més representativa d'aquesta ordenança el polígon industrial de Són Bugadelles.

2. Usos característics:	Industrial	(3.1)
	Magatzems	(3.2)
	Comercial	(4.1)
	Serveis	(4.2)

En l'edificació resultant haurà de destinar-se a qualsevol dels usos característics un mínim del cinquanta per cent (50 %) de la intensitat d'ús o aprofitament urbanístic de la parcel·la. Els aprofitaments que dins del percentatge assenyalat no s'utilitzen per a l'ús característic, no seran utilitzables per a altres usos.

La resta d'usos permesos en la regulació d'usos d'esta zona continguts en l'apartat final d'aquest article, hauran de considerar-se com secundaris o complementaris.

La resta d'usos no expressament prohibits en la dita regulació es consideraran *permesos* en tant siguin existents amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla.

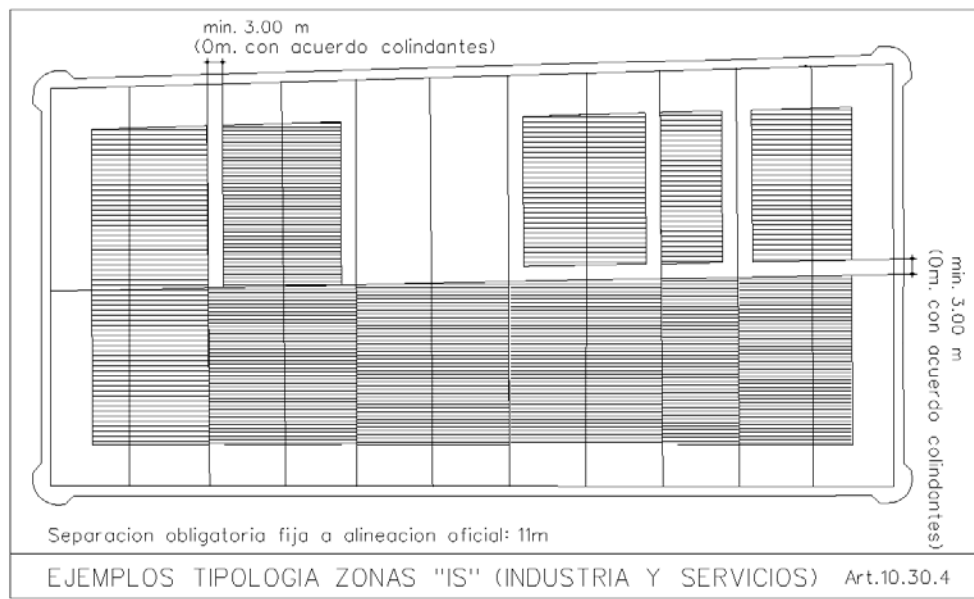
3. Tipus d'edificació:

Segons regulació de parcel·la.

4. Condicions de parcel·lació i edificació

ZONA	IS
Condicions de parcel·lació:	L'existent (art.4.13.3)
En noves segregacions	
Superfície mínima:	1000 m ²
Façana mínima:	30 m
Condicions d'edificació:	
Alçada màxima núm. plantes:	2 plantes
Alçada màxima en metres (H):	10 m
Alçada total (h):	12 m

Edificabilitat màxima:	0,80 m ² /m ²
Ocupació màxima:	80 %
Separació obligatòria fixa a l'alineació oficial :	11 m.
Separació mínima a límits i fons:	3m., o nul·la d'acord amb els limítrofs. 3m. als EL-P del Polígon de Són Bugadelles



5. Altres condicions específiques

L'Edificació no té obligació d'endinsar-se dels llandars mitgers i fons sempre que existeixi acord escrit dels propietaris de les parcel·les confrontants afectades.

A l'efecte d'amidar l'altura d'edificació, la posició de la planta baixa es referenciarà respecte de la rasant de la vorera presa en el punt mig del front de façana.

La dotació mínima d'aparcament privat no serà inferior a una plaça (1) per cada cent metres quadrats (100 m²) construïts o fracció; si bé en el cas que la construcció es destini a ús comercial, aquesta reserva serà d'una (1) plaça per cada cinquanta metres quadrats (50 m²) construïts o fracció.

Quan l'aparcament es resolgui en superfície, haurà de disposar-se arbrat frondós en el mateix. L'espai de reculada respecte a l'alineació oficial haurà de mantenir-se en perfecte estat de neteja i adorn públics, no podent ser ocupat com dipòsit de materials de cap tipus, però sí com aparcament de vehicles a l'aire lliure, en aquest cas no computarà a l'efecte de superfície ocupada, amb independència de la superfície que es destini a tal fi.

Les obres en edificis existents l'objectiu dels quals sigui adossar-se a les mitgeres confrontants d'acord amb el previst en la present ordenança, no podran ser

autoritzades sense que la totalitat de l'edifici compleixi la condició de separar-se 11 m de l'alineació oficial.

6. Condicions generals

S'aplicaran les condicions generals d'edificació, parcel·lació i ús establertes en aquestes Normes, en particular, en els Títols IV, V i VI.

7. Condicions d'ús

ZONA D'INDÚSTRIA I serveis IS

USOS DETALLATS		GRUP	GRANDÀRIA	UBICACIÓ
1.1	Vivenda unifamiliar	-	-	-
2.1	Vivenda plurifamiliar	-	-	-
2.2	Residència comunitària	-	-	-
3.1	Indústries	1,2,3	Tots	1,2,3,4
3.2	Magatzems	1,2,3	Tots	1,2,3,4
4.1	Comercial	1,2,3	1,2,3,4,5	2,3,4
4.2	Serveis	2,3	Tots	1,2,3,4
4.3	Turístic	-	-	-
4.4	Establiments públics	1,2,3	1,2,3	2,3,4
5.1	Soci Cultural	1,2,3	Tots	1,2,3,4
5.2	Docent	1,2,3	Tots	1,2,3,4
5.3	Assistencial	1,2,3	Tots	1,2,3,4
5.4	Administratiu-Institucional	1	Tots	1,2,3,4
5.5	Esportiu	1,2,3	Tots	1,2,3,4
5.6	Seguretat	1	Tots	2,3,4
5.7	Sanitari	1,2,3	Tots	1,2,3,4
5.8	Religiós	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.9	Funerari	-	-	-
5.10	Recreatiu	1,2,3	Tots	2,3,4
6.1	Xarxa viària	-	-	-
6.2	Instal·lacions urbanes	1,2,3	Tots	Totes
6.3	Transport	1,2,3	Tots	Totes
6.4	Telecomunicacions	1,2,3	Tots	Totes
6.5	Aparcament vehicles	1,2,3	Tots	Totes
7.1	Espais lliures públics	1	Tots	5
7.2	Espais lliures privats	2,3	Tots	5

G:	GRUP	T:	GRANDÀRIA
1.	Públic	1.	Fins a 150 m ²
2.	Col·lectiu	2.	Més de 150 i fins a 500 m ²
3.	Privat	3.	Més de 500 i fins a 1.000 m ²
		4.	Més de 1.000 i fins a 2.000 m ²
		5.	Més de 2.000 i fins a 5.000 m ²
		6.	Més de 5.000 m ²

S: UBICACIÓ

- En qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la ubicació 2.

2. En planta baixa amb accés directe des de la via pública. Pot estar associada a planta soterrani, semisoterrani i/o planta primera sempre que la superfície edificada que se situï en planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local.
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.
5. En espai lliure de parcel·la.

Art. 10.31. Condicions particulars de parcel·lació, edificació i ús de la zona d'EQUIPAMENTS (EQ)

1. Descripció

Es denominen **Zones EQ** les destinades a usos globals d'equipament comunitari, com ara sociocultural, docent, assistencial, esportiu, recreatiu, etc.

En aquestes zones no hi és permès l'ús residencial, tret de casos excepcionals d'habitatge per al guarda o conserge degudament justificats. L'edificació és lliure i ocasionalment de caràcter singular.

2. Subzones

S'estableixen vuit subzones diferents segons sigui el domini actual o previst i l'edificabilitat de l'equipament:

EQ-R	Equipament privat
EQ-R1	Equipament privat esportiu
EQ-RS	Equipament comunitari singular, comprensiu de casos especials com a convents, esglésies, etc., en situació urbana de difícil estandardització.
EQ-P	Equipament públic
EQ-R	Equipament privat Definició: Aquesta qualificació es refereix a les parcel·les d'ús privat definit específicament en els plànols, amb edificació aïllada, edificabilitat i ocupació mitjana-mitjana.
EQ-Ra	Equipament privat Definició: Aquesta qualificació es refereix a les parcel·les d'ús sociocultural, assistencial i sanitari, amb edificació aïllada, edificabilitat i ocupació mitjana-mitjana.
EQ-Rb	Equipament privat Definició: Aquesta qualificació es refereix a les parcel·les d'ús sociocultural, assistencial i sanitari, amb edificació aïllada, edificabilitat i ocupació mitja-alta.
EQ-Rc	Equipament privat Definició: Aquesta qualificació es refereix a les parcel·les d'ús comercial, sociocultural, assistencial, sanitari i recreatiu, amb edificació aïllada, edificabilitat i ocupació alta.
EQ-R1	Equipament privat esportiu
EQ-RS	Equipament comunitari singular, comprensiu de casos especials com ara convents, esglésies, etc., en situació urbana de difícil estandarització.
EQ-P	Equipament públic Definició: Aquesta qualificació es refereix a les parcel·les d'ús públic definides específicament en els plànols, amb edificació aïllada, edificabilitat i ocupació alta.

EQ-PD Equipament públic esportiu
 Definició: Aquesta qualificació es refereix a les parcel·les d'ús esportiu, amb edificació aïllada, edificabilitat i ocupació baixa.

3. Usos característics:

S'indiquen en els plànols de Qualificacions i Alineacions i sobre cada parcel·la qualificada com EQ-R, EQ-S i EQ-P amb algun dels codis numèrics que a continuació es relacionen, d'acord amb l'ús que es permet:

Comercial	(4.1)
Serveis	(4.2)
Sociocultural	(5.1)
Docent	(5.2)
Assistencial	(5.3)
Administratiu-institucional	(5.4)
Esportiu	(5.5)
Seguretat	(5.6)
Sanitari	(5.7)
Religiós	(5.8)
Funerari	(5.9)
Recreatiu	(5.10)

En l'edificació resultant s'ha de destinar a qualsevol dels usos característics un mínim del noranta-cinc per cent (95%) de la intensitat d'ús o aprofitament urbanístic de la parcel·la.

En aquesta zona, l'ús secundari o complementari Establiments públics (4.4), estarà restringit i no podran autoritzar-se activitats corresponents a la modalitat Grup V: discoteques, sales de festa i altres anàlegs, conforme la definició establerta en l'Ordenança municipal de protecció del medi ambient contra la contaminació per sorolls i vibracions i l'Ordenança municipal reguladora dels horaris de tancament d'establiments i espectacles públics i activitats.

Els restants usos permesos en la regulació d'usos d'aquesta zona continguts en l'apartat final d'aquest article han de considerar-se com a secundaris o complementaris i no poden donar-se sense l'existència prèvia de l'ús característic.

En les zones EQ-R1, es permet la instal·lació d'un habitatge per parcel·la per al personal a càrrec de les instal·lacions esportives, d'acord amb els paràmetres establerts en l'apartat 7 d'aquest article i que s'ha d'integrar en la mateixa edificació en què es localitzen els altres usos complementaris permesos en el citat apartat. L'habitatge només pot ser ocupat si abans o simultàniament s'ha procedit a la construcció de la instal·lació esportiva a la qual serveix.

La resta d'usos no expressament prohibits en dita regulació es consideren *permesos* si existien amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla.

La qualificació "Reserva i Dotacional" que el Pla estableix a Peguera i que respon a la terminologia utilitzada en el P.O.O.T., és assimilable a la d'EQ regulada en aquest article i més concretament a la d'EQ-R.

4. **Tipus d'edificació:** Lliure

5. **Condicions de parcel·lació i edificació**

ZONA	EQ-R	EQ-R1	EQ-RS	EQ-P
Condicions de parcel·lació:	L'existent (art.4.13.3)			
En noves segregacions				
Superfície mínima:	2.000m ²	12.000m ²	400m ²	400m ²
Façana mínima:	30 m	100 m	10 m	10 m
Condicions d'edificació:				
Alçada màxima núm. plantes:	2 plantes		2 plantes	3 plantes
Alçada màx. en metres (H):	6,5m	6,5m	12 m	12 m
Alçada total (h):	8 m	8 m	14 m	14 m
Edificabilitat màxima:	0,50m ² /m ²	0,1m ² /m ²	1,50m ² /m ²	1,00m ² /m ²
Ocupació màxima:	-	-	-	-
Separacions mínimes				
a façana i límits:	H/2 > 3 m	H > 3 m	3 m	3 m

ZONA	EQ-Ra	EQ-Rb	EQ-Rc	EQ-PD
Condicions de parcel·lació:	L'existent (art.4.13.3)			
En noves segregacions				
Superfície mínima:	2.000m ²	2.000m ²	2,000m ²	2,000m ²
Façana mínima:	20 m	20 m	20 m	---
Condicions d'edificació:				
Altura màxima nº plantes:	3 plantes	3 plantes	3 plantes	3 plantes
Altura màx. en metres (H):	12 m	12 m	12 m	12 m
Altura total (h):	14 m	14 m	14 m	14 m
Edificabilitat màxima:	0,650m ² /m ²	0,750m ² /m ²	1,50m ² /m ²	0,070m ² /m ²
Ocupació màxima:	75%	80%	80%	90%
Zona enjardinada mínima:	20%	15%	15%	10%
Separacions mínimes				
a façana i partions:	3 m	3 m	3 m	3 m
Separació entre edificis:	0 m	0 m	0 m	0 m

6. Altres condicions específiques

Els paràmetres d'edificació s'han de compassar tot el que que es pugui als de les zones limítrofes, procurant en tot cas la necessària harmonització, sense perjudici de les singularitats que l'edificació hagi de tenir en funció del seu ús.

No és possible implantar un ús complementari dels permisos sense l'existència prèvia o simultània d'un o diversos usos principals o característics, i no es pot superar la proporció màxima del cinc (5) per cent de la intensitat d'ús dels característics que es projectin i/o que, quan s'escaigui, hi hagi construïts en la parcel·la.

La dotació mínima d'aparcament no ha de ser inferior a una plaça (1) per cada cent metres quadrats (100 m²) construïts o fracció. Quan l'aparcament es resolgui en superfície, s'hi ha de disposar arbrat frondós.

S'ha d'enjardinar o arbrar l'espai lliure de parcel·la privada no reservada a usos específics.

En l'SG-04 Costa d'en Blanes es restringeixen els usos principals o característics als següents:

Comercial	(4.1)
Sociocultural	(5.1)
Assistencial	(5.3)
Deportiu	(5.5)
Sanitari	(5.7)
Recreatiu	(5.10)

7. Condicions generals

Són d'aplicació, amb les excepcions abans exposades, les condicions generals d'edificació, parcel·lació i ús establertes en aquestes Normes, en particular, en els Títols IV, V i VI.

8. Condicions d'ús

ZONES D'EQUIPAMENT EQ

USOS DETALLATS		GRUP	GRANDÀRIA	UBICACIÓ
1.1	Vivenda unifamiliar	3	1	1,2,3
2.1	Vivenda plurifamiliar	-	-	-
2.2	Residència comunitària	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
3.1	Indústries	-	-	-
3.2	Magatzems	1,2,3	1,2	2,3,4
4.1	Comercial	1,2,3	1,2,3	2,3,4
4.2	Serveis	2,3	1,2	1,2
4.3	Turístic	-	-	-
4.4(a)	Establiments públics	1,2,3	1,2	2,3,4
5.1	Soci Cultural	1,2,3	Tots	1,2,3,4
5.2	Docent	1,2,3	Tots	1,2,3,4
5.3	Assistencial	1,2,3	Tots	1,2,3,4
5.4	Administratiu-Institucional	1	Tots	1,2,3,4
5.5	Esportiu	1,2,3	Tots	Totes
5.6	Seguretat	1	Tots	2,3,4
5.7	Sanitari	1,2,3	Tots	1,2,3,4

5.8	Religiós	1,2,3	Tots	1,2,3,4
5.9	Funerari	1	Tots	Tots
5.10	Recreatiu	1,2,3	Tots	2,3,4
6.1	Xarxa viària	-	-	-
6.2	Instal·lacions urbanes	1,2,3	1,2,3	2,3,4
6.3	Transport	-	-	-
6.4	Telecomunicacions	1,2,3	1,2,3	2,3,4
6.5	Aparcament vehicles	1,2,3	Tots	Totes
7.1	Espais lliures públics	1	Tots	5
7.2	Espais lliures privats	2,3	Tots	5

(a) *Excepte Grup V: discoteques, sales de festa i altres anàlegs, conforme l'Ordenança municipal de protecció del medi ambient contra la contaminació per sorolls i vibracions i l'Ordenança municipal reguladora dels horaris de tancament d'establiments i espectacles públics i activitats.*

G:	GRUP	T:	GRANDÀRIA
1.	Públic	1.	Fins a 150 m ²
2.	Col·lectiu	2.	Més de 150 i fins a 500 m ²
3.	Privat	3.	Més de 500 i fins a 1.000 m ²
		4.	Més de 1.000 i fins a 2.000 m ²
		5.	Més de 2.000 i fins a 5.000 m ²
		6.	Més de 5.000 m ²

S: UBICACIÓ

1. *En qualsevol planta d'edificació d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la ubicació 2.*
2. *En planta baixa amb accés directe des de la via pública. Pot estar associada a planta soterrani, semisoterrani i/o planta primera sempre que la superfície edificada que se situï en planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local*
3. *Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.*
4. *Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.*
5. *En espai lliure de parcel·la.*

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

1. Descripció

Es denominen **Zones EL** aquelles destinades a l'ús global d'espais lliures, corresponent a les zones d'ús públic o privat que, en el bàsic, no han d'edificar-se.

2. Subzones

Hi ha tres subzones segons siguin de domini públic o privat i, dins d'aquestes, segons tinguin aprofitament o no:

EL-P	Espais lliures d'ús i domini públics
EL-R0	Espais lliures privats (oferta complementària)
EL-R1	Espais lliures privats amb l'edificabilitat corresponent a la zona d'ordenança on s'ubiquen.

3. Usos característics:

Espais lliures públics (7.1), en EL-P.
Espais lliures privats (7.2), en EL-R0, EL-R1.

4. Tipus d'edificació: Les que es justifiquen al servei de l'espai lliure

5. Condicions d'edificació

ZONA	EL-P	EL-R0	EL-R1
Condicions de parcel·lació:	L'existent (art.4.13.3)		
En noves segregacions:			
Superfície mínima:	-	3 has	-
Façana mínima:	-	-	-
Alçada màxima núm. plantes:	1	1	0
Alçada màxima en metres (H):	4 m	4m	0
Alçada total (h):	5 m	5 m	0
Edificabilitat màxima:	0,03 m ² /m ²	0,003 m ² /m ²	(*)
Ocupació màxima:	2 %	0,2 %	(*)
Separacions mínimes a límits:	-	5 m	(*)
Separacions mínimes a façana:	-	5 m	(*)

(*) Els paràmetres d'aprofitament de les zones EL-R1 són els corresponents a les zones d'ordenança on s'ubiquen.

6. Condicions específiques dels espais lliures públics EL-P

En els sòls que el Pla qualifica com EL-P, es permeten els usos amb caràcter d'escampament, esportiu per a la pràctica d'esports a l'aire lliure, xarxa viària per a trànsit de vianants (eventualment rodat), i aparcament (tant a l'aire lliure com subterrani), així com les construccions

complementàries necessàries (vestuaris, serveis i dutxes, etc.) per al funcionament de les mateixes. Així mateix es permeten els usos d'instal·lacions urbanes (6.2) -conduccions i dipòsits-, sempre que es troben soterrats i paisatgísticament integrades i garanteixin en la seva superfície l'ús per al que es destinen aquests espais.

Els espais lliures públics s'adaptaren al Reglament de Supressió de Barreres Arquitectòniques (Decret 20/2003, de 28 de febrer), en especial 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 nins i esportives a l'aire lliure, havent de mantenir el seu caràcter arbratge i enjardinat. No obstant podran autoritzar-se 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.

Tan sols disposaran de la consideració d'espais lliures públics, aquells 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 sustentar aquest tipus d'usos.

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

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

7. **Condicions d'ús en els espais lliures privats EL-R0**

En els espais lliures privats que el Pla qualifica com EL-R0 es permeten els usos esportiu (5.5) i recreatiu (5.10) sempre que els mateixos es desenvolupin a l'aire lliure, permetent-se no obstant construccions complementàries a les mateixes d'acord amb el que estableix l'anterior apartat 5, essent per a això indispensable que la parcel·la posseeixi un mínim de 3 Has.

Hauran d'arborar-se i enjardinar-se, d'acord amb el seu destí, no obstant el qual es permetrà en elles l'ús de xarxa viària per a trànsit de vianants (eventualment rodut), així com el d'instal·lacions urbanes sempre que les mateixes es trobin soterrades, paisatgísticament integrades i garanteixin l'ús per al que es destinin.

Quant al *Reglament de Supressió de Barreres Arquitectòniques (Decret 20/2003, de 28 de febrer)*, els espais lliures privats s'adaptaren en especial als articles 9 i següents, ja que es consideren d'ús públic segons l'article 3 del mateix reglament.

Els camps esportius (golf, futbol i semblants de gran superfície) no tindran la consideració de construcció als efectes del còmput d'ocupació, que si ho tindran les instal·lacions complementàries (club, serveis, magatzems de maquinària, útils i ferramentes de manteniment) que sigui necessari construir per al seu funcionament correcte. A aquests efectes

els paràmetres de l'anterior apartat 5 s'aplicaran a la parcel·la total en què s'inclou el camp de joc.

Quant al consum d'aigua per al manteniment de les zones enjardinades es fomentarà l'estalvi, seguint els objectius i criteris indicats en el *Pla Hidrològic de Balears (R.D. 378/2001)* com, per exemple, l'Art.62 sobre Regadiu de camps de golf amb aigües residuals tractades.

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

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

Aquests sòls han de considerar-se, 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 tinguera diverses qualificacions urbanístiques, la superfície corresponent a EL-R1 es repartirà proporcionalment a la de les distintes zones.

En els sòls qualificats com EL-R1 es mantindran en la mesura que es pugui la cobertura vegetal i la configuració orogràfica originals. A aquest efecte, es reduiran el moviment de terres i les obres de pavimentació al mínim precis 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, promovent mesures com ara la reutilitzant les aigües residuals tractades, el reg per goteig, etc., seguint els objectius i criteris indicats en el *Pla Hidrològic de Balears (R.D. 378/2001)*

9. Platges i litoral

La zona domini públic marítim-terrestre té als efectes del Pla la consideració d'espai lliure d'ús i domini públic, estant el seu ús i aprofitament subjecte al que estableixen els articles 31 a 33 de la Llei de Costes i la resta de disposicions concordants.

Les zones limitades als dits espais del domini públic estatal estaran sotmeses al règim legal de servituds establert en el Capítol II de la *Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes*, al fi del qual l'Ajuntament efectuarà les oportunes verificacions en les sol·licituds de llicències d'obres relatives a tals zones.

L'ocupació màxima de la superfície de platges de domini públic costaner no serà superior a 7,50m² (set i mig metres quadrats) per usuari.

En les zones de sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització, els accessos de trànsit rodat hauran d'estar separats entre si, com a màxim 500 m, i els de vianants, 200 m. A l'efecte d'aplicació de la norma, tindran la consideració d'espais qualificats com d'especial protecció, els terrenys inclosos en les categories d'AANP, ANEI i ARIP, segons la descripció de categories de sòl feta pel Pla Territorial de Mallorca.

Les platges seran accessibles, estant adaptades “les passarel·les, rampes, i qualsevol altre element, permanent o de temporada, l'objecta del qual sigui permetre l'accés a les platges i zones de bany”, segons determina el *Reglament de Supressió de Barreres Arquitectòniques (Decret 20/2003, de 28 de febrer)*

Qualsevol tipus d'actuació que pretengui dur-se a terme en les parcel·les afectades per les determinacions de la legislació sectorial de Costes hauran de tenir en compte les limitacions següents:

- La utilització del domini públic marítim-terrestre es regularà segons l'especificat en el Títol III de la Llei de Costes. En qualsevol cas, les actuacions que es pretenguin dur a terme en aquests terrenys de domini públic hauran de comptar amb el corresponent títol habilitant.
- Els usos en la zona de servitud de protecció s'ajustaran al que es disposa en els articles 24 i 25 de la Llei de Costes, havent de comptar els usos permesos en aquesta zona, amb l'autorització de l'òrgan competent de la Comunitat Autònoma.
- Les obres i instal·lacions existents a l'entrada en vigor de la Llei de Costes, situades en zona de domini públic o de servitud, es regularan per l'especificat en la Disposició transitòria quarta de la Llei de Costes.

Art. 10.33. Condicions particulars de parcel·lació, edificació i ús en la zona d'infraestructures (F)

1. Descripció

Es denominen **Zones F** aquelles destinades a usos globals de comunicacions i infraestructures. Comprenen les àrees caracteritzades pels usos de xarxa viària, instal·lacions urbanes, transport, telecomunicacions i aparcaments, ja siguin superficials, subterrànies o aèries.

En aquestes zones no estan permesos els usos residencials ni els productius. L'edificació és lliure. No correspon a cap àrea homogènia físicament recognoscible com a tal, sinó que està formada per múltiples parcel·les d'ús i característiques disperses.

2. Usos característics:

S'indiquen en plans de Qualificacions i Alineacions i sobre cada parcel·la qualificada com a F, amb el mateix codi numèric amb què a continuació es relacionen. Poden ser els següents:

Xarxa viària	(6.1)
Instal·lacions urbanes	(6.2)
Transport	(6.3)
Telecomunicacions	(6.4)
Aparcaments	(6.5)
Ports i Ports esportius	(6.6)

La resta d'usos permesos en la regulació d'usos d'aquesta zona continguts en l'apartat final d'aquest article, hauran de considerar-se com secundaris o complementaris, no podent donar-se sense la prèvia existència de l'ús característic.

La resta d'usos no expressament prohibits en la dita regulació es consideraran *permesos* en tant siguin existents amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla.

3. Condicions de parcel·lació i edificació

Les condicions de parcel·lació i edificació són lliures, sense més limitacions que les següents:

- a) Alçada màxima d'edificació: dos plantes
- b) Les edificacions s'ajustaran a les necessitats estrictes de l'ús o servei a què s'hagin de destinar.
- c) S'haurà d'enjardinar l'espai lliure de parcel·la privada no reservada per a usos específics.
- d) S'aplicaran les condicions generals d'edificació, parcel·lació i ús establertes en aquestes Normes, en particular, en els Títols IV, V i VI.

4. Condicions específiques d'ús de la xarxa viària

El règim d'usos de la xarxa viària vindrà determinat pel que disposa la *Llei 5/1990, de Carreteres de la CAIB* i en els seus desenvolupaments reglamentaris; per les disposicions del Consell Insular de Mallorca en les vies de la seva competència; pel propi Pla General i quantes ordenances

municipals, disposicions i reglaments s'apliquen (Normatives sobre estacions de servei, Reglaments d'activitats en la via pública, servituds per a infraestructures, etc.).

A més de les limitacions establertes per la legislació de carreteres respecte a les edificacions, construccions, instal·lacions i usos, sense perjudici de les mateixes, s'estableix per aquest Pla General i per raons d'ordenació unes franges assenyalades en els plans com a *zona de protecció* o *zona de reserva* en què es prohibeix l'edificació, excepte en els casos previstos en la Llei 5/1990, abans citada (articles 30 i 31). El caràcter d'aquestes bandes és orientatiu, devent l'interessat obtenir de l'organisme titular competent l'assenyalament del delimitació de la zona de protecció o zona de reserva, prèviament a la tramitació dels instruments de Planejament, llicència municipal d'obres. En sòl urbà amb alineació definida en els plans d'ordenació, coincidiran amb aquesta les zones de protecció i reserva.

L'esquema de les xarxes principals de comunicacions dibuixat en els plans admet petites correccions de traçat en els corresponents instruments de desenvolupament del Pla, que hauran de definir les seccions i les solucions concretes d'enllaços i interseccions.

No podrà ocupar-se la via pública amb cap instal·lació auxiliar, excepte quan justificadament sigui necessari instal·lar un quadre de comandaments per a l'enllumenat públic.

5. Condicions específiques d'ús de les instal·lacions urbanes

Dins dels àmbits regulats per la present ordenança es podran ubicar dotacions o serveis urbans que per les seves característiques especials (molèstia, perillositat, insalubritat, etc.) faci aconsellable la seva implantació. No obstant això, haurà de complir-se la normativa que s'apliqui.

L'execució en domini públic de les xarxes de serveis i les condicions d'ús de les mateixes es regirà pel que disposen les ordenances municipals, per les normes sobre serveis dels ens locals, pels plecs de condicions de la concessió i el corresponent contracte administratiu, i pels reglaments sectorials que les regulen.

6. Condicions específiques d'ús en les zones de torrents i zones inundables

Els usos d'infraestructures que es prevegin en els terrenys definits com a zones de policia d'acord amb l'article 6 de la *Llei d'Aigües*, a fi d'evitar que pogueren contribuir a fer variar el curs natural de les aigües en perjudici de l'interès públic o de tercer, o que com a conseqüència d'elles pogueren ocasionar-se danys posteriors a persona o coses, i en tant el corresponent Organisme de Conca no aprovi un Pla Hidrològic per al terme municipal de Calvià, compliran amb el que disposa la Llei d'Aigües i en el seu Reglament.

Més concretament, d'acord amb el que disposa l'article 9 del *Reglament de Domini Públic Hidràulic* (R.D. 848/1986, d'11 d'abril) precisaran, d'acord amb el que preveu els articles 9.3 i 78.1 del RDPH, autorització administrativa de l'òrgan competent i que serà prèvia a la corresponent llicència municipal, i allò que s'ha estipulat en els articles 72 i següents del *Pla Hidrològic de Balears* (R.D. 378/2001), i els mapes de risc

La petició de l'autorització, amb la documentació assenyalada en l'apartat 2 del referit article 78, es tramitarà d'acord amb el que disposa els articles 52 al 54 del ja esmentat *Reglament de Domini Públic Hidràulic*.

7. Condicions específiques de servitud en la proximitat de les línies elèctriques

Les servituds de les línies elèctriques es regularan pels reglaments elèctrics d'alta i baixa tensió i la resta de normativa aplicable.

A més del que estableixen els apartats anteriors, a l'efecte de servituds, serà preceptiu l'informe de l'empresa subministradora d'energia elèctrica previ a la petició de qualsevol llicència d'edificació o activitat, o les seves modificacions en terrenys situats en la zona compresa entre dos línies longitudinals paral·leles a l'eix de la línia elèctrica aèria d'alta tensió de dos-cents vint mil (220 KV) i seixanta-sis mil volts (66 KV), situades una a cada costat de l'eix de la línia i a una distància de trenta (30) metres del mateix.

CAPÍTOL 5. ÀREES DE RECONVERSIÓ TERRITORIAL I NOU SÒL DE CREIXEMENT VINCULAT

Art. 10.34 Àrees de Reconversió Territorial (ART) en les zones turístiques preferents segons el Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística (POOT)

1. Les àrees de reconversió territorial sorgeixen en el Pla Territorial de Mallorca amb la finalitat de dur a terme operacions d'esponjament, implantació i millora d'equipaments, infraestructures i dotacions de serveis en les àrees de desenvolupament urbà, i millora del paisatge urbà i rural.
2. En el TM de Calvià es tenen en consideració l'ART 1 de la Serra de Tramuntana, de valoració i restauració ecològica i ambiental, situada al nord del municipi, i les ART corresponents a les àrees de reconversió preferents que determina el POOT en el seu article 22, que específicament són les següents:
 - i. Palma Nova, Magalluf i Portals Vells
 - ii. El Toro, Santa Ponça i Costa de la Calma
 - iii. Peguera i Cala Fornells

Les delimitacions d'aquestes àrees de reconversió territorial es determinen els plànols ART-A1.

En aquestes ART es delimiten les unitats d'actuació discontinues que contenen tant l'àrea territorial subjecta a reconversió com el sòl de futur desenvolupament urbà necessari per a dur a terme els objectius de la reconversió.

3. Els objectius de les ART en el POOT són la transferència i amortització de places turístiques existents a fi d'autoritzar nous establiments o ampliar i reconvertir altres existents, amb el conseqüent i necessari esponjament del teixit urbà en les zones turístiques saturades, evitant la creació d'un continu urbà al llarg del litoral per mitjà de la creació de zones limítrofes de protecció costanera i limitant el volum global de les zones per a fer més òptima la relació entre recursos i demanda.
4. Els objectius generals de les ART determinats en el PTM són reduir les densitats en zones congestionades, fer operacions d'esponjament d'immobles obsolets, delimitar amb claredat els diferents usos, limitar les activitats incompatibles, millorar els accessos i la comunicació, potenciar esponjaments amb la creació d'espais lliures, crear nous equipaments i reordenar i millorar la primera línia de costa.
A més dels objectius generals el PTM determina objectius específics per a cada ART en funció de les seves circumstàncies i potencials, que es defineixen en les fitxes particulars de cada ART, que es troben en l'Annex III d'aquestes Normes
5. Les intervencions en sòl urbà persegueixen la transformació global de la percepció ambiental i paisatgística d'aquest per mitjà d'actuacions-clau que milloren la seva estructura funcional, perceptiva i ambiental, així com la relació dels nuclis entre si i amb els sistemes urbanístics que els integren en el conjunt de Calvià.

Es tracta de revalorar els espais públics (viari, zones verdes, platges,...), convertir-los en una autèntica malla de qualitat ambiental estesa en tot el sòl urbà de cada nucli.

Art 10.35 Desplegament i execució

1. La localització, l'àmbit espacial, els objectius i els criteris d'ordenació per a cada Àrea de Reconversió Territorial mencionades en la norma anterior es detallan es definiran a través d'una modificació puntual de planejament, que s'atendrà a les característiques definides en les fitxes individuals de característiques que es troben en l'Annex III d'aquestes normes, en les que s'indica també la classe d'instrument de reconversió territorial que ha de desenvolupar-se: Pla de Reconversió Territorial (PRT), Projecte de Millora Territorial (PMT).
2. La delimitació de les 99,06 Ha de nou creixement vinculat a les ART de definirà a través d'una modificació puntual de planejament. Es localitzarà en zones de sòl rústic qualificades com AT-H pel PTM.

Art. 10.36. Execució de Plans de Reconversió Territorial o si no n'hi ha Plans Especials

1. En les Àrees de Reconversió Territorial, el Pla estableix determinacions específiques d'ordenació i aprofitament, i remet aquestes a la regulació recollida en cada una de les **fitxes de característiques** de cada àmbit, síties en l'Annex III d'aquestes normes.
2. El Pla de Millora o Pla especial determinarà, dins dels límits dels àmbits a reconvertir establerts en els plànols com a Àrees de Reconversió Territorial (PLANTATGE1), i d'acord amb els paràmetres específics de cada una de les fitxes, la ubicació exacta de les places que es donaran de baixa, proposant la delimitació de l'àmbit d'actuació exacte que servirà de referència per a la determinació dels paràmetres d'ordenació de la unitat.

Art. 10.37. Fitxa de característiques Plans de Reconversió Territorial o si no n'hi ha Plans Especials

1. Les dades numèriques d'aprofitament i condicions d'ús, així com els criteris particularitzats d'ordenació per a cada àmbit de reconversió territorial i els objectius que la reforma es proposa i els usos i intensitats dels mateixos que hauran resultar de la reforma prevista s'arregleuin sintèticament en la corresponent **fitxa de característiques**, les determinacions de la qual són d'obligada observança per a cada actuació, junt amb les restants condicions urbanístiques recollides en aquestes Normes. Aquestes fitxes s'arregleuen en l'Annex III de les presents Normes.
2. Sense perjudici del que estableixen els apartats anteriors, en el disseny i regulació de l'ordenació es procurarà aplicar directament alguna o diverses de les ordenances establertes per aquestes Normes per a sòl urbà.

Art. 10.38. Formació dels Plans de Reconversió Urbana

1. L'Ajuntament o si és el cas, els particulars, redactaran els Plans de Reconversió Territorial d'acord amb el desplegament reglamentari que es considera en la Disposició Addicional Segona de la *Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries*.

Mentre no es produeixi aquest desplegament reglamentari, els Plans de Reconversió es formularen per mitjà de Plans Especials que hauran de ser aprovats definitivament pel Consell Insular de Mallorca, i d'acord amb el que disposa l'article 77 del Reglament de Planejament

2. L'Ajuntament, en l'exercici de les seves competències, vetllarà perquè el disseny dels Plans de Reconversió o Plans Especials s'adeqüi a les determinacions i criteris del Pla General, i a les fitxes de característiques de cada sector.

Art. 10.39. Contingut documental dels Plans de Millora o, si no n'hi ha, Plans Especials

1. El contingut documental dels Plans de Millora vindrà determinat reglamentàriament, d'acord amb el desplegament reglamentari que es considera en la Disposició Addicional Segona de la *Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries*.
2. Fins que no es produeixi el desplegament reglamentari mencionat en la Disposició Addicional Segona de la *Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries*, els Plans de Reconversió Territorial i els Projectes de Millora Territorial es formularan per mitjà de Plans Especials que hauran de ser aprovats definitivament pel Consell Insular de Mallorca.
3. Si no n'hi ha, els Plans Especials contindran les determinacions necessàries per a assegurar el compliment dels objectius del Pla General i els criteris d'ordenació i disseny genèrics i específics de cada sector. aquestes determinacions es desenvoluparan per mitjà dels documents assenyalats en el *Reglament de Planejament*, en l'article 77, 83 i següents:
4. Les determinacions necessàries per al desenvolupament de les determinacions previstes en el Pla General
5. Les determinacions a què es refereix el número anterior es concretaran en els documents següents:
 - a) Memòria descriptiva i justificativa de la conveniència i oportunitat del Pla especial de què es tracte.
 - b) Estudis complementaris.
 - c) Plans d'informació i d'ordenació a escala adequada.
 - d) Ordenances quan es tracte de Plans especials de reforma interior o d'ordenació de recintes i conjunts històrics i artístics.
 - e) Normes de protecció quan es tracti de Plans especials d'esta naturalesa.

- f) Normes mínimes a què hagin d'ajustar-se els projectes tècnics quan es tracti de desenvolupar obres d'infraestructura i de sanejament.
 - g) Estudi economicofinancer.
 - h) Els Plans especials de reforma interior hauran de contenir un estudi complet de les conseqüències socials i econòmiques de la seva execució, justificant l'existència de mitjans necessaris per a portar-la a efecte i l'adopció de les mesures necessàries que garanteixin la defensa dels interessos de la població afectada.
6. Els Plans especials de reforma interior, s'elaboraran amb el grau de precisió corresponent als Plans parcials pel que fa a les activitats i determinacions que constitueixen els seus fins; incorporaran les previsions d'obres a realitzar; determinaran igualment el sistema d'actuació aplicable quan la naturalesa d'aquelles obres requereixin la seva execució a través d'algun dels sistemes previstos en la Llei, delimitant-se en aquest cas la unitat d'actuació.
7. A més, dits Plans especials delimitaran els polígons o unitats d'actuació corresponents, podent determinar el sistema o sistemes d'actuació aplicables a cada un d'ells.
- a) S'aportarà un quadre sintètic en què hauran de figurar els extrems següents:
 - Superfície total del sector.
 - Superfície de Sistemes Generals que assenyali el Pla General, si és el cas.
 - Superfície de vials del Pla Parcial.
 - Superfície de les parcel·les per a serveis públics o d'interès social de cessió obligatòria.
 - Superfície edificable (suma de les parcel·les edificables).
 - Sostre total edificable, suma de totes les plantes per a cada un dels usos, assenyalant concretament el corresponent als serveis socials, i
 - Edificabilitat neta sobre superfície edificable.
 - b) Anàlogament, s'adjuntarà una anàlisi de la incidència de la possible afectació, si és el cas, per àrees d'interès natural, cultural o edificis o espais catalogats.
 - c) *Estudi d'Avaluació d'Impacte Ambiental*, amb les característiques mínimes determinades en la Llei 11/06
 - d) Hauran d'establir-se els índexs d'intensitat d'ús turístic o residencial, d'acord amb la normativa vigent.
 - e) L'organització de la documentació serà semblant a la del Pla General, havent de reproduir el mateix sistema de documents del Pla (fitxes d'usos compatibles, fitxes d'Unitats d'Actuació, etc.).
 - f) Al final de la tramitació dels Plans Parciais s'haurà de presentar un Text Refós amb la documentació completa i actualitzada, amb el nombre d'exemplars que determinen els serveis Tècnics.
 - g) Qualsevol modificació de les determinacions dels Plans Parciais obligarà així mateix a la presentació d'un Text Refós que inclogui la documentació completa del pla modificat, així com la data de refosa, amb el nombre d'exemplars que determinen els serveis Tècnics.

- h) Quanta documentació addicional fóra necessària, deduïda de les característiques de l'ordenació, la integració dins de l'ordenació del Pla General i el compliment de les condicions específiques que estableix el Pla General.
- 8. En els Plans Especials caldrà delimitar els trams de façana marítima amb tractament homogeni de la qual es proposi obtenir mitjançant actuacions edificatòries per a les quals se sol·liciti autorització, d'acord amb l'anàlisi i propostes concretes sobre el sòl urbà existent i de les operacions d'esponjament que s'hagin de realitzar. L'assenyalament d'alineacions i rasants, l'adaptació o reajustament dels existents, l'ordenació dels volums i el desenvolupament de la xarxa viària que es porta a terme mitjançant les determinacions del Pla Especial o Plans de Reconversió Territorial, hauran de respectar el que estableix l'apartat 3 de la Disposició Transitòria Tercera de la Llei de Costes, segons la nova redacció continguda al punt 7 de l'article 120 de la modificació de la Llei de Costes inclosa en la Llei 53/2002, de 30 de desembre, de Mesures Fiscals, Administratives i de l'Ordre Social.

TÍTOL XI. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició Transitòria Primera:

Sol·licituds de llicència anteriors a l'aprovació inicial.

A les sol·licituds de llicència d'obra major per a vivenda unifamiliar aïllada que s'hagueren presentat davant de l'Ajuntament fins al dia de la publicació de l'acord d'aprovació inicial de la revisió del Pla General, no els serà aplicable la normativa del mateix sobre vivenda unifamiliar aïllada, sinó la continguda en el Pla General d'Ordenació aprovat definitivament el 15 de novembre de 1991.

Disposició Transitòria Segona:

Modificacions de les obres amb llicència.

1. En aplicació de l'article 5 de la *Llei 10/1990 de Disciplina Urbanística*, les modificacions en el curs de les obres que, en la data d'entrada en vigor de les presents Normes Urbanístiques, estiguin en construcció i hagin sigut emparats per la corresponent llicència municipal en vigor, es regiran per la normativa vigent en el moment de la concessió de la llicència original, sempre que no s'hagi sobrepassat el termini d'execució fixat en la mateixa.
2. Transcorregut el termini citat en l'apartat anterior, tota nova autorització d'obra s'ajustarà íntegrament al que preveu l'article 6.02 de les presents Normes.

Disposició Transitòria Tercera:

Zona d'intervenció de la instal·lació GESA GAS SA Calvià Bendinat.

1. Dins de l'àmbit de la zona d'intervenció definida a els plànols d'ordenació (Part posterior de l'antiga instal·lació militar d'Illaletas plànol CASU 13), a 330 metres de radi el centre amb coordenades UTM X=464.365, Y=4.376.560) i mentre es mantinguin les condicions de la instal·lació GESA GAS S.A. Calvià-Bendinat, no es podran autoritzar usos ni atorgar llicències que incrementin els riscos de les persones.
2. L'ajuntament de Calvià remetrà als Comitès les sol·licituds d'autoritzacions d'usos a atorgament de llicències dins de la zona d'intervenció per poder avaluar si s'incrementa o no el risc per a les persones.

TÍTOL XII. DISPOSICIONS ADDICIONALS .

Disposició Addicional Única:

L'ajuntament, en col·laboració amb la Direcció General d'Emergències i la Direcció General de Biodiversitat, ha de fomentar la redacció i l'execució de plans d'autoprotecció d'incendis forestals per a nuclis de població aïllada, urbanitzacions, àrees recreatives, càmpings, etc. que estiguin situats en zones de risc. Els plans parcials que pretenguin ampliar o crear nous assentaments urbans sobre zones o entorns forestals han de contenir les mesures d'autoprotecció suficients per garantir la seguretat de les persones i els béns que s'hi hagin d'establir. Correspon a les autoritats locals la competència per exigir-ne la redacció, atorgar-ne l'aprovació (amb l'informe previ de la Direcció General d'Emergències) i verificar-ne el compliment, els quals han d'incloure en els continguts com a mínim els aspectes següents, d'acord amb el Pla Especial d'Emergències davants el risc d'incendis forestals en les Illes Balears (INFOBAL):

1. Les mesures necessàries per complementar les tasques de vigilància i detecció previstes en els plans d'àmbit superior.
2. L'organització dels mitjans humans i materials disponibles, per a l'actuació en emergències per incendis forestals fins a l'arribada i la intervenció dels serveis operatius previst en els plans d'àmbit superior.
3. La preparació de la intervenció d'ajudes exteriors en cas d'emergències i garantir la possible evacuació.
4. La implementació de mesures preventives i infraestructures de defensa contra incendis forestals.

TAULA DE CONTINGUT

Índex. NORMES URBANÍSTIQUES. Volum I

TÍTOL I. NATURALESIA, VIGÈNCIA I EFECTES DEL PLA GENERAL

- Art. 1.01. Naturalesa, àmbit i antecedents del Pla General
- Art. 1.02. Vigència del Pla General.
- Art. 1.03. Efectes del Pla General.
- Art. 1.04. Revisió del Pla General.
- Art. 1.05. Modificacions del Pla General
- Art. 1.06. Desenvolupament del Pla General
- Art. 1.07. Vinculació i efectes del Programa d'Actuació
- Art. 1.08. Revisió del Programa d'Actuació

TÍTOL II. SOBRE LES LLICÈNCIES

- Art. 2.01. Explicitud del compliment de la normativa
- Art. 2.02. Actes sotmesos a llicència
- Art. 2.03. Petició d'alineacions i rasants. Actes preparatoris
- Art. 2.04. Documents del Projecte
- Art. 2.05. Fitxa informativa
- Art. 2.06. Procediment per a obtenció de llicències.
- Art. 2.07. Reintegament
- Art. 2.08. Resolució de les peticions. Terminis
- Art. 2.09. Silenci administratiu
- Art. 2.10. Obres urgents
- Art. 2.11. Exemplar per al sol·licitant
- Art. 2.12. Cartell en l'obra
- Art. 2.13. Modificacions en el curs de les obres
- Art. 2.14. Reparació de danys
- Art. 2.15. Caducitat i pròrroga de la llicència
- Art. 2.16. Final d'obra i llicència d'ocupació
- Art. 2.17. Obres menors
- Art. 2.18. Obligacions dels productors de residus de construcció-demolició.

TÍTOL III. REGULACIÓ DELS USOS

CAPÍTOL 1. CLASSIFICACIÓ GENERAL DELS USOS

- Art. 3.01. Estructura general dels usos i definicions
 - a) *Ús General*
 - b) *Ús Global*
 - c) *Ús Detallat*
 - d) *L'ús públic*
 - e) *L'ús privat*
 - f) *L'ús permès*
 - g) *L'ús prohibit o incompatible*
 - h) *Ús Lucratiu*
 - i) *Ús No Lucratiu*
 - j) *Ús sustentat en edificació*
 - k) *Ús no sustentat en edificació, o a l'aire lliure*
- Art. 3.02. Classificació dels usos globals i detallat

- Art. 3.03. Ús Global (0) Primari
ÚS AGRARI
ÚS EXTRACTIU
ÚS MEDIAMBIENTAL
- Art. 3.04. Ús Global (1) Residencial Unifamiliar
VIVENDA UNIFAMILIAR
- Art. 3.05. Ús Global (2) Residencial Plurifamiliar
VIVENDA PLURIFAMILIAR
RESIDÈNCIA COMUNITÀRIA
- Art. 3.06. Ús Global (3) Secundari
INDÚSTRIES
MAGATZEMS
- Art. 3.07. Ús Global (4) Terciari
ÚS COMERCIAL
ÚS serveis
ÚS TURÍSTIC
ÚS D'ESTABLIMENTS PÚBLICS
- Art. 3.08. Ús Global (5) Equipament Comunitari
SOCI-CULTURAL
DOCENT
ASSISTENCIAL
ADMINISTRATIU-INSTITUCIONAL
ESPORTIU
SEGURETAT
SANITARI
RELIGIÓS
FUNERARI
RECREATIU
EQUIPAMENTS SENSE CONSTRUCCIÓ
- Art. 3.09. Ús global (6) de Comunicacions i infraestructures
CONDUCCIONS I ESTÉS
XARXA VIÀRIA
INSTAL·LACIONS URBANES
TRANSPORTS
TELECOMUNICACIONS
APARCAMENTS DE VEHICLES
PORTS I PORTS ESPORTIUS
- Art. 3.10. Ús Global (7) Espais Lliures
ESPAIS LLIURES PÚBLICS
ESPAIS LLIURES PRIVATS

CAPÍTOL 2. GRAUS I COMPATIBILITAT D'USOS

- Art. 3.11. Règim de compatibilitat dels usos
 Art. 3.12. Grau segons grandària
 Art. 3.13. Grau segons ubicació
 Art. 3.14. Usos en planta soterrani o semisoterrani
 Art. 3.15. Tallers de vehicles en zones residencials

TÍTOL IV. CRITERIS BÀSICS I CONDICIONS D'APLICACIÓ GENERAL

CAPÍTOL 1. SOBRE L'APLICACIÓ GENERAL DE LES NORMES

- Art.4.01. Interpretació del Pla General. Definicions
 Art. 4.02. Jerarquia i valor relatiu dels documents del Pla
 Art. 4.03. Data i estat actual de referència
 Art. 4.04. Compliment dels paràmetres edificatoris i

cessions d'aprofitament

CAPÍTOL 2. SOBRE LA FORMA I LA POSICIÓ DELS EDIFICIS

- Art. 4.05. Àmbits de regulació i tipus d'ordenació
Àrees d'Ordenació Finalista
Àrees de Règim Especial (ARE).
Àrees de Planejament Incorporat
Àrees de reconversió Territorial (ART)
- Art. 4.06. Separació a límits
- Art. 4.07. Separació entre edificis de la mateixa parcel·la
- Art. 4.08. Construccions permeses per damunt de l'alçada màxima
- Art. 4.09. Forma de computar les superfícies edificades
- Art. 4.10. Forma de computar les alçades
- Art. 4.11. Forma de computar l'ocupació

CAPÍTOL 3. SOBRE LES PARCEL·LES

- Art. 4.12. Relació entre edificació i parcel·la
- Art. 4.13. Condicions per a l'edificació d'una parcel·la urbana
Condicions de planejament
Condicions d'urbanització
Condicions de gestió
Condicions dimensionals
Condicions de forma
- Art. 4.14. Parcel·lacions urbanístiques
- Art. 4.15. Llicències de parcel·lació
- Art. 4.16. Parcel·les indivisibles
- Art. 4.17. Tancament de parcel·les
- Art. 4.18. Tanca d'obres
- Art. 4.19. Tractament de l'espai lliure de parcel·la

CAPÍTOL 4. SOBRE L'HABITABILITAT I L'ACCESSIBILITAT

- Art. 4.20. Condicions de disseny, habitabilitat i accessibilitat
- Art. 4.21. Grandària mínim dels locals comercials i reserva de
aparcament
- Art. 4.22. Alçades lliures
- Art. 4.23. Escales comunes
- Art. 4.24. Accés a cobertes
- Art. 4.25. Ascensors
- Art. 4.26. Tipus de pati
- Art. 4.27. Condicions dels patis

CAPÍTOL 5. SOBRE LA QUALITAT I SEGURETAT DELS EDIFICIS

- Art. 4.28. Qualitat de les construccions
- Art. 4.29. Aïllament tèrmic i acústic
- Art. 4.30. Protecció contra incendis
- Art. 4.31. Estanquitat a la humitat
- Art. 4.31.bis. Àrees de Prevenció de Riscos en sòl urbà (PRU).

CAPÍTOL 6. SOBRE LA DOTACIÓ DE serveis

- Art. 4.32. Exigència de dotacions de serveis
- Art. 4.33. Instal·lació d'aigua potable
- Art. 4.34. Instal·lació d'aigües grises, regenerades i pluvials
- Art. 4.35. Criteris per a les instal·lacions d'aigües grises i pluvials

- Art. 4.36. Instal·lació d'energia elèctrica
- Art. 4.37. Instal·lacions de telecomunicació
- Art. 4.38. Reserva per a instal·lació d'energies alternatives
- Art. 4.39. Evacuació d'aigües pluvials
- Art. 4.40. Evacuació d'aigües residuals
- Art. 4.41. Evacuació de fums i gasos
- Art. 4.42. Evacuació i reciclatge de residus sòlids
- Art. 4.43. Dotació de bugaderia
- Art. 4.44. Dotació de cambres humits
- Art. 4.45. Servei postal

CAPÍTOL 7. SOBRE L'ORNAMENT

- Art. 4.46. Composició arquitectònica i cromàtica
- Art. 4.47. Anuncis, rètols i tanques publicitàries
- Art. 4.48. Ubicació d'antenes i aparells de condicionament d'aire

TÍTOL V. SOBRE EL RESPECTE MEDIAMBIENTAL I L'ADEQUACIÓ A L'ENTORN

- Art. 5.01. Adaptació mediambiental
- Art. 5.02. Adaptació visual a l'entorn
- Art. 5.03. Vegetació
- Art. 5.04. Mecanismes d'estalvi d'aigua
- Art. 5.05. Condicionament tèrmic passiu
- Art. 5.06. Condicions de disseny mediambiental
 - Il·luminació natural*
 - Enllumenat elèctric*
 - Energia solar*
 - Sistema de cogeneració*
 - Altres energies alternatives*
 - Energies domèstiques*
 - Aire condicionat*
 - Recipients separadors de residus*
 - Full d'instruccions mediambientals*
- Art. 5.07. Exigències sobre l'ús de materials
- Art. 5.08. Obligació de restitució mediambiental
- Art. 5.09. Soterrament i canalització de xarxes de serveis
- Art. 5.10. Mesures contra la contaminació lumínica
- Art. 5.11. Mesures de qualitat acústica

TÍTOL VI. RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS

- Art. 6.01. Situació de fora d'ordenació
- Art. 6.02. Obres a realitzar en els edificis construïts a l'empara de la normativa anterior
 - Situació 1a: Edificis la superfície de la qual edificada excedeixi d'allò que s'ha permès per les ordenances de cada zona*
 - Situació 2a: Edificis la superfície del qual edificada no excedeixi d'allò que s'ha permès per les ordenances de cada zona, encara que incompleixin alguna o diverses de les restants limitacions*
 - Situació 3a: Edificis que no incompleixin cap limitació*
- Art. 6.03. Deures de conservació i ornament públic. Ordenes d'execució
- Art. 6.04. Deures de conservació del patrimoni històric
- Art. 6.05. Obres en edificis i elements catalogats
- Art. 6.06. Ruïna imminent

Art. 6.07. Ruïna imminent

TÍTOL VII. RÈGIM DELS SISTEMES GENERALS

- Art. 7.01. Regulació dels sistemes generals
- Art. 7.02. Desenvolupament per planejament de detall
- Art. 7.03. Obtenció del sòl dels sistemes generals
- Art. 7.04. Execució dels sistemes generals
- Art. 7.05. Xarxa de camins i itineraris d'interès general
- Art. 7.06. Qualificació del sòl inclòs en franges de reserva per a nous traçats viaris de sistema general
- Art. 7.07. Ports esportius
- Art. 7.08. Zones de servituds aeronàutiques legals dels aeroports de Palma i Son Bonet

TÍTOL VIII. RÈGIM DEL SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL 1. RÈGIM DEL SÒL URBANITZABLE

- Art. 8.01. Drets i deures dels propietaris de sòl urbanitzable
- Art. 8.02. Desenvolupament del sòl urbanitzable
- Art. 8.03. Condicions de nova urbanització
- Art. 8.04. Edificació en sòl urbanitzable

CAPÍTOL 2. SOBRE ELS PLANS PARCIAIS

- Art. 8.05. Fitxa de característiques de planejament parcial
- Art. 8.06. Usos globals en sòl urbanitzable
- Art. 8.07. Formació dels Plans Parciais
- Art. 8.08. Avanç dels Plans Parciais d'iniciativa particular
- Art. 8.09. Contingut documental dels Plans Parciais
- Art. 8.10. Criteris d'ordenació i disseny dels Plans Parciais
- Art. 8.11. Reserves mínimes de cessió obligatòria i gratuïta
- Art. 8.12. Zonificació

TÍTOL IX. DISPOSICIONS ESPECIFIQUES SOBRE EL SÒL RÚSTIC

CAPÍTOL 0. CATEGORIES DE SÒL RÚSTIC

- Art. 9.00 Concepte i categories

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS COMUNES A TOT EL SÒL RÚSTIC

- Art. 9.00bis Disposicions dels règim d'usos en sòl rústic
- Art. 9.01. Construccions que guarden relació amb la naturalesa i destí agrari de les finques
 - Edificacions i instal·lacions auxiliars, hivernacles, estanys i construccions rústiques tradicionals existents.*
 - Edificació i instal·lació auxiliar.*
 - Hivernacles.*
 - Estanys o "safarejtos".*
- Art. 9.02. Construccions tradicionals existents en el medi rural
- Art. 9.03. Criteris d'integració ambiental i estètic de les construccions en sòl rústic
- Art. 9.04. Obertura de camins
- Art. 9.05. Publicitat exterior
- Art. 9.06bis Perímetres de protecció pous d'abastament
- Art. 9.06. Protecció i servitud de llits

- Art. 9.07. Establiments d'ús turístic en sòl rústic
- Art. 9.07bis. Determinacions noves vivendes unifamiliars en sòl rústic
- Art.9.08. Estudi d'avaluació de l'impacte ambiental i paisatgístic
- Art. 9.09. Patrimoni arqueològic i cultural en sòl rústic
- Art.9.10. Aprofitament atípic en sòl rústic
- Art.9.11. Instal·lacions d'interès general
- Art.9.12. Segregació de finques rústiques
- Art.9.13. Pedreres
- Art.9.14. Parcs municipals i arqueològics
- Art.9.15. Cementeris
- Art. 9.16. Àrees d'Assentament en Paisatge d'Interès
- Art. 9.16bis Àrees de Prevenció de Riscos (APR) i Zones de possibles Riscos (ZPR)

CAPÍTOL 2. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LES ÀREES DE SÒL RÚSTIC

- Art. 9.17. Sòl rústic SR-1.
- Art. 9.18. Sòl rústic SR-2
- Art. 9.19. Sòl rústic SR-3
- Art. 9.20. Sòl rústic SR-4
- Art. 9.21. Sòl rústic SR-5
- Art. 9.22. Sòl rústic SR-6

TÍTOL X. DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES SOBRE EL SÒL URBÀ

CAPÍTOL 1. RÈGIM I GESTIÓ DEL SÒL URBÀ

- Art. 10.01. Drets i deures dels propietaris de sòl urbà
- Art. 10.02. Parcel·les amb més d'una qualificació
- Art. 10.03. Desenvolupament del sòl urbà
- Art. 10.04. Execució d'unitats o polígons d'actuació
- Art. 10.05. Fitxa de característiques d'unitats o polígons d'actuació
- Art. 10.06. Sòl urbà finalista
- Art. 10.07. Ús de gasolineres en sòl urbà

CAPÍTOL 2. SOBRE ELS APARCAMENTS D'ÚS COL·LECTIU

- Art. 10.08. Dotació d'aparcament
- Art. 10.09. Plaça d'aparcament de turismes
- Art. 10.10. Accessos a garatges-aparcaments
- Art. 10.11. Serveis en garatges-aparcaments
- Art. 10.12. Ventilació dels garatges-aparcaments
- Art. 10.13. Il·luminació dels garatges-aparcaments
- Art. 10.14. Construcció i disseny contra incendis
- Art. 10.15. Instal·lacions contra incendis en garatges- aparcaments

CAPÍTOL 3. SOBRE LA URBANITZACIÓ DE L'ESPAI PÚBLIC

- Art. 10.16. Desplegament i execució dels serveis d'infraestructura
- Art. 10.17. Condicions de la dotació de serveis urbans
- Art. 10.18. Condicions d'urbanització dels espais lliures públics
- Art. 10.19. Condicions de disseny per al nou viari rodat
- Art. 10.20. Criteris de traçat per al nou viari

CAPÍTOL 4. ORDENANCES D'EDIFICACIÓ EN SÒL URBÀ

- Art. 10.21. Condicions particulars de parcel·lació, edificació i ús

- de la ZONA TURÍSTICA (**T**)
- Art. 10.22. Condicions particulars de parcel·lació i edificació de la zona de RESIDÈNCIA UNIFAMILIAR AÏLLADA en àrees turístiques saturades (**RUT**)
- Art. 10.23. Condicions particulars de parcel·lació, edificació i ús de la zona de RESIDÈNCIA PLURIFAMILIAR (**RP**)
- Art. 10.24. Condicions particulars de parcel·lació, i ús en la zona de RESIDÈNCIA PLURIFAMILIAR COMERCIAL (**RP-C**)
- Art. 10.25. Condicions particulars de parcel·lació, edificació i ús de la zona de RESIDÈNCIA UNIFAMILIAR AÏLLADA (**RU**)
- Art. 10.26. Condicions particulars de parcel·lació, edificació i ús de la zona de RESIDÈNCIA UNIFAMILIAR SUBURBANA EN NUCLIS TRADICIONALS (**RU-N**)
- Art. 10.27. Condicions particulars de parcel·lació, edificació i ús de la zona de RESIDÈNCIA FAMILIAR ADOSSADA EN NUCLIS TRADICIONALS (**RAN**)
- Art. 10.28. Condicions particulars de parcel·lació (**RA**)
- Art. 10.29. Condicions particulars de parcel·lació, edificació i ús de la zona de COMERÇ (**C**)
- Art. 10.30. Condicions particulars de parcel·lació, edificació i ús de la zona d'INDÚSTRIA I serveis (**IS**)
- Art. 10.31. Condicions particulars de parcel·lació, edificació i ús de la zona d'EQUIPAMENTS (**EQ**)
- Art. 10.32. Condicions particulars de parcel·lació, edificació i ús en la zona d'ESPAIS LLIURES (**EL**)
- Art. 10.33. Condicions particulars de parcel·lació, edificació i ús en la zona d'infraestructures (**F**)

CAPÍTOL 5. ÀREES DE RECONVERSIÓ

- Art. 10.34 Àrees de Reconversió Territorial en les zones turístiques preferents segons el Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística.
- Art. 10.35 Desplegament i execució
- Art. 10.36 Execució de Plans de Reconversió Territorial, o si no n'hi ha Pla Especial.
- Art. 10.37 Fitxa característica Planes Reconversió territorial, O si no n'hi ha Pla Especial
- Art. 10.38 Formació dels Plans de Reconversió urbana
- Art. 10.39 Contingut documental dels Plans de Millora, O si no n'hi ha Pla Especial

TÍTOL XI. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

- Disposició Transitòria Primera
- Disposició Transitòria Segona
- Disposició Transitòria Tercera

TÍTOL XII. DISPOSICIONS ADDICIONALS

CUADRO RESUMEN DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO														
Adaptación al PTM del PLAN GENERAL DE CALVIÀ. Febrero 2012														
DENOMINACIÓN	PARCELA			FORMA Y POSICIÓN					TIPO		INTENSIDAD DE USO			
	SIGLA	superf.		prof.	superficie edificable	altura máxima (Hf)	altura tot. (ht)	ocupación %	separaciones		volumen máximo	tipología edificatoria	uso	
		m2	m						fachada m	linderos m			nº plazas	residencial nº viviendas
TURISTICA (Art.10.21)	T	14.000	100	-	0,50	4 pl	16	18	25 %	H/2 > 5	H/2 > 5	aislada	1/70 m2	0
TURISTICA SATURADA (Art.10.22)	RU-T	2.000	30	-	0,35	2 pl	6,5	8	35 %	H/2 > 3	H/2 > 3	aislada	0	1/solar
RESIDENCIA PLURIFAMILIAR (Art.10.23)	RU-T (e)	-	-	-	0,35	2 pl	6,5	8	30 %	H/2 > 3	H/2 > 3	aislada	0	1/solar
	RP-1	800	20	-	0,75	4 pl	13	15	35 %	H/2 > 5	H/2 > 5	aislada	0	1/85m2
	RP-2	3.600	30	-	0,60	4 pl	13	15	30 %	H/2 > 5	H/2 > 5	aislada	0	1/300m2
	RP-3	6.000	50	-	0,30 (f)	2 pl	6,5	8	30 %	5	5	aislada	0	1/600m2
RESIDENCIA PLURIFAMILIAR COMERCIAL (Art.10.24)	RP-C1	600	15	-	0,60	2 pl	6,5	8	50 %	3 - 0	3 - 4 a fondo	aislada	0	1/500 m2
	RP-C2	600	15	-	0,60	2 pl	6,5	8	50 %	3	3 - 4 a fondo	aislada	0	1/500 m2
RESIDENCIA UNIFAMILIAR AISLADA (Art.10.25)	RU-1	600	15	-	0,40	2 pl	6,5	8	35 %	H/2 > 3 (g)	H/2 > 3	aislada	0	1/solar
	RU-2	900	20	-	0,35	2 pl	6,5	8	30 %	H/2 > 3	H/2 > 3	aislada	0	1/solar
	RU-3	1.200	25	-	0,35	2 pl	6,5	8	30 %	H/2 > 3 (h)	H/2 > 3 (i)	aislada	0	1/solar
	RU-4	1.500	25	-	0,35	2 pl	6,5	8	30 %	H/2 > 3 (j)	H/2 > 3 (j)	aislada	0	1/solar
	RU-5	2.250	25	-	0,35	2 pl	6,5	8	30 %	5 (k)	4 (k)	aislada	0	1/solar
	RU-6	4.000	30	-	0,10	2 pl	6,5	8	15 %	H/2 > 3	H/2 > 3	aislada	0	1/solar
RES. UNIFAM. EN NUCLEOS	RU-N1	800	20	-	0,35	2 pl	6,5	8	35 %	4	4 - 0	aislada	0	1/400 m2
TRADICIONALES (Art.10.26)	RU-N2	2.000	30	-	0,35	2 pl	6,5	8	35 %	4	4	aislada	0	1/800 m2
RES. UNIFAM. ADOSADA (Art.10.27)	RA-N	400	10	2,50 (a)	20 (b)	2 pl	6,5	8	(b)	5 - 0 (m)	Art.10.27.4	adosada	0	1/100m2 (a)
RES. UNIFAM. ADOSADA (Art.10.28)	RA	200	8	1,50 (a)	20	2 pl	6,5	8	-	5 (l)	4 - 0 (ll)	adosada	0	1/solar
COMERCIO (Art.10.29)	C	1.200	25	0,60	-	2 pl	8	10	50 %	5	5	aislada	0	0
INDUSTRIA SERVICIOS (Art.10.30)	I/S	1.000	30	0,80	-	2 pl	10	12	80 %	11	3 - 0	aislada	0	0
EQUIPAMENTOS (Art.10.31)	EQ-R	2.000	30	0,50	-	2 pl	6,5	8	-	H/2 > 3	H/2 > 3	libre	0	0
	EQ-R1	12.000	100	0,10	-	2 pl	6,5	8	-	H > 3	H > 3	libre	0	0
	EQ-RS	400	10	1,50	-	3 pl	12	14	-	3	3	libre	0	0
	EQ-P	400	10	1,00	-	3 pl	12	14	-	3	3	libre	0	0
ESPACIOS LIBRES (Art.10.32)	EL-P	-	-	0,03	-	1 pl	4	5	2 %	-	-	-	0	0
	EL-R0	3 Has.	-	0,003	-	1 pl	4	5	0,20 %	5	5	-	0	0
	EL-R1	-	-	(d)	-	0	0	0	(d)	(d)	-	-	0	0
	F	-	-	-	-	2 pl	-	-	-	-	-	libre	0	0
INFRAESTRUCTURAS (Art.10.33)														

OBSERVACIONES	
(a)	medido sobre la franja de solar incluida dentro de la profundidad edificable. Art.10.27.4 o Art.10.28.4
(b)	mas alla de la profundidad edificable, en planta baja, se permiten construcciones complementarias, según Art.10.27.6
(d)	los parámetros de aprovechamiento son los correspondientes a las zonas de ordenanza donde se ubiquen. Art.10.32.5
(e)	condiciones destinadas a las parcelas de los edificios turísticos demolidos. Art.10.22.9 y Art.10.22.10.
(f)	excepto en la urbanización "Golf de Santa Ponça", donde será 0,25 m2/m2. Art.10.23.5
(g)	excepto en la urbanización "El Toro", donde será 4 m. Art.10.25.5
(h)	excepto en la urbanización "Mirador de Bendinat", donde será 5 m. y
	excepto en la urbanización "Costa den Blanes", donde será 4 m. Art.10.25.5
(i)	excepto en la urbanización "Costa den Blanes", donde será 4 m. Art.10.25.5
(j)	excepto en la urbanización "Santa Ponça Nou", donde será 5 m. Art.10.25.5
(k)	excepto en la urbanización "Caia Fornells", donde será H/2 > 3 m. Art.10.25.5
(l)	excepto los garages, según condiciones Art.10.28.5
(ll)	la separación a lindero de fondo será de 5 m. Art.10.28.4
(m)	separaciones a fachada y linderos, según Art.10.27.7

CUADRO RESUMEN DE REGULACIÓN ESPECIFICA DE LAS AREAS DE SUELO RÚSTICO						
Adaptación al PTM del PLAN GENERAL DE CALVIÀ. Febrero 2012						
AREA	de INTERÉS NATURAL	de INTERÉS FORESTAL	de INTERÉS PAISAJÍSTICO	de INTERÉS AGRARIO TRADICIONAL	de RUEDO AGRARIO	SUELO RÚSTICO COMÚN
	SR-1 (ART.9.17)	SR-2 (ART.9.18)	SR-3 (ART.9.19)	SR-4 (ART.9.20)	SR-5 (ART.9.21)	SR-6 (ART.9.22)
P			40 Has. (400.000 m2.) (Art.9.19.5 y Art.9.19.6)	20 Has. (200.000 m2.) (Art.9.20.5 y 9.20.6)	3 Has. (30.000 m2.) (Art.9.21.5 y 9.21.6)	1,5 Has. (15.000 m2.) (Art.9.22.5 y 9.22.6)
A			0,005 m2/m2.	0,004 m2/m2.	0,01 m2/m2.	0,02 m2/m2.
R			6 m.	6 m.	6 m.	6 m.
A			8 m.	8 m.	8 m.	8 m.
M			2 plantas	2 plantas	2 plantas	2 plantas
E			0,4 % + 0,1%	0,4 % + 0,1%	1 % + 0,25%	1 % + 0,25%
T			20 m.	20 m.	10 m.	10 m.
R			6 m.	6 m.	6 m.	6 m.
O			1.500 m3.	1.500 m3.	1.500 m3.	1.500 m3.
S						