

Sección V. Anuncios

Subsección segunda. Otros anuncios oficiales

AYUNTAMIENTO DE CALVIÀ

4289***Aprobación inicial de la modificación puntual núm. 1/2024 del Plan General de Ordenación Urbana de Calvià, consistente en la modificación parcial de la normativa del Volumen I y del Volumen II***

En sesión de fecha 27 de febrero de 2025 el Pleno de la Corporación adoptó el acuerdo del siguiente tenor literal:

“1.- APROBAR INICIALMENTE la propuesta de Modificación Puntual n.º 1/2024 del Plan General de Ordenación Urbana de Calvià, consistente en la modificación parcial de la normativa del Volumen I y del Volumen II, redactada por los servicios técnicos municipales y contenida en la Memoria Informativa y Justificativa y sus correspondientes anexos, cuyo contenido es el siguiente:

“1.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 3.08, APARTADO 2, DEL VOLUMEN I DE NORMATIVA. USO GLOBAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Se propone modificar el artículo 3.08, apartado 2, del Volumen I de la Normativa del Plan General con objeto de clarificar las actividades comprendidas dentro del uso detallado Asistencial.

El artículo vigente actualmente es el siguiente:

“Art. 3.08. Uso Global (5) Equipamiento Comunitario

(...)

5.3. ASISTENCIAL

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

Se propone la siguiente redacción:

“Art. 3.08. Uso Global (5) Equipamiento Comunitario

(...)

5.3. ASISTENCIAL

Corresponde a actividades destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanía, enfermedades crónicas o minusvalías, pobreza y desprotección jurídica de las personas. Incluye, a título de ejemplo, albergues de transeúntes, residencias, miniresidencias, pisos tutelados o protegidos, centros de rehabilitación, centros de día, centros de información y orientación, etc. Ocasionalmente cohabita con usos sanitarios, y en este caso tendrán que cumplir los preceptos exigibles para ambos usos. No se consideran dentro de este epígrafe los usos asistenciales residenciales a los que se refiere el Decreto 86/2010 para la autorización y acreditación de los servicios sociales de atención a personas mayores y personas con discapacidades en su artículo 5.d): “otro equipamiento residencial”.”

2.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 3.14, APARTADO 3, DEL VOLUMEN I DE NORMATIVA. USOS EN PLANTA SÓTANO O SEMISÓTANO.

Se propone modificar el artículo 3.14, apartado 3, del Volumen I de la Normativa del Plan General con objeto de clarificar los usos autorizados en planta sótano o semisótano.

El artículo vigente actualmente es el siguiente:

“Art. 3.14. Usos en Planta sótano o semisótano

(...)

3. Los usos residenciales (1.1, 2.1 y 2.2), exceptuando sus locales de servicio no habitables y principalmente los usos del punto 1 de este artículo, quedan prohibidos en plantas sótano o semisótano, aunque estén asociados o vinculados a la planta baja. En los espacios destinados a trasteros en las plantas de aparcamientos de vehículos no podrán existir almacenada cantidad alguna de GLP u otros gases inflamables, líquidos combustibles o productos tóxicos o peligrosos.”

Se propone la siguiente redacción:

“Art. 3.14. Usos en Planta sótano

(...)

3. Los usos residenciales (1.1, 2.1 y 2.2), exceptuando sus locales de servicio no habitables y principalmente los usos del punto 1 de este artículo, quedan prohibidos en plantas sótano o semisótano, aunque estén asociados o vinculados a la planta baja. Tampoco serán autorizables usos habitables complementarios tales como mini salas de cine, gimnasios, piscinas, saunas, etc. En los espacios destinados a trasteros en las plantas de aparcamientos de vehículos no podrán existir almacenada cantidad alguna de GLP u otros gases inflamables, líquidos combustibles o productos tóxicos o peligrosos.”

3.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 4.07, APARTADO 2, DEL VOLUMEN I DE NORMATIVA. SEPARACIÓN DE EDIFICIOS DE LA MISMA PARCELA.

Se propone modificar el artículo 4.07, apartado 2, del Volumen I de la Normativa del Plan General con objeto de clarificar qué otros elementos tienen la consideración de edificios. Se mantienen los gráficos actuales.

El artículo vigente actualmente es el siguiente:

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

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

2. A los efectos prevenidos en este artículo, tendrán la consideración de edificios independientes aquéllos cuerpos de edificación unidos por una planta de sótano.

Los sótanos correspondientes a los diferentes cuerpos edificatorios, podrán conectarse entre sí por medio de pasos de ancho inferior a cinco (5) metros.

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

Se propone la siguiente redacción:

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

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

2. A los efectos prevenidos en este artículo, tendrán la consideración de edificios independientes aquéllos cuerpos de edificación unidos por una planta de sótano.

Los sótanos correspondientes a los diferentes cuerpos edificatorios, podrán conectarse entre sí por medio de pasos de ancho inferior a cinco (5) metros.

Las construcciones, tales como piscinas, depósitos, aljibes, terrazas, etc., que se elevan más de un metro (1 m) o un metro y medio (1,50 m), para pendientes inferiores al veinte por ciento (<20%) o iguales o superiores al veinte por ciento (≥20%) respectivamente, respecto del terreno de referencia y/o del terreno modificado, se consideran edificación a todos los efectos

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

4.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 4.09, DEL VOLUMEN I DE NORMATIVA. FORMA DE COMPUTAR LAS SUPERFICIES EDIFICADAS.

Se propone modificar el artículo 4.09, del Volumen I de la Normativa del Plan General para ordenar y clarificar la forma de computar las superficies edificadas. Se incorpora un gráfico para aclarar cómo se computa la edificabilidad de piscinas y terrazas que se elevan más de lo permitido y se corrige el desnivel máximo, que es de 1,50 m y no 1,90 m. Se aclara cómo se computa la edificabilidad en porches de formas complejas. Se aclara cómo debe computarse el volumen.

Se actualiza la manera de computar la edificabilidad de acuerdo con las disposiciones de normas como el Código Técnico de la Edificación y la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.

Se incorpora la regulación del cómputo de edificabilidad de las pérgolas, que pasan a computar el 25 % de su superficie construida.

En los casos de propiedad horizontal y propiedad horizontal tumbada, se establece cómo se divide la edificabilidad entre las propiedades existentes.

El artículo vigente actualmente es el siguiente:

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

1. Superficie edificada por planta es la comprendida dentro de la envolvente de cada una de las plantas de la edificación. Se mide en m² de techo o construidos.

2. Superficie edificada total de un edificio es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos: las superficies de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima; la superficie bajo la cubierta cuando sus posibilidades de uso estén restringidas a la ubicación de depósitos o de otras instalaciones generales del edificio, con una altura libre interior máxima de 2,20 m (dos metros y veinte centímetros) y los patios descubiertos, aunque estén cerrados en todo su perímetro, siempre que su superficie sea superior a diez metros cuadrados (10 m²).

No computarán como superficie construida de una parcela:

a.- Las piscinas, ni tampoco los aljibes y depósitos de obligada construcción de acuerdo con lo establecido en el capítulo 6 de esta normativa “Sobre la dotación de servicios”. Si las piscinas sobresalen más de un metro noventa (1,90m) o un metro, según la pendiente del solar, por encima del terreno natural o acabado, contabilizará como superficie construida la totalidad de la misma, con independencia de cual sea su disposición en el terreno.

b.- Las plantas de sótano o semisótano siempre que se den los usos permitidos en el artículo 3.14 de las normas.

c.- Los locales para cubos de basura previstos en el art. 4.42 de las presentes Normas cuya superficie será inferior a un (1) metro cuadrado por vivienda. En caso contrario contabilizará como construida el exceso de la superficie destinada a tal fin.

d.- Los armarios o habitáculos destinados a acoger cuartos de calderas, de instalaciones regulados en los artículos 4.36, 4.37, 4.38 y otros similares que deban realizarse sobre la base de la legislación vigente, siempre que la altura libre interior de los mismos no supera los doscientos veinte centímetros (2,20 metros), salvo lo establecido en el R.D. Ley 1/1998 sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicación.

e.- En el caso de edificios hoteleros, no computarán los locales o dependencias situados en planta sótano.

Los recintos regulados en los anteriores apartados c y d, que se construyan al efecto, así como los aparcamientos, podrán disponer de aperturas de ventilación exterior de cuarenta y cinco centímetros (45 cm.) de altura máxima.

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

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

Se propone la siguiente redacción:

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

1. Superficie edificada por planta es la comprendida dentro de la envolvente de cada una de las plantas de la edificación. Se mide en m² de techo o construidos.

2. Superficie edificada total de un edificio es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. En el cómputo de la superficie edificada quedan excluidos:

a.- Las superficies de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

b.- La superficie bajo la cubierta cuando sus posibilidades de uso estén restringidas a la ubicación de depósitos o de otras instalaciones generales del edificio, con una altura libre interior máxima de 2,20 m (dos metros y veinte centímetros).

c.- Los patios descubiertos de superficie superior a diez metros cuadrados (10 m²), aunque estén cerrados en todo su perímetro por edificación. Los patios de superficie inferior o igual a diez metros cuadrados (10 m²) computan a efectos de edificabilidad en todas las plantas a las que sirven.

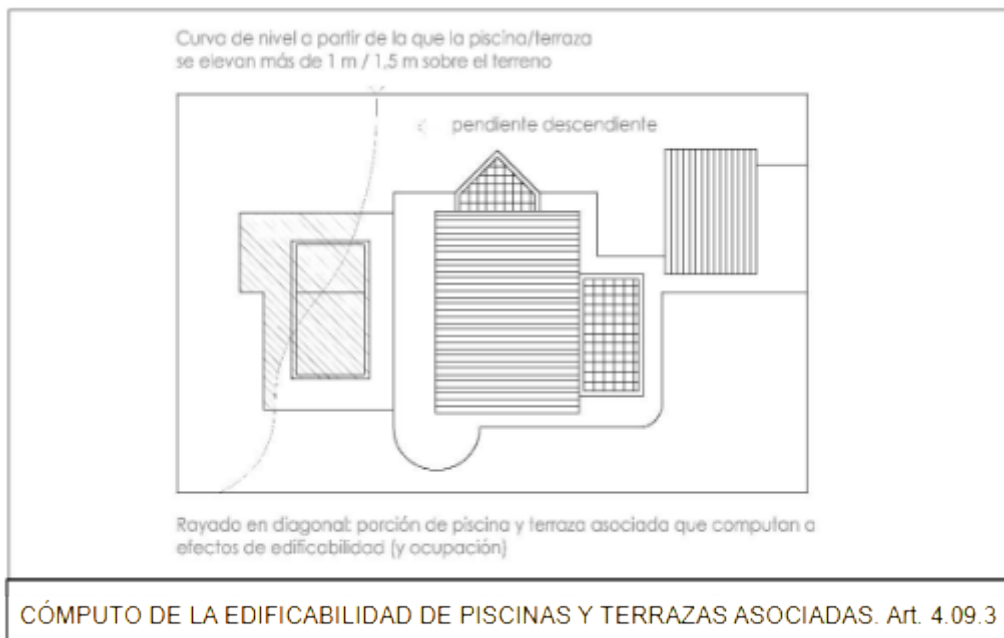
d.- Los aljibes y depósitos ubicados en planta sótano y los que se ubiquen en el espacio libre de la parcela cuando estén adaptados al terreno. En este último caso, no computarán únicamente los aljibes y depósitos de obligada construcción.

e.- Las piscinas adaptadas al terreno.

En referencia a los apartados d y e anteriores, se considera que una piscina o un aljibe o depósito están adaptados al terreno cuando no sobresalgan más de un metro cincuenta (1,50 m) o un metro (1 m), según la pendiente del solar, por encima del terreno de referencia o modificado. En caso contrario, se deberá computar como superficie construida la totalidad de la misma (incluidos sus muros perimetrales), con independencia de cuál sea su disposición en el terreno.

f.- Las terrazas adaptadas al terreno.

Aquellas terrazas que se construyan asociadas a las piscinas, que excepcionalmente se levanten más de un metro cincuenta (1,50 m) o un metro (1 m), en función de la pendiente, por encima del terreno de referencia o modificado, computarán a efectos de edificabilidad únicamente en la porción que se exceda del mencionado desnivel.



g.- La planta sótano.

h.- En el caso de edificios plurifamiliares, edificios hoteleros, u otros que, según el Documento Básico de Salubridad del CTE (DB HS2), deban disponer de un almacén de contenedores de residuos sólidos, éste no computará. El almacén de contenedores deberá tener dimensión exigida por el DB HS2, no pudiendo superarla.

i.- En edificios plurifamiliares, los armarios o hábitculos destinados a acoger cuartos de calderas, o de instalaciones regulados en los artículos 4.36, 4.37, 4.38 y otros similares que deban realizarse sobre la base de la legislación vigente, siempre que la altura libre interior de los mismos no supera los doscientos veinte centímetros (2,20 metros), salvo lo establecido en el R.D. Ley 1/1998 sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicación, modificado por la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de

Telecomunicaciones. Dichas dependencias no podrán superar la superficie estrictamente necesaria para ubicar la maquinaria, lo que deberá justificarse gráficamente.

Los recintos regulados en los anteriores apartados h e i, que se construyan al efecto, podrán disponer de aperturas de ventilación exterior de cuarenta y cinco centímetros (45 cm.) de altura máxima.

j.- Los espacios a doble altura y los huecos de ascensor computarán a efectos de edificabilidad en solo una de las plantas a las que sirven.

k.- Los aleros de vuelo inferior o igual a un metro (1 m), entendiendo como tales únicamente los remates constructivos de la cubierta. Cualquier otro cuerpo, losa o marquesina volados computarán a efectos de edificabilidad, sea cual sea su vuelo.

4. Los porches y terrazas cubiertos, siempre que no se hallen limitados por muros o paredes en más del cincuenta por ciento (50 %) de su perímetro, computarán al cincuenta por ciento (50 %) de su superficie construida, en cualquier planta en la que se sitúen. En caso contrario, computarán en su totalidad como superficie construida. Cualquier cerramiento vertical, ya sea fijo o practicable, tendrá la consideración de elemento que cierra el perímetro de los porches.

5. Las pérgolas computarán al veinticinco por ciento (25 %) de su superficie construida, en cualquier planta en la que se sitúen. Se consideran pérgolas aquellas construcciones que cumplen las condiciones dimensionales establecidas en la definición de pérgola en el Volumen II de estas Normas.

Los elementos de cubrición de las pérgolas, fijos, móviles o desmontables, aunque sean de tipo textil o similar, les dan a éstas la condición de porche a todos los efectos.

6. En el caso de viviendas en régimen de propiedad horizontal y horizontal tumbada, la asignación de la edificabilidad de la parcela se hará proporcionalmente entre las viviendas. De este modo, a cada vivienda se le asignará un porcentaje de edificabilidad en relación al porcentaje escriturado de participación sobre la parcela. Cada vivienda podrá realizar únicamente las ampliaciones que le permita dicho porcentaje.

7. Para convertir la superficie construida de una edificación en volumen, se multiplicará la superficie construida de cada planta sobre rasante por las alturas de las mismas definidas en proyecto. Las alturas a considerar serán las siguientes:

- En planta baja y en plantas superiores, la altura desde la cota superior de pavimento terminado hasta la cota superior de pavimento terminado de la planta inmediatamente superior, o bien, si no existe planta sobre ella, hasta la cota superior del forjado de cubierta, sin incluir firmes o acabados sobre éste.

- En el caso de planta bajo cubierta inclinada, la altura desde la cota superior de pavimento terminado hasta la cota de altura máxima del edificio más treinta centímetros (+ 30 cm), equivalentes a un forjado.

Se tendrán en cuenta las siguientes puntualizaciones:

- Los espacios a doble altura computarán a efectos de volumen en cada una de las plantas afectadas por ellos.

- Los espacios definidos en el punto 3.i. computarán a efectos de volumen, aunque no computen a efectos de edificabilidad.

- Las pérgolas y porches computarán en volumen según el mismo porcentaje (25%, 50% o 100%) con el que computan en edificabilidad.”

5.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 4.10, APARTADO 4, DEL VOLUMEN I DE NORMATIVA. FORMA DE COMPUTAR LAS ALTURAS.

El artículo 4.10 del Volumen I de la Normativa del Plan General regula la forma de computar las alturas. En los apartados 4 y 9 del mismo artículo se regula la implantación de la planta baja y el terreno de referencia. Dado que estos apartados tienen suficiente entidad, y dado que es confuso que la implantación de la planta baja quede regulada dentro del artículo que trata de las alturas de la edificación, se propone extraerlos a un nuevo artículo 4.10 bis.

Se propone modificar su contenido, con objeto de clarificar la forma de determinar el terreno de referencia a efectos de la implantación de la planta baja de las edificaciones. Se sustituye el término “terreno natural” por “terreno de referencia”, por ser más acorde con los conceptos aquí definidos.

Se incorpora la casuística de terrenos excavados por debajo del terreno de referencia, conforme a licencia otorgada.

Por otro lado, en cuanto a la implantación de la planta baja, se clarifican los conceptos y se añade el concepto de envolvente. Se modifican los gráficos y se incorporan nuevos.

El artículo vigente actualmente es el siguiente:

“Art. 4.10. Forma de computar las alturas

1. Se entiende por altura de un edificio la distancia vertical medida, desde la cara superior del forjado más bajo terminado de la planta baja hasta el arranque de la cara inferior del forjado del techo de la planta más alta, en su encuentro con el plano de fachada en su punto más bajo. Se medirá en metros y en número de plantas.

2. Se entiende por altura máxima (H) o reguladora, la mayor altura de edificación permitida por las presentes Normas en cada zona o área.

3. Se entiende por altura total (h), la distancia vertical entre la cara superior del forjado más bajo terminado de la planta baja y el remate superior del cuerpo más elevado del edificio. La diferencia entre la altura máxima y la total tiene por objeto alojar los faldones de cubierta y demás construcciones volumétricas que las Normas permiten situar por encima de la altura máxima.

4. El piso de la planta baja no podrá situarse a una altura superior a las siguientes cantidades:

a) Con carácter general, un metro (1,00m) en terrenos con pendientes inferiores al veinte por ciento (20%) de inclinación y un metro y cincuenta centímetros (1,50m) en terrenos con pendientes superiores al veinte por ciento (20%). Este porcentaje se calculará sobre la pendiente máxima referida al terreno ocupado por la proyección de cada edificio y terrazas adyacentes. La altura máxima con respecto al terreno natural de las plataformas de terrazas, bancales y piscinas situadas sobre el espacio libre de la parcela, regirán por el mismo criterio.

Dicha altura máxima se deberá cumplir tanto desde el terreno natural como desde el terreno o pavimentos resultantes del tratamiento del espacio libre de parcela, en el punto más desfavorable.

La dimensión anterior será la máxima que podrá sobresalir la planta de sótano situada debajo de la planta baja, medida en el punto más desfavorable.

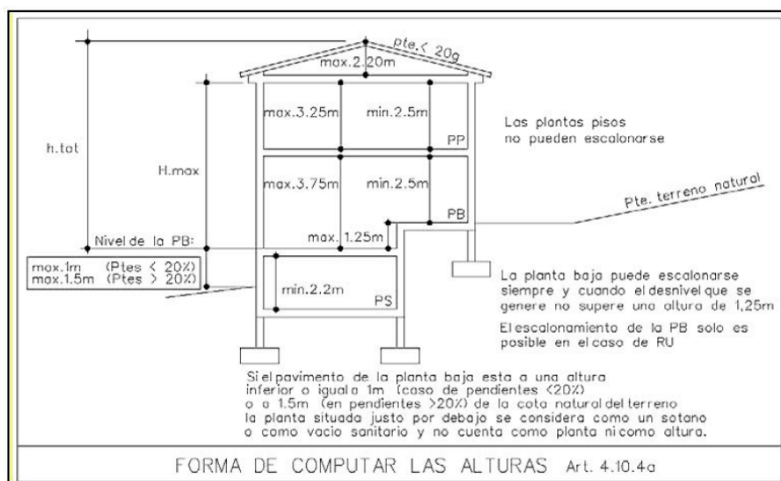
Cuando por debajo del forjado de planta baja se disponga de un vacío sanitario, la altura máxima interior libre que podrá alcanzar este espacio técnico no habitable será de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m).

En los terrenos vacantes y en los no transformados legalmente, se considerará como terreno natural el estado original del terreno a fecha 11 de julio de 1998 (fecha de la publicación en el BOCAIB del anuncio de la aprobación inicial de la Revisión del Plan General de 2000). Dicho estado natural se corresponde con la topografía que incluye el vigente Plan General en su documentación gráfica.

En los terrenos transformados legalmente, se considerará como terreno natural:

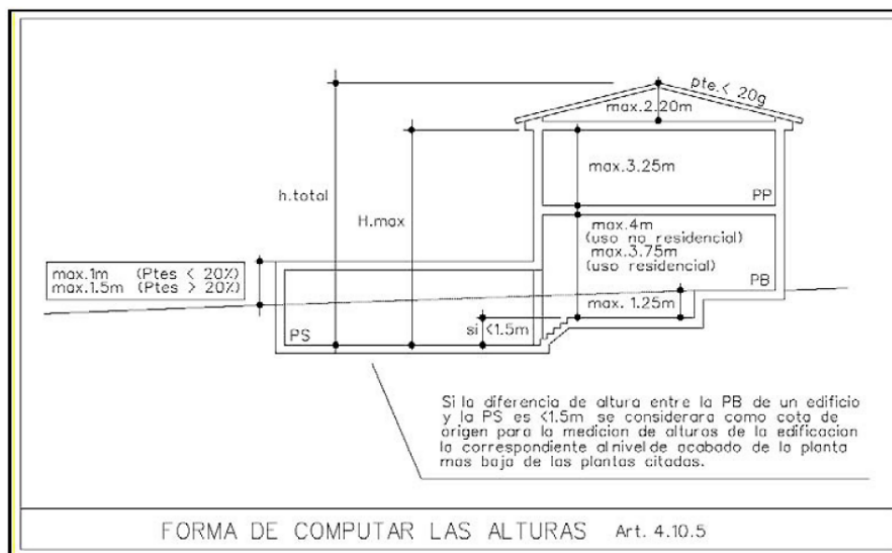
I) En el caso de que la licencia en base a la cual se transformó el terreno natural contenga, entre su documentación gráfica, plano topográfico del estado inicial de los terrenos con indicación de las curvas de nivel cada metro, se considerará como terreno natural la descripción contenida en dicho plano.

II) En el caso de que la licencia en base a la cual se transformó el terreno no contenga plano topográfico del estado inicial de los terrenos, el Ayuntamiento, previa solicitud expresa en este sentido (según art. 2.03 del PGOU), señalará, en base a la cartografía que pueda disponer y a la que aporte el solicitante, el terreno natural a considerar de acuerdo con la definición de cota de origen y referencia que se establece en el documento ‘Normativa. Volumen II. Definiciones’ del Plan General vigente.



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

5. Se computará como planta independiente la situada entre el último forjado y la cubierta cuando la referida planta sea susceptible de ser considerada habitable conforme a las definiciones de las presentes Normas.

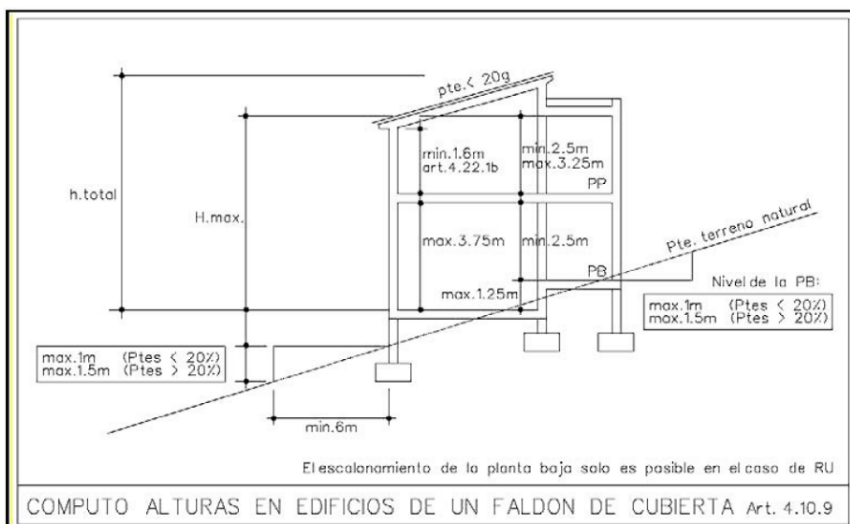


6. La altura de los patios se medirá desde el pavimento terminado del mismo hasta el borde de la cornisa, pretil o remate macizo del paramento que lo delimite. Cuando los paramentos perimetrales tengan alturas distintas se tomará como altura del patio la media aritmética de aquéllas, ponderada por sus respectivas longitudes horizontales.

7. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como límites aplicables.

8. En edificios con un solo faldón de cubierta (un aiguavés), la altura máxima se medirá hasta la cara inferior del forjado que cubre el último espacio habitable, permitiéndose por encima del mismo que una de las fachadas se prolongue hasta alcanzar la altura total permitida en cada caso.

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



Se propone la siguiente redacción:

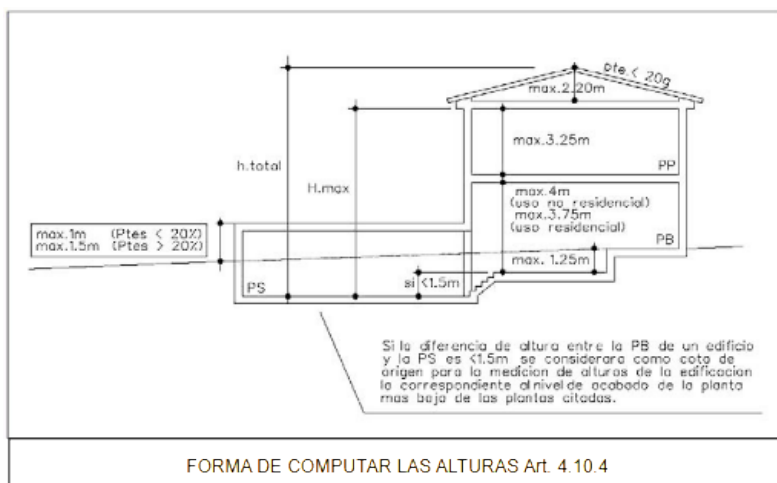
“Art. 4.10. Forma de computar las alturas

1. Se entiende por altura de un edificio la distancia vertical medida, desde la cara superior del forjado más bajo terminado de la planta baja hasta el arranque de la cara inferior del forjado del techo de la planta más alta, en su encuentro con el plano de fachada en su punto más bajo. Se medirá en metros y en número de plantas.

2. Se entiende por altura máxima (H) o reguladora, la mayor altura de edificación permitida por las presentes Normas en cada zona o área.

3. Se entiende por altura total (h), la distancia vertical entre la cara superior del forjado más bajo terminado de la planta baja y el remate superior del cuerpo más elevado del edificio. La diferencia entre la altura máxima y la total tiene por objeto alojar los faldones de cubierta y demás construcciones volumétricas que las Normas permiten situar por encima de la altura máxima.

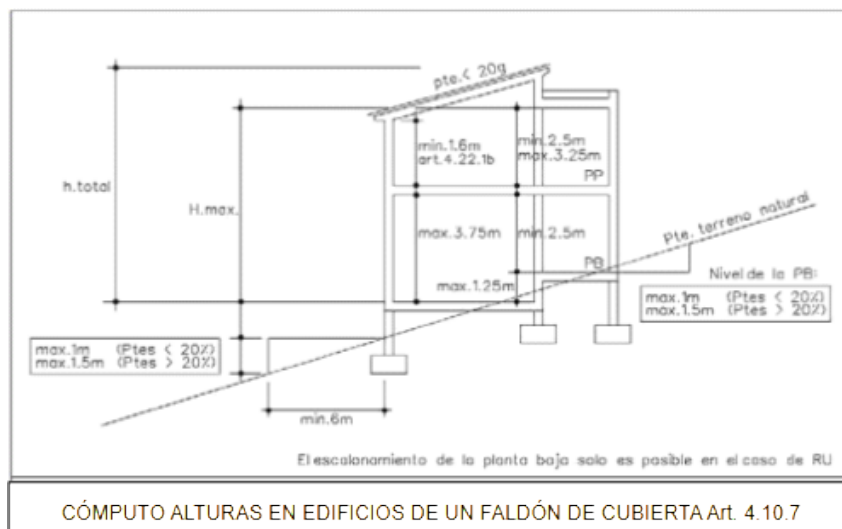
4. Se computará como planta independiente la situada entre el último forjado y la cubierta cuando la referida planta sea susceptible de ser considerada habitable conforme a las definiciones de las presentes Normas.



5. La altura de los patios se medirá desde el pavimento terminado del mismo hasta el borde de la cornisa, pretil o remate macizo del paramento que lo delimite. Cuando los paramentos perimetrales tengan alturas distintas se tomará como altura del patio la media aritmética de aquéllas, ponderada por sus respectivas longitudes horizontales.

6. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como límites aplicables.

7. En edificios con un solo faldón de cubierta (un aguavés), la altura máxima se medirá hasta la cara inferior del forjado que cubre el último espacio habitable, permitiéndose por encima del mismo que una de las fachadas se prolongue hasta alcanzar la altura total permitida en cada caso.



Art. 4.10 bis Implantación de las edificaciones y terreno de referencia

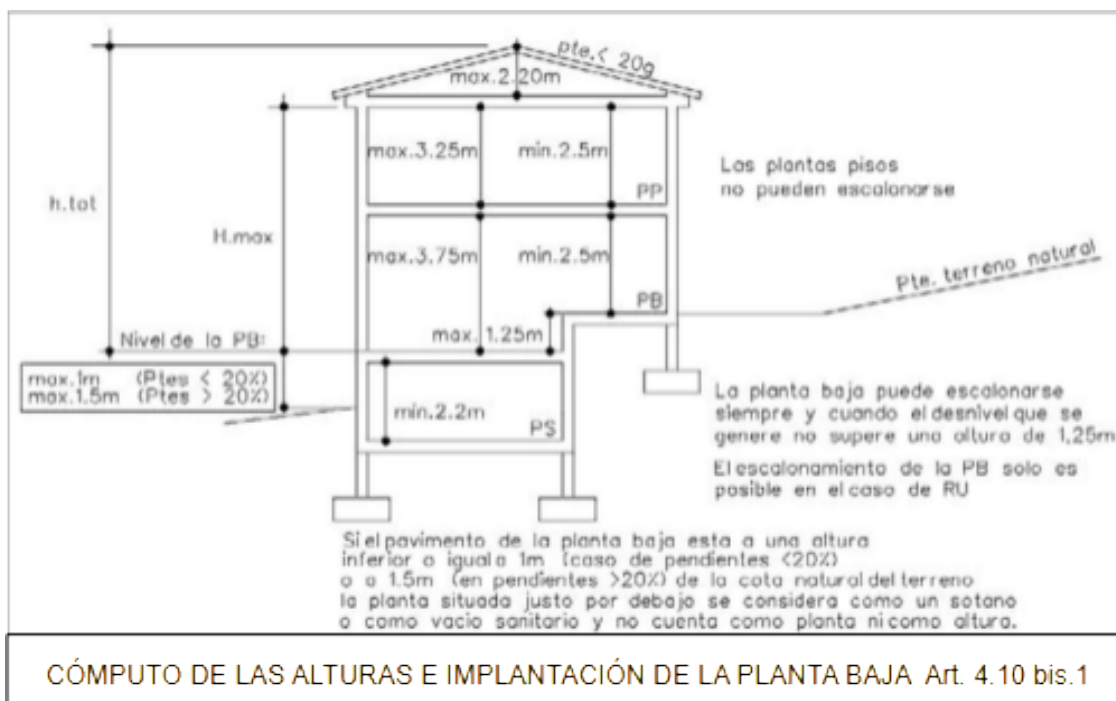
1. El pavimento acabado de la planta baja no podrá situarse a una altura superior a las siguientes cantidades, y tendrá la consideración de planta piso en caso contrario:

a) Con carácter general, un metro (1,00m) en terrenos con pendientes inferiores al veinte por ciento (20%) de inclinación y un metro y cincuenta centímetros (1,50m) en terrenos con pendientes superiores al veinte por ciento (20%). Este porcentaje se calculará sobre la pendiente máxima referida al terreno ocupado por la proyección de cada edificio y terrazas adyacentes. La altura máxima con respecto al terreno de referencia de las plataformas de terrazas, bancales y piscinas situadas sobre el espacio libre de la parcela, regirán por el mismo criterio.

Dicha altura máxima se deberá cumplir tanto desde el terreno de referencia como desde el terreno modificado, en el punto más desfavorable.

La dimensión anterior será la máxima que podrá sobresalir la planta de sótano situada debajo de la planta baja, medida en el punto más desfavorable.

Cuando por debajo del forjado de planta baja se disponga de un vacío sanitario, la altura máxima interior libre que podrá alcanzar este espacio técnico no habitable será de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m).

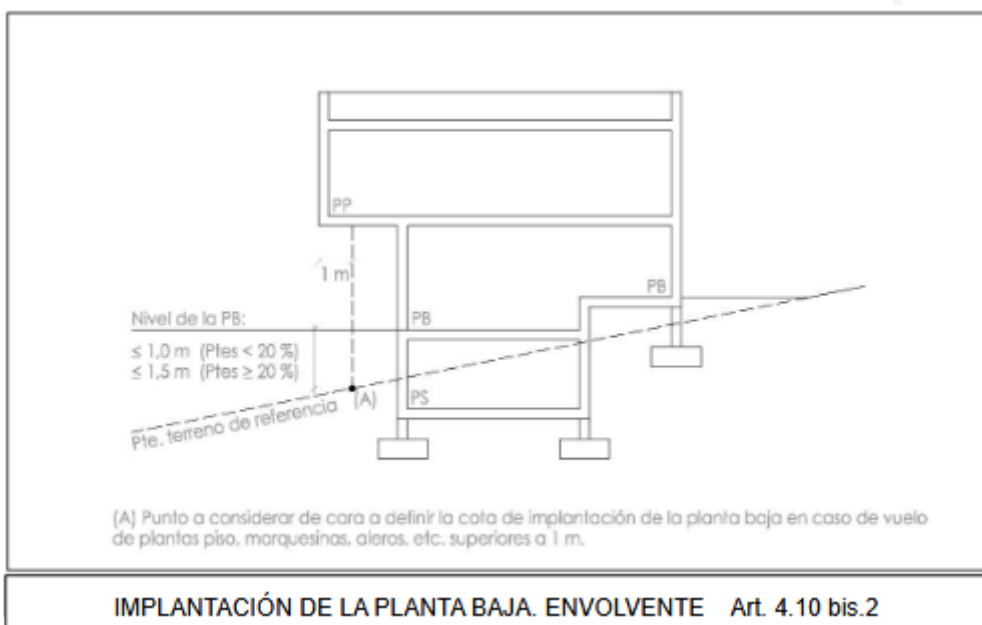


b) Además de la anterior limitación, en las zonas de edificación según alineación a vial no podrá sobrepasar en más de un metro (100 cm.) la cota de la rasante de la acera.

2. A efectos de comprobar la implantación de la planta baja respecto del terreno de referencia y/o del terreno modificado se considerará la envolvente la misma. Se considera como envolvente de la planta baja la línea perimetral de su cerramiento, incluidos todos sus elementos, porches cerrados y/o abiertos y cuerpos volados.

A efectos de implantación, no se incluyen en la envolvente los vuelos inferiores o iguales a un metro, correspondientes a aleros de cubierta.

En el caso de que la envolvente de la planta piso supere la envolvente de la planta baja en más de un metro, a efectos de implantación se considerará la proyección de la planta piso sobre el terreno, descontando el vuelo de un metro (ver gráfico adjunto).



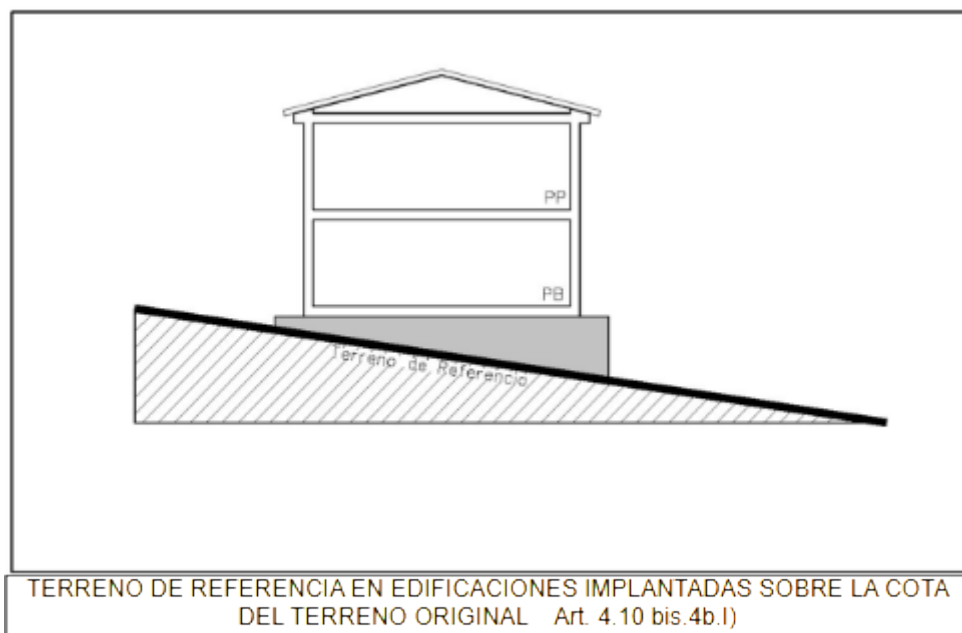
3. En el caso de las licencias otorgadas al amparo del Plan General vigente, desde su aprobación inicial, la consideración de planta baja es la que determine la licencia, siempre que la planta baja se ajuste efectivamente a la implantación que consta en el proyecto aprobado.

No se considerará planta baja aquella construida conforme a una licencia otorgada al amparo de una normativa anterior a la fecha de referencia (11/07/1998), si no se ajusta a las condiciones de implantación de la planta baja de las presentes Normas.

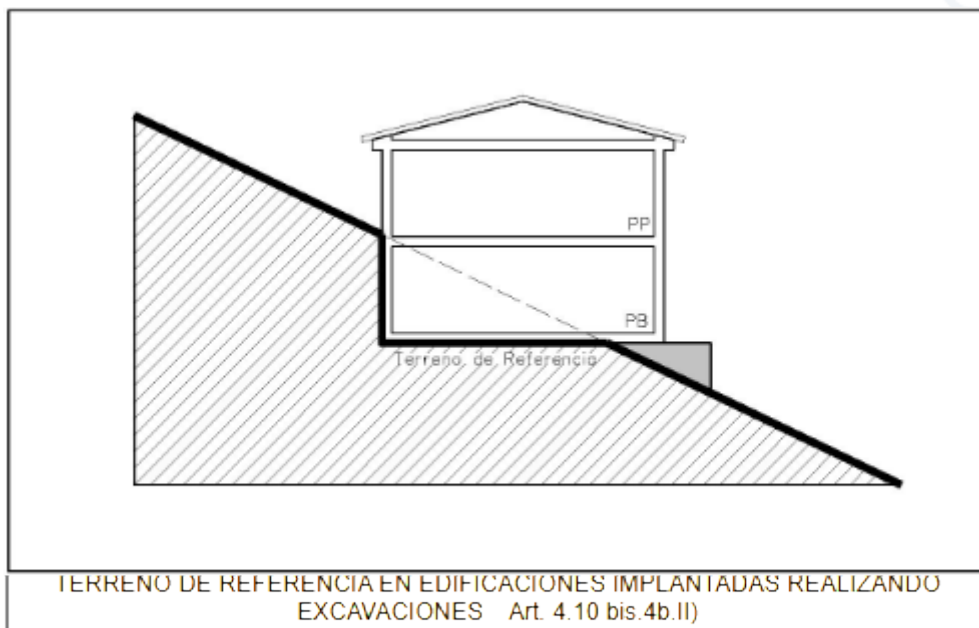
4. Se considera terreno de referencia:

- En los terrenos vacantes, se considerará como terreno de referencia el estado original del terreno sin haber sufrido modificaciones. En este caso, se deberá aportar el levantamiento topográfico de la parcela.
- Para determinar el terreno de referencia en los casos de ampliaciones y/o reconstrucciones totales o parciales, en terrenos transformados legalmente, se estará a lo siguiente:

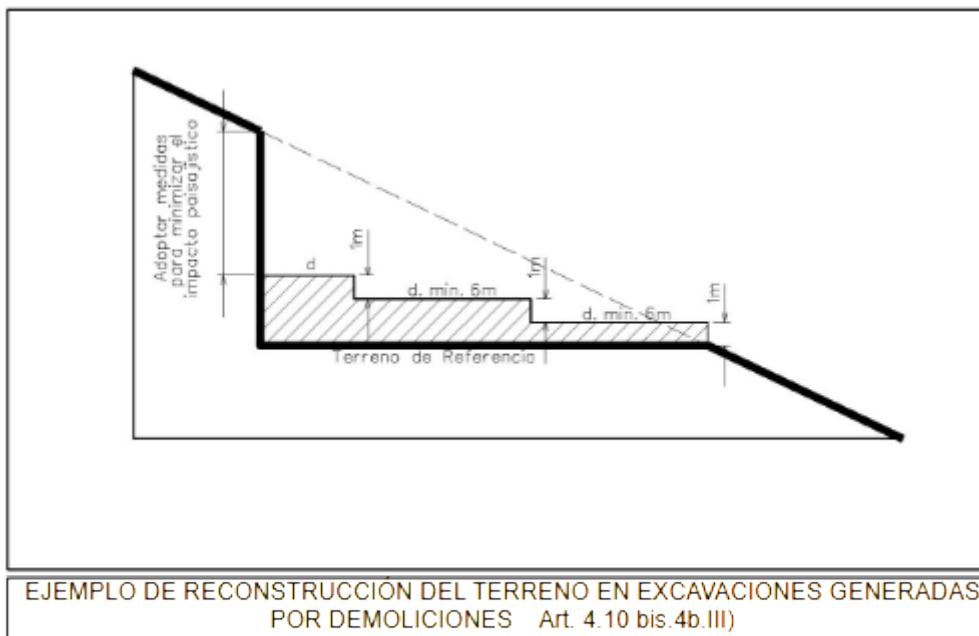
I) En el caso de edificaciones existentes cuya planta baja está implantada íntegramente sobre la cota del terreno original, se considerará como terreno de referencia el estado original del terreno sin haber sufrido modificaciones. En este caso, se deberá aportar el plano topográfico contenido en la documentación gráfica de la licencia, con indicación de las curvas de nivel cada metro.



II) En el caso de que, al amparo de licencia se haya implantado la planta baja de una edificación y/o se haya transformado el terreno realizando excavaciones por debajo del terreno natural, dichas excavaciones tendrán la consideración de terreno de referencia a todos los efectos.



III) Si la nueva edificación no se ubica sobre la huella de la edificación demolida, para su implantación se aplicará lo regulado en el punto a), y el área excavada se abancalará cumpliendo con lo regulado en el artículo 4.19. En este caso, se tomarán medidas para minimizar el impacto paisajístico del terreno excavado.



IV) En el caso de que la licencia en base a la cual se transformó el terreno no contenga plano topográfico del estado inicial de los terrenos o bien cuando sea evidente su falta de rigor, se señalará el terreno de referencia en base a la cartografía que se pueda disponer y a la que aporte el solicitante. A estos efectos, y como ayuda para la definición del terreno de referencia, este se podrá deducir a grandes rasgos a partir de:

- Los planos topográficos del estado inicial de los terrenos de las parcelas colindantes, mediante consulta de la documentación gráfica de las licencias en base a las cuales se transformaron los terrenos de dichas parcelas.
- La determinación de cotas en los lindes de los terrenos de las parcelas colindantes, en las zonas de terreno no transformadas.
- Las cotas del vial o de los viales anexos a la parcela.



- La consulta de la secuencia de ortofotografías del IDEIB, a fin de determinar la existencia de eventuales movimientos de tierra ejecutados sin licencia.

En cualquier caso, se adoptará siempre como terreno de referencia aquél que produzca menor impacto paisajístico y ambiental. En ningún caso se considerarán los rellenos como terreno de referencia.

c) En terrenos transformados legalmente, en los que se hayan realizado ampliaciones o transformaciones sin licencia, o sin ajustarse a la misma, éstas no afectarán en la determinación del terreno de referencia. Éste podrá determinarse según lo establecido en los puntos I) y II) del apartado b), teniendo en consideración únicamente las actuaciones conforme a licencia.

d) En terrenos transformados sin licencia, se considerará terreno de referencia el terreno natural u original, o el que tenga menor impacto paisajístico, de igual forma a lo regulado en el segundo párrafo del punto b.II) del presente artículo.”

5. Todo lo regulado en este artículo para la implantación de la planta baja de una edificación se aplicará de igual manera para la implantación de las piscinas y de las terrazas o abancalamientos. En el caso de las piscinas la implantación se determina en la coronación del vaso y en las terrazas y bancales en la coronación del elemento de contención de tierras y/o pavimento terminado.”

6.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 4.11, APARTADO 9, DEL VOLUMEN I DE NORMATIVA. FORMA DE COMPUTAR LA OCUPACIÓN.

Se propone modificar el artículo 4.11, del Volumen I de la Normativa del Plan General para ordenar y clarificar la forma de computar la ocupación.

Se actualiza la manera de computar la ocupación de acuerdo con las disposiciones de normas como el Código Técnico de la Edificación y la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.

El artículo vigente actualmente es el siguiente:

“Art. 4.11. Forma de computar la ocupación

1. Computarán como superficie ocupada la superficie delimitada por la envolvente de los siguientes elementos:

- a) Todos los edificios y construcciones aunque sean bajo rasante o subterráneas destinadas o no a espacios habitables.
- b) Los porches.
- c) Los aljibes; piscinas (a los efectos del cumplimiento de la ocupación se considerará como tal la lámina de agua; aunque si la piscina sobresale más de un metro cincuenta (1,50 m) o un metro según la pendiente del solar) por encima del terreno natural o acabado, computará como superficie ocupada la totalidad de la misma, con independencia de cuál sea su disposición en el terreno.
- d) Las construcciones o instalaciones complementarias o auxiliares del uso principal (plazas de aparcamiento, pistas deportivas y similares), siempre que superen la altura superior a la equivalente en planta baja de acuerdo con punto 4.10.4.
- e) Los patios cerrados por edificación en al menos tres de sus caras y que posean una superficie inferior a diez metros cuadrados (10 m²), así como los patios regulados en el apartado 4 del artículo 4.26 de las presentes normas.
- f) No computarán como superficie ocupada de parcela los locales para cubos de basura previstos en el art. 4.42.
- g) No computarán asimismo como superficie ocupada los aleros, que deberán tener un vuelo menor de un (1) metro.”

Se propone la siguiente redacción:

“Art. 4.11. Forma de computar la ocupación

1. Computarán como superficie ocupada la superficie delimitada por la envolvente de los siguientes elementos:

- a) Todos los edificios y construcciones aunque sean bajo rasante o subterráneas destinadas o no a espacios habitables.
- b) Los porches.
- c) Los aljibes o depósitos y las piscinas que sobresalgan más de un metro cincuenta (1,50 m) o un metro (1,00 m), según la pendiente del solar, por encima del terreno de referencia o acabado, computarán como superficie ocupada en su totalidad, con independencia de cuál sea su disposición en el terreno. En caso de adaptarse al terreno no computarán a ocupación, siempre que, en el caso de aljibes y depósitos, tengan la dimensión máxima requerida por estas normas.
Las terrazas que se construyan asociadas a las piscinas, que excepcionalmente se levanten más de un metro cincuenta (1,50 m) o de un metro (1 m), en función de la pendiente, por encima del terreno de referencia o modificado computarán a efectos de ocupación únicamente en la porción que se exceda del mencionado desnivel (Ver esquema Art. 4.09.3d).
Las piscinas ni sus terrazas asociadas pueden conllevar excavaciones superiores a lo permitido (Ver Art. 4.19). No obstante, se podrá permitir de manera excepcional que superen la excavación máxima permitida. En tal caso, la piscina al completo o la porción



de terraza que excave más de lo permitido computarán a ocupación.

d) Los patios cerrados por edificación en al menos tres de sus caras y que posean una superficie inferior a diez metros cuadrados (10 m²), así como los patios regulados en el apartado 4 del artículo 4.26 de las presentes normas.

e) No computarán como superficie ocupada de parcela los locales para cubos de basura previstos en el art. 4.09.3h.

f) No computarán asimismo como superficie ocupada los aleros, que deberán tener un vuelo menor de un (1) metro. En cambio, computarán al 100% los aleros de vuelo superior a un metro (1 m), entendiéndose como tales los remates constructivos de la cubierta; y cualquier otro cuerpo, losa o marquesina volados, sea cual sea su vuelo.

g) No computarán como superficie ocupada las pérgolas que cumplan las condiciones dimensionales que se establecen en la definición de pérgola del Volumen II de estas normas, salvo que para implantarlas se requieran excavaciones que superen lo permitido. En tal caso, computará al 100% de ocupación la parte de excavación que supere lo permitido."

7.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 5.04, DEL VOLUMEN I DE NORMATIVA. MECANISMOS DE AHORRO DE AGUA.

Se propone modificar el artículo 5.04, del Volumen I de la Normativa del Plan General para incorporar las medidas específicas de ahorro de agua en piscinas. Se añade el apartado 4.

El artículo vigente actualmente es el siguiente:

"Art. 5.04. Mecanismos de ahorro de agua

1. Al objeto de minimizar el gasto de agua, en los puntos de consumo se diseñarán los mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro de fluido, y a tal efecto:

a) Los grifos de los aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de aireadores de chorro o similares.

b) El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros dispondrá de la posibilidad de detener la descarga a voluntad del usuario o de doble sistema de descarga.

c) Los cabezales de ducha implementarán un sistema de ahorro de agua en el ámbito de suministros individuales garantizando un caudal máximo de nueve (9) litros por minuto a cinco (5) atm. de presión.

d) Instalación de circuitos para la reutilización de aguas pluviales para wáteres e instalaciones de riego

e) La instalación de un circuito separado para la reutilización de aguas grises acondicionadas y tratadas para los inodoros y para las instalaciones de riego. Se exceptúan de esta instalación los edificios de viviendas con menos de doce unidades, y demás usos cuando sus instalaciones de evacuación sean de menos de 300 unidades de descarga (según norma UNE). No obstante, en estas excepciones se deberá hacer una preinstalación de dos redes separadas, para el circuito de aguas grises y para el de aguas negras, que pueda permitir el reciclado de las aguas grises para los inodoros y para las instalaciones de riego.

f) Todas las viviendas, instalaciones turísticas y de otro tipo de nueva construcción que tengan suministro de agua, así como las modificaciones de las existentes que sean obra mayor, deberán incluir contadores individuales de agua así como fontanería de bajo consumo y dispositivos de ahorro de agua.

g) Se garantizará que sea permeable, en tipología de edificación extensiva, por lo menos un 20% del suelo de la parcela no ocupado por la edificación.

2. Los grifos y los alimentadores de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o cualquier otro mecanismo eficaz para el ahorro en el consumo de agua.

3. Asimismo, se estará en lo que establece en la sección HS 4 "suministro de agua" del documento básico "DB-HS Salubridad" del CTE.

Se propone la siguiente redacción:

"Art. 5.04. Mecanismos de ahorro de agua

1. Al objeto de minimizar el gasto de agua, en los puntos de consumo se diseñarán los mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro de fluido, y a tal efecto:

a) Los grifos de los aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de aireadores de chorro o similares.

b) El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros dispondrá de la posibilidad de detener la descarga a voluntad del usuario o de doble sistema de descarga.

c) Los cabezales de ducha implementarán un sistema de ahorro de agua en el ámbito de suministros individuales garantizando un caudal máximo de nueve (9) litros por minuto a cinco (5) atm. de presión.

d) Instalación de circuitos para la reutilización de aguas pluviales para wáteres e instalaciones de riego

e) La instalación de un circuito separado para la reutilización de aguas grises acondicionadas y tratadas para los inodoros y para las instalaciones de riego. Se exceptúan de esta instalación los edificios de viviendas con menos de doce unidades, y demás usos



cuando sus instalaciones de evacuación sean de menos de 300 unidades de descarga (según norma UNE). No obstante, en estas excepciones se deberá hacer una preinstalación de dos redes separadas, para el circuito de aguas grises y para el de aguas negras, que pueda permitir el reciclado de las aguas grises para los inodoros y para las instalaciones de riego.

f) Todas las viviendas, instalaciones turísticas y de otro tipo de nueva construcción que tengan suministro de agua, así como las modificaciones de las existentes que sean obra mayor, deberán incluir contadores individuales de agua así como fontanería de bajo consumo y dispositivos de ahorro de agua.

g) Se garantizará que sea permeable, en tipología de edificación extensiva, por lo menos un 20% del suelo de la parcela no ocupado por la edificación.

2. Los grifos y los alimentadores de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o cualquier otro mecanismo eficaz para el ahorro en el consumo de agua.

3. Asimismo, se estará en lo que establece en la sección HS 4 “suministro de agua” del documento básico “DB-HS Salubridad” del CTE.

4. En cuanto a las piscinas, se establecen las siguientes medidas de ahorro de agua:

a) Como norma general se prohíbe el vaciado total de piscinas públicas y privadas, salvo en caso de reparación o por motivos sanitarios, procediéndose a su reaprovechamiento. En caso de inviabilidad, se aplica lo indicado para el vaciado de filtros de piscinas.

El vaciado de los filtros de piscinas se realizará siempre a la red de alcantarillado, cumpliendo las condiciones de la Ordenanza municipal reguladora de la red de saneamiento en suelo urbano.

b) Las piscinas tendrán las siguientes dimensiones máximas en el cómputo total:

- VIVIENDAS UNIFAMILIARES UBICADAS EN SUELO URBANO

En viviendas unifamiliares situadas en suelo urbano, la superficie de la lámina de agua no podrá ser superior a cuarenta (40) m² y el volumen del vaso de la piscina no superará, en ningún caso, los setenta (70) m³.

En el caso de viviendas unifamiliares en régimen de división horizontal tumbada se podrá construir una piscina por vivienda. En este caso, la superficie de la lámina de agua no podrá ser superior cuarenta (40) m² y el volumen del vaso de la piscina no superará, en ningún caso, los setenta (70) m³.

En viviendas unifamiliares con piscina asociada que excepcionalmente se ubique en EL-R1, la superficie de la lámina de agua no podrá ser superior a treinta y cinco (35) m² y el volumen del vaso de la piscina no superará, en ningún caso, los sesenta (60) m³.

- VIVIENDAS UNIFAMILIARES UBICADAS EN SUELO RÚSTICO

En viviendas unifamiliares situadas en suelo rústico, la superficie de la lámina de agua no será superior a treinta y cinco (35) m² y el volumen del vaso de la piscina no superará, en ningún caso, los sesenta (60) m³.

- VIVIENDAS PLURIFAMILIARES

En viviendas plurifamiliares de hasta 4 unidades, la superficie de la lámina de agua no será superior a cincuenta (50) m² y el volumen del vaso de la piscina no superará, en ningún caso, los setenta y cinco (75) m³.

En viviendas plurifamiliares de entre 5 y 31 unidades, la capacidad máxima de la piscina se dimensionará añadiendo al volumen máximo anterior siete (7) m³ de agua por vivienda adicional.

En viviendas plurifamiliares de 32 o más unidades, la capacidad máxima de la piscina se dimensionará añadiendo al volumen máximo anterior tres coma cinco (3,5) m³ de agua por vivienda adicional.

El volumen máximo podrá dividirse en vasos independientes, con un máximo de una piscina por vivienda.

- EXPLOTACIONES HOTELERAS

En explotaciones hoteleras de hasta doscientas (200) plazas turísticas, la capacidad máxima de las piscinas se dimensionará a razón de uno coma cincuenta (1,50) m³ de agua por plaza.

En explotaciones hoteleras de más de doscientas (200) plazas turísticas, la capacidad máxima de las piscinas se



dimensionará se dimensionará añadiendo al volumen máximo anterior un (1) m³ de agua por plaza adicional.

La superficie de la lámina de agua no podrá superar el máximo obtenido de dividir el volumen del vaso por uno coma cinco (1,5).

USO	SUPERFICIE MÁX.	RATIO VOLUMEN	VOLUMEN MÁX.
Vivienda unifamiliar suelo urbano	40 m ²	-	70 m ³
Vivienda unifamiliar prop.hor.tumbada	40 m ²	-	70 m ³
Vivienda unifamiliar con piscina en EL-R1*	35 m ²	-	60 m ³
Vivienda unifamiliar suelo rústico	35 m ²	-	60 m ³
Edificio plurifamiliar 1-4 viviendas	50 m ²	-	75 m ³
Edificio plurifamiliar 5-31 viviendas	-	75+7 m ³ /viv.adic.	-
Edificio plurifamiliar ≥32 viviendas	-	264+3,5 m ³ /viv.adic.	-
Explotaciones hoteleras ≤200 plazas	Vol./1,5	1,50 m ³ /pl.	-
Explotaciones hoteleras >200 plazas	Vol./1,5	300+1,00 m ³ /pl.adic.	-

* Excepcionalmente

8.- INCORPORACIÓN DE NUEVO ARTÍCULO 6.01 BIS, DEL VOLUMEN I DE NORMATIVA. INADECUACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES CON USO TURÍSTICO DE SEGUNDA RESIDENCIA.

Se propone incorporar un nuevo artículo 6.01 bis, del Volumen I de la Normativa del Plan General para contemplar la casuística de los edificios existentes contruidos al amparo del PGOU 1971 o 1984 que actualmente albergan usos residenciales.

Se propone la siguiente redacción:

“Art. 6.01 bis Edificios residenciales inadecuados

Las edificaciones existentes contruidas al amparo del PGOU 1971 o 1984, con anterioridad a la aprobación inicial del PGOU de 1991, en fecha 02/08/1989, cuya tipología edificatoria era MM, PM, BQ y AS (en las que se admitía el uso de vivienda plurifamiliar y también de hoteles y moteles), y que actualmente albergan usos residenciales, se considerarán en situación de inadecuación a todos los efectos, y no serán consideradas fuera de ordenación por razón de uso, siempre y cuando no se hubiesen acogido al incremento de aprovechamiento que les otorgaba dicho plan con el fin implantar la llamada por la norma “industria hotelera”.”

9.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 6.02, DEL VOLUMEN I DE NORMATIVA. OBRAS A REALIZAR EN LOS EDIFICIOS CONTRUIDOS AL AMPARO DE NORMATIVA ANTERIOR.

Se propone modificar el artículo 6.02, del Volumen I de la Normativa del Plan General, en lo referente a la Situación 2ª, para contemplar la casuística de las licencias otorgadas a partir de la aprobación de la adaptación del Plan General al PTIM, en las que la planta baja se eleva como máximo 1,90 m respecto del terreno de referencia.

Asimismo, se contemplan los casos de las viviendas unifamiliares con licencia otorgada con anterioridad a la aprobación del Plan General del 2000, en las que el forjado de techo de planta baja se halla escalonado.

En los casos de división horizontal o división horizontal tumbada como consecuencia de una licencia otorgada en una parcela calificada por el Plan vigente como RU, se contempla el caso de que el uso plurifamiliar no contraviene la normativa, a efectos de la ampliación de superficie.

Se modifican las obras permitidas en edificaciones que incumplen separación a linderos, debiéndose cumplir las separaciones que se establece en la ordenanza de cada parcela.

El artículo vigente actualmente es el siguiente:

“Art. 6.02. Obras a realizar en los edificios contruidos al amparo de normativa anterior

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

Situación 1ª: (...)

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

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

No obstante, aquellas edificaciones existentes ejecutadas al amparo de licencia de obra cuya planta baja no supere un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) desde el terreno definido en el artículo 4.10.4, sea cual fuere su pendiente, se podrán ampliar hasta los límites que determine la normativa de la calificación que corresponda, a excepción de aquellas edificaciones cuyo solar colinde con la zona marítimo-terrestre las cuales no podrán acogerse a lo establecido en este párrafo.

Asimismo, en los núcleos tradicionales y en las zonas de vivienda unifamiliar, si la ampliación a realizar se sitúa sobre cuerpos de edificación cerrados existentes, la misma podrá ser realizada conservando las condiciones de separación a linderos del cuerpo de edificación sobre el que se sitúa.

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

Se propone la siguiente redacción:

“Art. 6.02. Obras a realizar en los edificios construidos al amparo de normativa anterior

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

Situación 1ª: (...)

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

En estos edificios se permitirán las obras referidas en el apartado correspondiente a la regulación de la situación 1ª, así como las de ampliación hasta el máximo de la superficie edificable permitida por la ordenanza general en cada zona. La ampliación deberá ajustarse a los demás parámetros de la zona. No se podrán realizar dichas ampliaciones cuando el uso contravenga la regulación de usos de la parcela. En conjuntos de viviendas unifamiliares construidas en parcelas RU según licencia otorgada, en régimen de propiedad horizontal tumbada, si se permitirán construir piscinas, siempre que éstas no se eleven respecto del terreno natural o modificado más de un metro (1 m) o más de un metro y medio (1,50 m), si la pendiente del terreno es inferior al veinte por ciento (<20%) o igual o superior al veinte por ciento (≥20%) respectivamente. Al no considerarse edificación, no se trataría de una ampliación a efectos de este artículo.

Asimismo, en los núcleos tradicionales, si la ampliación a realizar se sitúa sobre cuerpos de edificación cerrados existentes, la misma podrá ser realizada conservando las condiciones de separación a linderos del cuerpo de edificación sobre el que se sitúa.

Son ampliables las plantas piso de las viviendas unifamiliares, aun cuando el forjado techo de la planta baja esté escalonado, siempre que dicho escalonamiento haya sido autorizado de acuerdo con una licencia anterior a la aprobación del Plan General vigente. La edificación ampliada deberá cumplir las condiciones establecidas en las disposiciones particulares de su zona, incluso las alturas máximas y totales.

No serán ampliables las plantas piso de las viviendas unifamiliares cuya cota de implantación de planta baja supere la altura establecida en estas Normas. Si dicha planta baja se sitúa sobre un forjado sanitario, no se podrá transformar este espacio en uno habitable. Si dicha planta baja se sitúa sobre una planta considerada sótano en licencia, se podrá mantener en ésta la configuración y uso otorgadas en la licencia.

Se considera planta baja a todos los efectos, aquella construida según licencia otorgada al amparo del Plan General vigente, desde su aprobación inicial, siempre que se ajuste efectivamente a la implantación que consta en la licencia.

No se considerará planta baja aquella construida conforme a una licencia otorgada al amparo de una normativa anterior a la fecha de referencia (11/07/1998), si no se ajusta a las condiciones de implantación de la planta baja de las presentes Normas.

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

**10.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 10.21, APARTADOS 4 Y 5, DEL VOLUMEN I DE NORMATIVA. CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO DE LA ZONA TURÍSTICA (T).**

Se modifican los apartados 4 y 5 del artículo 10.21 del Volumen I de la Normativa del Plan General. Se modifica la ratio de aparcamiento privado en establecimientos turísticos.

El artículo vigente actualmente es el siguiente:

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

(...)

4. Condiciones de parcelación, edificación y de uso turístico

ZONA T**Condiciones de parcelación**

Superficie mínima: La existente (Art.4.13.3)

En nuevas segregaciones 14.000 m²

Fachada mínima: La existente (Art.4.13.3)

En nuevas segregaciones 100 m

Condiciones de edificación:

Altura máxima nº plantas: 4 plantas

Altura máxima en metros (H): 16 m

Altura total (h): 18 m

Edificabilidad máxima: 0,50 m²/m²

Ocupación máxima: 25 %

Separaciones mínimas a linderos: $H/2 > 5$ m

Volumen máximo sobre rasante por edificio 30.000 m³

Diámetro del máximo círculo circunscrito a la planta del edificio: 60 m

Superficie mínima de aparcamiento privado: 7 m²/plaza turística

Sup. mínima de equipamiento deportivo privado: 10 m²/plaza

Superficie mínima de terrazas-solárium: 3 m²/plaza

Superficie mínima espejo de agua en piscinas: 1 m²/plaza > 50 m²

Índice máximo de intensidad de uso turístico: 1 plaza/70 m² solar

Categoría mínima de establecimientos turísticos permitidos:

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

- Establecimientos Hoteleros: 4 estrellas
- Apartamentos turísticos: No se permiten



- *Camping: No se permiten*
- *Viviendas turísticas de vacaciones En viviendas aisladas y con 15 plazas como máximo.*

Los establecimientos turísticos se adaptarán al Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas (Decreto 20/2003, de 28 de febrero), especialmente lo estipulado en el artículo 17.

5. Condiciones específicas

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

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

- *Siete metros cuadrados (7 m2) de aparcamiento por cada plaza hotelera construida.*
- *Una (1) plaza por cada cincuenta metros cuadrados (50 m2) construidos o fracción destinada a alojamientos turísticos.*

Las plazas reservadas para personas con movilidad reducida se calcularán en la misma proporción y en relación a las plazas de alojamiento adaptadas. Las características de estas plazas se resumen en el anexo 2, punto 2.4.4, del Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas (Decreto 20/2003, de 28 de febrero).

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

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

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

Los nuevos establecimientos hoteleros deberán asimismo prever en el interior de la propia parcela la reserva de espacio para el acceso rodado, estacionamiento y maniobra, suficiente para un mínimo de dos autobuses grandes para el transporte de personas por cada trescientos clientes del establecimiento, operaciones que no podrán realizarse en vía pública.

(...).

Se propone la siguiente redacción:

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

(...)

4. Condiciones de parcelación, edificación y de uso turístico

ZONA T

Condiciones de parcelación

Superficie mínima: La existente (Art.4.13.3)

En nuevas segregaciones 14.000 m2

Fachada mínima: La existente (Art.4.13.3)

En nuevas segregaciones 100 m

Condiciones de edificación:

Altura máxima nº plantas: 4 plantas

Altura máxima en metros (H): 16 m

Altura total (h): 18 m

Edificabilidad máxima: 0,50 m2/m2

Ocupación máxima: 25 %

Separaciones mínimas a linderos: $H/2 > 5\text{ m}$

Volumen máximo sobre rasante por edificio 30.000 m³

Diámetro del máximo círculo circunscrito a la planta del edificio: 60 m

Dotación mínima de aparcamiento privado: 1 plaza/5 plazas turísticas (a) (b)

Índice máximo de intensidad de uso turístico: 1 plaza/70 m² solar

(a) Las plazas se contabilizarán en nuevos establecimientos. En ampliaciones de establecimientos existentes, se contabilizarán en relación a las plazas que se amplían.

(b) Será 1 plaza/8 plazas turísticas en las zonas turísticas (ZT) que se establecen en el Anexo III del PIAT.

Categoría mínima de establecimientos turísticos permitidos:

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

- Establecimientos Hoteleros: 4 estrellas
- Apartamentos turísticos: No se permiten
- Camping: No se permiten
- Los establecimientos turísticos se adaptarán a la normativa en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

5. Condiciones específicas

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

En cuanto a la dotación de aparcamiento privado, las plazas reservadas para personas con movilidad reducida se calcularán en la misma proporción y en relación a las plazas de alojamiento adaptadas. Las características de estas plazas se establecen en el DB SUA 9 y otra normativa en materia de accesibilidad.

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

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

Los nuevos establecimientos hoteleros deberán asimismo prever en el interior de la propia parcela la reserva de espacio para el acceso rodado, estacionamiento y maniobra, suficiente para un mínimo de dos autobuses grandes para el transporte de personas por cada trescientos clientes del establecimiento, operaciones que no podrán realizarse en vía pública.

(...)"

11.- ELIMINACIÓN DEL APARTADO 10 DEL ARTÍCULO 10.23 DEL VOLUMEN I DE NORMATIVA. CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO DE LA ZONA RESIDENCIA PLURIFAMILIAR (RP); CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO.

Se suprime el apartado 10 del artículo 10.23 del Volumen I de la Normativa del Plan General. Se elimina la obligatoriedad de dotar de piscina comunitaria y/o piscinas individuales, así como de instalaciones deportivas comunitarias, en las parcelas calificadas como RP-2 y RP-3 con 12 o más unidades de alojamiento.

El artículo vigente actualmente es el siguiente:

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

(...)"

10. Condiciones de equipamiento complementario

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

Para conjuntos de 12 o más unidades de alojamiento, cualquiera que sea la zona en que se proyecte, será obligatoria la instalación de piscina (s) comunitaria (s), con lámina de agua de superficie proporcional al número de unidades a razón de un mínimo de 5m2 por unidad de alojamiento, salvo que se construyan para cada alojamiento de manera individual con una superficie mínima de 15m2.

Para conjuntos de 12 o más unidades de alojamiento, será obligatoria la dotación de instalaciones deportivas comunitarias o en régimen de condominio, en proporción no inferior a 10 m2 de suelo por unidad de alojamiento. La superficie destinada a este tipo de equipamiento, no contabilizará a efectos de ocupación, en la parte que constituya la mínima obligatoria de acuerdo con el estándar señalado, contabilizando por tanto como parte del espacio libre de parcela.

11. Condiciones de uso

(...)"

Tras la eliminación del apartado 10 queda la siguiente redacción:

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

(...)

10. Condiciones de uso

(...)"

12.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 10.32, APARTADO 6, DEL VOLUMEN I DE NORMATIVA. CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES (EL); CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EL-P.

Se modifica el apartado 6 del artículo 10.32 del Volumen I de la Normativa del Plan General. Se actualiza la referencia a la normativa de aplicación. Se elimina la posibilidad de que discurran por EL-P redes de suministro y se clarifica que no se puede dar acceso a las parcelas a través de ellos.

El artículo vigente actualmente es el siguiente:

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

(...)

6. Condiciones específicas de los espacios libres públicos EL-P

En los suelos que el Plan califica como EL-P, se permiten los usos con carácter de esparcimiento, deportivo para la práctica de deportes al aire libre, red viaria para tránsito peatonal (eventualmente rodado), y aparcamiento (tanto al aire libre como subterráneo), así como las construcciones complementarias necesarias (vestuarios, aseos y duchas, etc.) para el funcionamiento de las mismas. Asimismo se permiten los usos de instalaciones urbanas (6.2) -conducciones y depósitos-, siempre que se hallen enterrados y paisajísticamente integradas y garanticen en su superficie el uso para el que se destinan estos espacios.

Los espacios libres públicos se adaptarán al Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas (Decreto 20/2003, de 28 de febrero), en especial a los artículos 9 y siguientes.

Los espacios libres públicos, al objeto de mantener su carácter, no podrán ser ocupados en más de un 60% por instalaciones de juegos de niños y deportivas al aire libre, debiendo mantener su carácter arbolado y ajardinado. No obstante podrán autorizarse casetas, puestos de venta y otros usos (de temporada, ferias, etc.) según el régimen general establecido por el Ayuntamiento para este tipo de concesiones.

Tan solo dispondrán de la consideración de espacios libres públicos, aquéllos que por sus características superficiales y de forma, así como por sus condiciones orográficas tengan las condiciones que establece el Reglamento de Planeamiento para las parcelas que hayan de sustentar este tipo de usos.

Los terrenos que calificados como espacios libres públicos constituyen plazas integradas en el sistema viario rodado, podrán ser destinados

a aparcamientos públicos y de residentes en su subsuelo.

En cuanto al consumo de agua para el mantenimiento de las zonas ajardinadas se fomentará el ahorro, promoviendo medidas tales como la reutilizando las aguas residuales tratadas, el riego por goteo, etc., siguiendo los objetivos y criterios indicados en el Plan Hidrológico de Baleares (R.D. 378/2001).”

Se propone la siguiente redacción:

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

(...)

6. Condiciones específicas de los espacios libres públicos EL-P

En los suelos que el Plan califica como EL-P, se permiten los usos con carácter de esparcimiento, deportivo para la práctica de deportes al aire libre, red viaria para tránsito peatonal (eventualmente rodado), y aparcamiento (tanto al aire libre como subterráneo), así como las construcciones complementarias necesarias (vestuarios, aseos y duchas, etc.) para el funcionamiento de las mismas. Asimismo se permiten los usos de instalaciones urbanas (6.2) -conducciones y depósitos-, siempre que se hallen enterrados y paisajísticamente integradas y garanticen en su superficie el uso para el que se destinan estos espacios.

Los espacios libres públicos se adaptarán a lo dispuesto en la normativa en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas que sea de aplicación.

Los espacios libres públicos, al objeto de mantener su carácter, no podrán ser ocupados en más de un 60% por instalaciones de juegos de niños y deportivas al aire libre, debiendo mantener su carácter arbolado y ajardinado. No obstante podrán autorizarse casetas, puestos de venta y otros usos (de temporada, ferias, etc.) según el régimen general establecido por el Ayuntamiento para este tipo de concesiones.

Tan solo dispondrán de la consideración de espacios libres públicos, aquéllos que por sus características superficiales y de forma, así como por sus condiciones orográficas tengan las condiciones que establece el reglamento de planeamiento vigente para las parcelas que hayan de sustentar este tipo de usos.

Los terrenos que calificados como espacios libres públicos constituyen plazas integradas en el sistema viario rodado, podrán ser destinados a aparcamientos públicos y de residentes en su subsuelo.

En cuanto al consumo de agua para el mantenimiento de las zonas ajardinadas se fomentará el ahorro, promoviendo medidas tales como la reutilizando las aguas residuales tratadas, el riego por goteo, etc., siguiendo los objetivos y criterios indicados en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Illes Balears y la Ordenanza municipal de gestión sostenible de la reutilización del agua.

Por los espacios libres públicos (EL-P) y pasos peatonales públicos no podrán discurrir redes de abastecimiento ni de suministro con el objeto de dotar de servicios a parcelas, salvo las legalmente implantadas. Tampoco podrán realizarse accesos peatonales o rodados a ellos desde las parcelas adyacentes. Por todo ello, estos espacios no confieren de por sí condición de solar, a excepción de dos espacios libres públicos (EL-P) singulares en Calvià Vila, los cuales, por su configuración histórica específica, sí confieren condición de solar: el EL-P correspondiente al nº 79 del Carrer Major, a través del que se accede también al Passatge des Pou; y el EL-P correspondiente a los números 8, 10 y 12 del Carrer Major, situado en parte sobre el antiguo aljibe.

Las alineaciones de los pasos peatonales públicos no se consideran frente de fachada, por lo que tendrán la misma consideración que los linderos medianeros.”

13.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 10.32, APARTADO 8, DEL VOLUMEN I DE NORMATIVA. CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES (EL); CONDICIONES DE USO EN LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS EL-RI.

Se modifica el apartado 8 del artículo 10.32 del Volumen I de la Normativa del Plan General. Se actualiza la referencia a la normativa de aplicación. Se permite la ubicación de piscinas vinculadas a las viviendas siempre que se cumplan una serie de condiciones.

El artículo vigente actualmente es el siguiente: “**Art. 10.32. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso en la zona de ESPACIOS LIBRES (EL)**

(...)

8. Condiciones de uso en los espacios libres privados EL-RI

En los espacios libres privados que el Plan califica como EL-R1 no se autoriza ningún tipo de edificación, ni siquiera bajo rasante, al objeto de preservar determinados valores ambientales o paisajísticos, salvo las edificaciones que por exigencia de las presentes normas y/o por las características del solar deban realizarse de acuerdo con lo establecido en los apartados 7 y 8 del artículo 10.25.

Estos suelos deben considerarse, a efectos de aplicación de las condiciones de parcelación y edificación, integrados con la misma calificación que posea el resto de la parcela no afectada por la calificación EL-R1, que será la que dé soporte a las edificaciones permitidas en la zona, al igual que ocurre con carácter general con los espacios libres de parcela una vez construidas las edificaciones permitidas por el Plan. A efectos de aplicación de los parámetros de aprovechamiento, si una misma parcela tuviera varias calificaciones urbanísticas, la superficie correspondiente a EL-R1 se repartirá proporcionalmente a la de las distintas zonas.

En los suelos calificados como EL-R1 se mantendrán en lo posible la cobertura vegetal y la configuración orográfica originales. A tal efecto, se reducirán el movimiento de tierras y las obras de pavimentación al mínimo preciso para ajardinarlos adecuadamente. El Ayuntamiento podrá denegar las solicitudes de licencias que pretendan amparar obras abusivas o excesivas en estos suelos.

En cuanto al consumo de agua para el mantenimiento de las zonas ajardinadas se fomentará el ahorro, promoviendo medidas tales como la reutilizando las aguas residuales tratadas, el riego por goteo, etc., siguiendo los objetivos y criterios indicados en el Plan Hidrológico de Baleares (R.D. 378/2001)."

Se propone la siguiente redacción:

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

(...)

8. Condiciones de uso en los espacios libres privados EL-R1

En los espacios libres privados que el Plan califica como EL-R1 no se autoriza ningún tipo de edificación, ni siquiera bajo rasante, al objeto de preservar determinados valores ambientales o paisajísticos, salvo las edificaciones que por exigencia de las presentes normas y/o por las características del solar deban realizarse de acuerdo con lo establecido en los apartados 7 y 8 del artículo 10.25.

Se podrán ubicar excepcionalmente las piscinas en EL-R1, que no esté contiguo al vial, vinculadas a una o varias viviendas en las calificaciones RU-N y RA-N con las condiciones siguientes:

- Se deberá justificar la imposibilidad de ubicación en otro lugar de la parcela.
- La superficie de piscina dentro de EL-R1 no puede ser superior al veinticinco por ciento (25 %) de la superficie del EL-R1 en la que se ubica.
- No podrán disponer de terraza asociada ni ningún pavimento alrededor (solo el correspondiente al contorno del vaso).
- Su construcción no podrá conllevar la tala de árboles.
- Las piscinas deberán ser de planta rectangular o cuadrangular y el acabado será con colores verdes u ocres.
- La superficie de la lámina de agua no será superior a treinta y cinco (35) m² y el volumen del vaso no superará los sesenta (60) m³.

Estos suelos deben considerarse, a efectos de aplicación de las condiciones de parcelación y edificación, integrados con la misma calificación que posea el resto de la parcela no afectada por la calificación EL-R1, que será la que dé soporte a las edificaciones permitidas en la zona, al igual que ocurre con carácter general con los espacios libres de parcela una vez construidas las edificaciones permitidas por el Plan. A efectos de aplicación de los parámetros de aprovechamiento, si una misma parcela tuviera varias calificaciones urbanísticas, la superficie correspondiente a EL-R1 se repartirá proporcionalmente a la de las distintas zonas.

En los suelos calificados como EL-R1 se mantendrán en lo posible la cobertura vegetal y la configuración orográfica originales. A tal efecto, se reducirán el movimiento de tierras y las obras de pavimentación al mínimo preciso para ajardinarlos adecuadamente. El Ayuntamiento podrá denegar las solicitudes de licencias que pretendan amparar obras abusivas o excesivas en estos suelos.

En cuanto al consumo de agua para el mantenimiento de las zonas ajardinadas se fomentará el ahorro, promoviendo medidas tales como la reutilización de las aguas residuales tratadas, el riego por goteo, etc., siguiendo los objetivos y criterios indicados en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Illes Balears y la Ordenanza municipal de gestión sostenible de la reutilización del agua."

14.- MODIFICACIÓN DE ALGUNAS DEFINICIONES DEL VOLUMEN II DE NORMATIVA.

Se modifican las definiciones de "Pérgola" y "Planta baja" del Volumen II de la Normativa del Plan General.

La redacción vigente actualmente es la siguiente:

Pérgola

Se entiende por pérgola el entramado calado de barras repartidas uniformemente que cubre una terraza o suelo en general. La relación entre la superficie de los huecos y la de los elementos contruidos, medidas ambas en proyección horizontal, deberá ser superior a veinte (20). Los elementos sustentantes deberán ser, asimismo, barras ligeras de mínima dimensión horizontal.

Planta baja

Se entenderá por planta baja aquella cuya cota de pavimento terminado no supere la altura máxima que la normativa del Plan General señale para cada calificación urbanística en relación a la cota de origen y referencia. La planta baja está situada inmediatamente encima de la planta sótano más elevada. En caso de no existir sótano, se considera planta baja la inferior de las contruidas. Esta definición de la planta baja presenta una excepción para el caso de los edificios situados en las zonas RA-N de los núcleos tradicionales, donde se limita la posición de la misma en relación también con la rasante de la acera.

Se propone la siguiente redacción:

Pérgola

Se entiende por pérgola el entramado calado de barras repartidas uniformemente que cubre una terraza o suelo en general. La relación entre la superficie de los huecos y la de los elementos contruidos, medidas ambas en proyección horizontal, deberá ser superior a veinte (20). Los elementos sustentantes deberán ser, asimismo, barras ligeras de mínima dimensión horizontal.

Los elementos de cubrición de las pérgolas, fijos, móviles o desmontables, aunque sean de tipo textil o similar, les dan a éstas la condición de porche a todos los efectos.

Planta baja

Se entenderá por planta baja aquella cuya cota de pavimento terminado no supere el desnivel máximo respecto del terreno de referencia y/o modificado que se establece en el artículo 4.10 bis de estas Normas. La planta baja está situada inmediatamente encima de la planta sótano más elevada. En caso de no existir sótano, se considera planta baja la inferior de las contruidas. Esta definición de la planta baja presenta una excepción para el caso de los edificios situados en las zonas RA-N de los núcleos tradicionales, donde se limita la posición de la misma en relación también con la rasante de la acera.

15.- NUEVA DEFINICIÓN EN EL VOLUMEN II DE NORMATIVA.

Se incorpora una nueva definición en el Volumen II de la Normativa del Plan General.

Plaza de aparcamiento

Se entiende por plaza de aparcamiento o plaza de aparcamiento de vehículos el espacio de reserva, convenientemente dimensionado y señalizado, destinado al estacionamiento de automóviles tipo turismo”

2.- SOMETER el expediente a información pública por un plazo de TREINTA DÍAS (30 días) mediante anuncios que se publicarán en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, y a la sede electrónica del Ayuntamiento de Calvià, en la cual hay de constar la documentación completa que integra el instrumento. La publicación del anuncio de información pública en el Boletín Oficial de las Islas Baleares hará constar el localizador uniforme de recursos de la sede electrónica para acceder a toda la documentación;

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

Se puede examinar el expediente en el Área de Urbanismo de este Ayuntamiento para formular las sugerencias y alegaciones que consideren oportunas.

3.- SUSPENDER el otorgamiento de licencias y/o comunicaciones previas de parcelación, edificación y demolición en los casos que puedan contradecir las determinaciones previstas a la propuesta de Modificación Puntual. Si los proyectos acreditan el cumplimiento de las nuevas de y de las antiguas determinaciones, se levantará la suspensión automáticamente y se podrá otorgar licencia.

4.- MANTENER como áreas afectadas por la suspensión las correspondientes al TM de Calvià.

5.- ACORDAR la no sujeción a evaluación ambiental estratégica simplificada la presente propuesta de Modificación Puntual, de acuerdo con el previsto en el artículo 12.5 del Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley de evaluación de impacto ambiental de las Islas Baleares, una vez que ha sido justificado mediante la Memoria Informativa y Justificativa



redactada por los servicios técnicos municipales y el presente informe jurídico.

6.- SOLICITAR los informes correspondientes a las Administraciones Públicas que se puedan ver afectadas por la presente Modificación Puntual de Planeamiento, conforme previsto en el artículo 55.3 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares.

7.- NOTIFICAR, personalmente, si fuera procedente, el presente acuerdo a las personas y/o interesados que como consecuencia de la aprobación inicial pudieran verse afectados”.

Calvià, en la fecha de la firma electrónica (15 de abril de 2025)

El teniente de alcalde delegado de Vivienda, Urbanismo, Planeamiento y Patrimonio

(Por Delegación de Alcaldía de 21 de noviembre de 2023)

Jaume Bujosa Arbona

