

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 1/2024
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
MODIFICACIÓN ARTICULADO NORMATIVA VOLUMEN I y NORMATIVA VOLUMEN II PGOU_2012

Marzo 2025



ÍNDICE

Documentación escrita

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

- I.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
- II.- PLANEAMIENTO VIGENTE
- III.- PROBLEMÁTICA. CRITERIOS Y OBJETIVOS
- IV.- JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA
- V.- AFECCIONES E INFORMES SECTORIALES
- VI.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ARTÍCULOS
- VII.- ANEXOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

I.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Calvià (Adaptación del PGOU-2000 al Plan Territorial Insular de Mallorca -PTIM-) tiene por objeto la clarificación de algunos artículos de la Normativa Volumen I y de la Normativa Volumen II.

No es objeto de la presente modificación puntual de la normativa la revisión íntegra del texto. No se abordan cuestiones como la actualización de la normativa, salvo en los artículos en los que se propone una modificación. Tampoco se pretenden corregir errores. Por último, tampoco es objeto de esta modificación puntual la incorporación al texto normativo de los criterios interpretativos. Todo ello se abordará, en su caso, en una futura revisión del Plan General.

Las modificaciones en el texto pretenden, en su mayoría, clarificar conceptos. Además, se plantean cambios en la normativa tendentes a la reducción del impacto paisajístico y ambiental de las edificaciones. Asimismo, se incorpora en la normativa la casuística de ciertos edificios inadecuados construidos al amparo de normativa anterior que previamente quedaban en una situación que imposibilitaba su reforma o mejora.

II.- PLANEAMIENTO VIGENTE

El instrumento de ordenación urbanística general del término municipal de Calvià es la adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Calvià de 2000 al Plan Territorial Insular de Mallorca, así como sucesivas modificaciones. Aprobado definitivamente con prescripciones el 26 de junio de 2009 y publicado en el BOIB n.º 126EXT de 28 de agosto de 2009. El acuerdo por el que se dieron por correctamente cumplimentadas las prescripciones se produjo el 27 de julio de 2012, y se publicó en el BOIB n.º 115 de 9 de agosto de 2012.

Cabe mencionar que el pleno del Ajuntament, en sesión de 30 de junio de 2022, adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente la Revisión del Plan General del municipio de Calvià, formulada en dos documentos plenamente diferenciados: El Plan General (PG) y el Plan de Ordenación Detallada (POD), junto con los estudios complementarios que los acompañan. El acuerdo se publicó en el BOIB n.º 91 de 14 de julio de 2022).

Asimismo, el pleno del Ayuntamiento de Calvià, en sesión de 26 de enero de 2023, adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente la modificación primera del Plan de Ordenación Detallada de Calvià. El acuerdo de 26 de enero de 2023 se publicó en el BOIB n.º 18 de 9 de febrero de 2023.

Actualmente ya han transcurrido los dos años establecidos de suspensión de licencias sin que se haya solicitado prórroga, por tanto, se considera levantada la suspensión de aprobación de planes de desarrollo, instrumentos de gestión y licencias urbanísticas, y de la vigencia de los documentos del plan general en revisión, en tanto no se apruebe definitivamente.

III.- PROBLEMÁTICA. CRITERIOS Y OBJETIVOS

1.- PROBLEMÁTICA

A la hora de abordar la presente modificación puntual se pretende dar respuesta a la siguiente problemática detectada:

- La dificultad que se advierte a la hora de aplicar las normas del Plan General en el desarrollo de los proyectos de edificación, bien sea por falta de claridad, por su carácter genérico o por la falta de regulación de algunos conceptos.
- El impacto producido por las edificaciones y construcciones en el paisaje y en los recursos ambientales del término, debido a la evolución de las formas de construir y de las demandas de los promotores, que son temas no contemplados en la regulación actual de las normas del Plan General.
- Existe cierta casuística de edificios en situación de inadecuación que no está regulada en las normas del Plan General. Es necesaria su inclusión en las normas para poder regular las obras permitidas en cada caso.

1.1.- APLICACIÓN DE LA NORMATIVA

El Plan General es una normativa redactada con un enfoque general, que no entra en regular las particularidades. En su aplicación, es necesario realizar una interpretación de ciertos artículos a las circunstancias particulares de cada caso, cosa que se hace recurriendo siempre al espíritu de la norma.

Más de 20 años después de su aprobación inicial, el texto sigue siendo aplicable en el contexto actual, no obstante, las necesidades y demandas de la población han seguido evolucionando.

Por ello, la interpretación de ciertos artículos del Plan se había convertido en algo habitual en los últimos años, ya que algunas particularidades se han convertido en hechos comunes debido a estas nuevas exigencias. En ciertos casos, esto ya ha dado lugar a la aprobación de modificaciones puntuales de la normativa, así como de criterios interpretativos.

Es necesario matizar y/o modificar ciertos artículos con la intención de clarificar su contenido, para incorporar en el texto normativo las lecturas del mismo que ya se están aplicando.

Algunos conceptos y términos precisan de una redacción más completa. Se deben aclarar las actividades comprendidas dentro del uso detallado Asistencial, para que no se pierda la esencia de este concepto, ligado al bien común. También se deben aclarar los usos autorizables en planta sótano, frente a las nuevas demandas de ciertos usos vinculados a vivienda, cada vez más frecuentes. En las definiciones del Volumen II de la normativa, falta detallar las condiciones que debe cumplir una pérgola, así como completar la definición de planta baja. Se añade la definición de plaza de aparcamiento.

En cuanto a la consideración de terreno de referencia, aspecto clave a la hora de la implantación de los edificios, es necesario incorporar una serie de matices que faciliten su determinación. Asimismo, en el caso de demolición de la edificación existente y construcción de una nueva, se debe incorporar a la redacción la cuestión de la protección del impacto visual y paisajístico, de tal manera que no se produzcan remontadas o reconstrucciones artificiales de terreno.

Por otro lado, falta clarificar la manera de computar algunos parámetros urbanísticos como son la edificabilidad, el volumen y la ocupación de las edificaciones.

En cuanto al espacio libre público (EL-P), la redacción actual de las normas del Plan General no contempla de forma expresa la limitación del paso por ellas de redes de suministro. Se permite el paso de estas redes en el artículo 10.32, pero no se detalla qué sucede cuando éstas responden a nuevas dotaciones para parcelas privadas. Existen casos en los que se pretende conectar parcelas privadas a suministros atravesando espacios libres públicos y/o pasos peatonales públicos, como alternativa al paso por viales públicos. En este caso, es evidente que es preferible preservar la intervención en estas zonas y no convertirlas en zonas de paso de instalaciones. Por otro lado, las zonas EL-P y los pasos peatonales no confieren la condición de solar y, por tanto, no es posible dotar de suministros a la parcela a través de ellas.

Además, existe la problemática del acceso rodado y peatonal a las parcelas privadas a través de los espacios libres públicos

y los pasos peatonales públicos. Lo preferible para el interés general es preservar estos espacios como lugares de uso y disfrute público frente a usos privativos, por lo que es necesario aclarar este punto en la normativa.

En cuanto al espacio libre privado (EL-R1), la redacción actual de las normas del Plan General dice que “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”.

En la aplicación de este artículo, se encuentra la casuística de algunas viviendas que se pretenden implantar en parcelas ubicadas en RU-N y en RA-N, y que se hallan afectadas en su zona posterior por EL-R1. Ciertas parcelas disponen sólo de una porción muy pequeña que no está ocupada por EL-R1, que es donde se ubica la vivienda. El resto de la parcela, afectada en su mayoría o íntegramente por EL-R1 no permite, según la redacción del artículo, la implantación de una piscina.

Para estos casos muy concretos se ve necesaria la regulación que permita la ubicación de piscinas vinculadas a las viviendas, con los condicionantes necesarios para la preservación del espacio libre privado.

1.2.- IMPACTO DE LAS CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES EN EL PAISAJE Y EN LOS RECURSOS AMBIENTALES DEL TÉRMINO

La manera de construir ha evolucionado desde la aprobación del Plan General, y también lo han hecho las exigencias y las prestaciones que deben ofrecer los edificios. Algunas de estas exigencias compiten con la preservación de las condiciones ambientales y son grandes consumidoras de los recursos que tenemos a nuestra disposición.

En primer lugar, se advierte un incremento excesivo del uso de pérgolas en las viviendas unifamiliares, ya sea en el modo tradicional (con un entramado de barras) como con estructuras voladas de hormigón que enmarcan las edificaciones. Este incremento viene posibilitado por la regulación actual, en la que las pérgolas que cumplen la definición contenida en el Volumen II de la Normativa no computan a edificabilidad.

Estos elementos, que tradicionalmente se utilizaban de manera puntual y para fines concretos, se generalizan como elemento decorativo y con ello están cambiando la morfología de las edificaciones. Esta generalización implica un aumento del volumen de la edificación, que no está siendo computado.

Por tanto, se ve necesario regular el impacto que estos volúmenes tienen en su entorno mediante el cómputo de la edificabilidad de las pérgolas.

En segundo lugar, como consecuencia de la cada vez más frecuente carencia de agua potable en las islas, y dada la proliferación de las piscinas privadas y comunitarias, se ve necesario una regulación de las mismas.

El término municipal de Calvià se caracteriza por un desarrollo urbano costero, en el que está en auge el sector hotelero y la segunda vivienda, así como las nuevas promociones de vivienda plurifamiliar y viviendas unifamiliares aisladas. Todos estos usos tienen asociado el gran consumo de recursos. Posiblemente el recurso más limitado que demandan estos usos es el agua, tanto en el consumo doméstico como en el riego de espacios ajardinados y en las piscinas.

Se ve cada vez más necesario una limitación en estas instalaciones, en sintonía con la regulación aprobada en suelo rústico y en otros municipios de las islas.

Como consecuencia, no tiene sentido la exigencia de una dotación de piscina ni la dotación de instalaciones deportivas comunitarias en parcelas RP-2 y RP-3 de más de 12 viviendas, tal y como establece el artículo 10.23. Esta exigencia no va en sintonía con el contexto actual, que promueve el consumo responsable de recursos. Además, en promociones de viviendas de protección oficial este requisito suponía una imposición que no era sostenible.

1.3.- LOS EDIFICIOS INADECUADOS

El artículo 129.1 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears establece la siguiente definición para las edificaciones y construcciones inadecuadas:

1. Se considerarán construcciones y edificaciones en situación de inadecuadas aquellas que tengan las siguientes características:

a) Se hayan implantado legalmente de acuerdo con un planeamiento urbanístico derogado o sustituido.

b) En el planeamiento urbanístico en vigor no esté previsto que tengan que ser objeto de expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo.

c) No se ajusten a las determinaciones del planeamiento vigente.

El nuevo planeamiento establecerá las normas urbanísticas y las actuaciones autorizables aplicables a los elementos que queden en esta situación. En todo caso, como mínimo, serán autorizables obras de higiene, seguridad, salubridad, reforma y consolidación, rehabilitación, modernización o mejora de las condiciones estéticas y de funcionalidad, así como las necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios, accesibilidad, código técnico de la edificación y las de instalaciones de infraestructuras propias de la edificación.

Los usos preexistentes legalmente implantados en un nuevo planeamiento urbanístico se podrán mantener siempre que se adapten a los límites de molestia, nocividad, insalubridad y peligro que establezca para cada zona la nueva reglamentación urbanística y la legislación sectorial de aplicación. El planeamiento podrá prever y regular la autorización de usos permitidos en el planeamiento aplicable cuando se otorgó la licencia de obras en locales existentes y ejecutados.

En aplicación del último párrafo, el Plan General contempla la regulación de los edificios inadecuados en su artículo 6.02. Se consideran 3 situaciones, en función de las condiciones que pueden cumplir los edificios existentes en situación de inadecuación.

No obstante, existe cierta casuística en relación a los usos y a la implantación de las viviendas que precisa de clarificación.

1.3.1.- EDIFICIOS EXISTENTES CON USO TURÍSTICO DE SEGUNDA RESIDENCIA

Se advierte la falta de regulación de los edificios existentes con uso turístico de segunda residencia construidos al amparo del PGOU 1971 o 1984 que actualmente albergan usos residenciales, en los que se acredita que el uso residencial es anterior a la aprobación inicial del Plan General de 1991 (02/08/1989).

Al no estar regulados estos edificios como inadecuados por razón de uso, no era posible llevar a cabo en ellos actuaciones de mantenimiento, reforma o mejora. Esto dejaba a estos edificios, muchos de ellos con condiciones de infravivienda, sin posibilidad de llevar a cabo estas medidas, tan necesarias. Al incorporarlos dentro de la regulación se reconocería su uso como vivienda plurifamiliar a todos los efectos.

El Plan General de 1971, y su revisión de 1984, calificaba el suelo urbano según unos modelos de tipología edificatoria o "tipos de edificación" (Norma 18ª PG 1971): edificación en manzana cerrada con patio de manzana (M.M.), edificación en bloque exento (B.Q.), edificación aislada (A.S.), edificación chalet (CH), agrupaciones compactas tipo poblado mediterráneo (PM) y agrupaciones tipo Zona-Club (ZC).

Por otro lado, se establecían tres tipos de usos (Normas 27ª a 30ª del PG 1971): uso de vivienda, uso de industria y uso público. El uso vivienda comprendía dos categorías: 1ª categoría o vivienda multifamiliar y 2ª categoría o vivienda unifamiliar. Dentro del uso público existían los tipos Residenciales: hoteles o moteles.

La ordenación del territorio se realizaba fijando en primer lugar las tipologías edificatorias. Así, dentro de cada sector se establecían unos polígonos y dentro de ellos una serie de zonas (con nomenclaturas tipo II-3, IV-1, etc.) A cada una de estas zonas se le asignaba uno o varios tipos de edificación.

Una vez concretada la tipología edificatoria, se podía escoger el uso dentro de los que permitía el Plan General (Norma

30ª bis del PG 1971): para las tipologías MM, BQ, AS y PM, era posible implantar, entre otros, los usos vivienda multifamiliar, así como hotel o motel.

Por tanto, los edificios existentes con licencia otorgada al amparo de estos dos Planes Generales, ubicados en parcelas donde se permitían estas tipologías mencionadas, pudieron escoger sin ningún problema entre uso residencial o turístico, ya que ambos estaban permitidos.

Ahora bien, había una disposición a la que se podían acoger en aquel momento los edificios turísticos (hoteles y moteles) y que no era aplicable a los usos residenciales. Según la Norma 13ª.6 del PG 1971, “en edificaciones destinadas a industria hotelera se permitirá un aumento de su coeficiente de edificabilidad que por la zona le corresponda, según baremo que sigue. Una estrella 10%, dos y tres estrellas 20%, cuatro y cinco estrellas 30%. Los motivos son la autosuficiencia de las instalaciones hoteleras, y protección a las de más categoría, para elevar el nivel turístico del término”.

Visto todos los antecedentes, se deduce que aquellos edificios construidos al amparo de los Planes Generales de 1971 y 1984, ubicados en parcelas con tipologías MM, BQ, AS y PM y que no se hayan acogido al incremento de aprovechamiento de la Norma 13ª, podían acoger el uso plurifamiliar. Se considera que, independientemente de la denominación del proyecto mediante el que se obtiene licencia, si el uso plurifamiliar se implanta con anterioridad a la aprobación inicial del Plan General de 1991 (que lleva a cabo una regulación diferente de los usos), se trata de un uso compatible y autorizable según la normativa de aplicación, y que, por tanto, puede ser reconocido por la normativa vigente.

1.3.2.- VIVIENDAS UNIFAMILIARES CONSTRUIDAS AL AMPARO DE UNA NORMATIVA ANTERIOR

Existe el caso de ciertas viviendas unifamiliares que se han construido conforme a licencia según una normativa anterior y que, a pesar de encontrarse en la situación 2ª que permitiría su ampliación, tienen una imposibilidad de llevar a cabo estas ampliaciones. Son casos muy concretos de la normativa que se resumen en los siguientes:

- 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. A partir de la aprobación de la Modificación Puntual 1/2016, la implantación de la planta baja se reduce a un desnivel máximo de 1,50 m respecto del terreno de referencia y/o modificado (tal y como estaba en la redacción inicial del Plan General del 2000). Por tanto, estas plantas bajas elevadas 1,90 m se pasaron a considerar planta piso. Esto significa que una vivienda que en licencia tenía dos plantas, pasa a considerarse una vivienda de 3 plantas y por tanto inadecuada, no permitiéndose su ampliación en la planta piso.

Es necesario reconocer estos casos con los derechos adquiridos según la normativa vigente en el momento de otorgar la licencia. Esto implicaría, por tanto, considerar la planta baja que se otorgó en la licencia como tal.

- 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. El artículo 4.22.2 del Plan General dice que la planta baja de los edificios de vivienda unifamiliar podrá escalonarse, siempre que este escalonamiento no se manifieste en la planta inmediata superior. Por tanto, estas viviendas pasaban a considerarse de 3 o más plantas, dado que no se admite una planta piso escalonada. Esto impedía que estas viviendas pudieran ampliarse, aun cumpliendo las alturas máxima y total en el edificio, ya que no se permitía construir o ampliar una planta piso escalonada.

Se considera que las ampliaciones a realizar en una planta piso escalonada, siempre que se cumpla la altura máxima y total del edificio, no conllevan mayor impacto que en el caso de plantas piso sin escalonamiento, por lo que se podría reconocer este derecho.

1.3.3.- EDIFICACIONES EXISTENTES CON USOS QUE CONTRAVENGAN LA REGULACIÓN DE USOS DE LA PARCELA

No está definido de forma expresa en la normativa del Plan General qué obras se permiten en las situaciones en las que los usos de las edificaciones existentes contravengan la regulación de usos de la parcela. En el artículo 6.02.3 sí se regulan los usos permitidos y los cambios de uso, pero no se hace referencia a si se permiten las obras de ampliación.

Visto que la ampliación de estos edificios inadecuados por razón de uso incrementaría aún más el “nivel de inadecuación”,

es necesario una regulación al respecto.

Sería el caso, entre otros, de las viviendas unifamiliares en régimen de propiedad horizontal tumbada ubicadas en una misma parcela con regulación "Residencia unifamiliar". En este caso, debe regularse tanto las ampliaciones a realizar en la vivienda como la construcción de piscinas vinculadas a ella.

1.3.4.- SEPARACIÓN A LINDEROS EN EDIFICACIONES EXISTENTES

Finalmente, existe la casuística de viviendas en Situación 2ª que incumplen separación a linderos. En el artículo 6.02, se admite la ampliación de las plantas piso respetando la misma separación, en los núcleos tradicionales y en las zonas de vivienda unifamiliar. Si bien esta regulación es necesaria en los núcleos tradicionales, en los que la separación a linderos de las viviendas existentes no responde a la normativa vigente y muchas veces se asemejan a una regulación según alineación a vial, no se considera igual en las zonas de vivienda unifamiliar, donde la regulación es de edificación aislada en la parcela.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS

Vista la problemática existente, esta modificación puntual se rige en los siguientes criterios y objetivos:

- Clarificar y dotar de transparencia a la normativa, haciéndola comprensible y accesible a todos. Plasmar por escrito la regulación que se viene haciendo de cierta casuística para que los interesados puedan optimizar recursos y adecuar mejor sus proyectos a la normativa.
- Controlar y reducir el impacto visual de las construcciones en el entorno, para preservar las visuales y reducir la desnaturalización de los entornos urbanos. Proteger y preservar los recursos naturales del término.
- Amparar la casuística de ciertos edificios inadecuados, de tal manera que no quedan fuera de regulación.

IV.- JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA.

1.- JUSTIFICACIÓN:

A partir de lo expuesto anteriormente, se hace patente que en la situación actual es necesario introducir algunos cambios en la normativa para preservar los recursos naturales del término municipal y reducir el impacto en el paisaje. Asimismo, es necesario clarificar y completar ciertos artículos de la normativa, así como incorporar la regulación de los edificios inadecuados para garantizar la seguridad jurídica y los derechos de los ciudadanos.

2.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD:

La problemática mencionada en el Apartado III anterior ya lleva produciéndose desde hace algún tiempo. Como es natural, el contenido de los instrumentos de planeamiento debe actualizarse a las nuevas circunstancias. Con esta modificación puntual se logran resolver estas cuestiones, lo cual permite en el momento actual hacer cercano este instrumento de planeamiento a la ciudadanía, con una mayor transparencia, a la vez que preservar los intereses comunes.

3.- PROPUESTA:

Se cree necesario **clarificar** las siguientes cuestiones:

- Actividades comprendidas dentro del uso detallado Asistencial (Art. 3.08, apartado 2, del Volumen I de la Normativa)
- Usos autorizados en planta sótano (Art. 3.14, apartado 3, del Volumen I de la Normativa)
- Forma de computar las superficies edificadas. Cómputo de la edificabilidad de piscinas y terrazas que se elevan más de lo permitido. Cómputo del volumen. En los casos de propiedad horizontal y propiedad horizontal tumbada, se establece cómo se divide la edificabilidad entre las propiedades existentes (Art. 4.09 del Volumen I de la Normativa)
- Forma de determinar el terreno de referencia a efectos de la implantación de la planta baja de las edificaciones. Se incorpora la casuística de terrenos excavados por debajo del terreno de referencia, conforme a licencia otorgada. Concepto de planta baja y envolvente. (Para mayor claridad, se separa en un artículo independiente: el Art. 4.10.bis del Volumen I de la Normativa)
- Forma de computar la ocupación (Art. 4.11, del Volumen I de la Normativa)
- Se aclara que no es posible que discurran por EL-P redes de suministro con objeto de dotar de servicios a las parcelas, así como que no se puede dar acceso rodado ni peatonal a las parcelas a través de ellos, salvo casos excepcionales (Art. 10.32.6 del Volumen I de la Normativa)
- Se permite la ubicación de piscinas vinculadas a las viviendas en EL-R1, siempre que se cumplan una serie de condiciones. La intención es limitar el impacto que estas piscinas puedan tener, tanto en sus dimensiones, forma, colores, etc., como en los movimientos de tierra que impliquen o en la afectación al arbolado existente. (Art. 10.32.8 del Volumen I de la Normativa)
- Se completa la definición de pérgola, aclarando que los elementos de cubrición le dan la condición de porche. (Definiciones, Volumen II de la Normativa)
- Se precisa la definición de planta baja en lo que se refiere al concepto de implantación respecto del terreno de referencia y/o modificado. (Definiciones, Volumen II de la Normativa)
- Se añade la definición de plaza de aparcamiento. (Definiciones, Volumen II de la Normativa)

Se incorpora una **nueva regulación** para minimizar el impacto de las construcciones y edificaciones en el paisaje y en los recursos del término:

- Se incorpora la regulación del cómputo de edificabilidad de las pérgolas, que pasan a computar el 25 % de su superficie construida (Art. 4.09 del Volumen I de la Normativa). Las pérgolas no computan a ocupación, no obstante, si se producen excavaciones que superen lo permitido para su implantación, éstas sí se computarán a



ocupación (Art. 4.11 del Volumen I de la Normativa)

- Se incorporan medidas específicas de ahorro de agua en piscinas. Por un lado, se fijan las normas para su vaciado. Por otro, se regula el tamaño máximo de las piscinas, en función de su ubicación y del uso al que estén asociadas. (Art. 5.04 del Volumen I de la Normativa)
- 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. (Art. 10.23.10 del Volumen I de la Normativa)
- Se eliminan las exigencias de equipamientos deportivos, piscinas y solariums en las instalaciones hoteleras. Se elimina la regulación de viviendas turísticas de vacaciones, por estar obsoleta. Se reduce la exigencia de dotación de aparcamiento privado, por estar éste sobredimensionado. (Art. 10.21.4 y 10.21.5 del Volumen I de la Normativa)

Se incorpora la siguiente **regulación de edificios inadecuados**:

- Se contempla la casuística de los edificios existentes construidos al amparo del PGOU 1971 o 1984 con uso residencial implantado con anterioridad a la aprobación inicial del PG 1991 (Nuevo Art. 6.01 bis, del Volumen I de la Normativa)
- En el caso 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, se reconocen los derechos adquiridos según la normativa vigente en el momento de otorgar la licencia, y, por tanto, se considera la planta baja que se otorgó en la licencia como tal (Art. 6.02 del Volumen I de la Normativa, Situación 2ª)
- 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 y se admiten las ampliaciones en planta piso, siempre que se cumpla con la altura máxima y total (Art. 6.02 del Volumen I de la Normativa, Situación 2ª)
- No se permiten las ampliaciones de las edificaciones existentes cuyos usos contravengan la regulación de usos de la parcela. 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 permite construir piscinas bajo rasante vinculadas a las viviendas (Art. 6.02 del Volumen I de la Normativa, Situación 2ª)
- Se modifican las obras permitidas en edificaciones que incumplen separación a linderos. Se mantiene la posibilidad de conservar la separación en la ampliación en planta piso de viviendas de los núcleos tradicionales, pero no así en zonas de vivienda unifamiliar, donde la separación a linderos es un derecho consolidado que tiene mucha repercusión. (Art. 6.02 del Volumen I de la Normativa, Situación 2ª)

Como resumen, se adjunta el siguiente índice del articulado que se modifica:

ÍNDICE ARTICULADO MODIFICADO NORMATIVA PGOU VIGENTE			
Tipo de documento:	Código:	Descripción:	Página:
NORMATIVA VOLUMEN I			
Artículos	3.08	Uso Global (5) Equipamiento Comunitario	30-32
Artículos	3.14	Usos planta sótano e-semisótano	35-37
Artículos	4.07	Separación entre edificios de la misma parcela	43-44
	4.09	Forma de computar las superficies edificadas	45-46
	4.10	Forma de computar las alturas	46-49
	4.10 bis	Implantación de las edificaciones y terreno de referencia	
	4.11	Forma de computar la ocupación	49-50
Artículos	5.04	Mecanismos de ahorro de agua	81
Artículos	6.01 bis	Edificios residenciales inadecuados	
	6.02	Obras a realizar en los edificios construidos al amparo de normativa anterior	91-93
Artículos	10.21	Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona TURÍSTICA (T)	176-183
	10.23	Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona RESIDENCIAL PRURIFAMILIAR (RP)	190-197
	10.32	Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona ESPACIOS LIBRES (EL)	235-242
NORMATIVA VOLUMEN II			
Definiciones	Pérgola		11
	Planta baja		12
	Plaza de aparcamiento		

Se indica en rojo los títulos modificados y en verde los nuevos artículos o definiciones. Las páginas indican la ubicación del artículo en la redacción vigente.

V.- AFECCIONES E INFORMES SECTORIALES

La presente modificación puntual se considera de escasa entidad. No consiste en la modificación de clasificación o la calificación de suelos o de sus usos y parámetros urbanísticos. Se considera que no afecta a las directrices del Plan General en su conjunto, así como tampoco al conjunto de sus determinaciones pormenorizadas. Es por ello que las modificaciones de los artículos propuestas no generarán nuevas necesidades ni condiciones en el término, en lo que se refiere a los sectores de energía, movilidad, infraestructuras, equipamientos, etc. Asimismo, las modificaciones no regulan aspectos relacionados con los espacios naturales, la biodiversidad, el régimen de aguas, etc. Los proyectos que se tramiten en ejecución del Plan General con posterioridad a la aprobación de la presente modificación puntual deberán someterse a las mismas autorizaciones y obtener los mismos informes que se debían obtener antes de su aprobación.

1.- SERVICIOS URBANOS Y MOVILIDAD

Los servicios urbanos y la movilidad en el término municipal no se ven afectados por la presente modificación de normativa.

2.- RÉGIMEN DE AGUAS E INUNDABILIDAD

Las modificaciones de normativa propuesta no afectan a cuestiones relacionadas con el régimen de aguas y sus afecciones.

3.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

En relación a la presente modificación puntual, el **artículo 12.4 del Decreto Legislativo 1/2020**, de 28 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears establece:

“4. También serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones mencionadas en el **apartado 2** de este artículo, cuando sean de carácter menor, en los términos que se definen en el **artículo 5** de la **Ley 21/2013**, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

b) Las modificaciones de planes o programas que, a pesar de no estar incluidas en el **apartado 2** de este artículo, supongan, por sí mismas, un nuevo marco para la autorización de proyectos. Se considerará que las modificaciones de planes y programas conllevan un nuevo marco de proyectos cuando su aprobación genere la posibilidad de ejecutar nuevos proyectos, o aumente las dimensiones o el impacto eventual de los permitidos en el plan o programa que se modifica y, en todo caso, cuando supongan un incremento de la capacidad de población, residencial o turística, o habiliten la transformación urbanística de un suelo en situación rural”.

En el **artículo 36.5 del Decreto Ley 3/2024**, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears se modifica el Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, aprobado por el **Decreto legislativo 1/2020**, de 28 de agosto, de la siguiente manera:

“5. Se añade una nueva letra, la **letra c)**, en el **apartado 4** del **artículo 12** del Texto refundido mencionado, con la siguiente redacción:

c) No se incluirán en los supuestos de evaluación ambiental los estudios de detalle que respeten estrictamente los límites y las restricciones que establece la normativa urbanística para estos instrumentos urbanísticos, así como su sumisión a los instrumentos de planeamiento de los cuales dependen jerárquicamente. Tampoco se incluirán las modificaciones de planes de escasa entidad, que no supongan cambios o variaciones fundamentales de las características o de las estrategias y directrices de los planes ya aprobados, ni diferencias sustanciales en los efectos previstos o en la zona de influencia, que no modifiquen la clasificación del suelo ni incrementen aprovechamientos urbanísticos ni incidan negativamente en la funcionalidad de las dotaciones públicas y que no establezcan nuevos usos no previstos en el planeamiento aplicable, excepto en este último caso que el cambio de uso suponga establecer un uso de espacio libre o de equipamientos públicos en suelo urbano o urbanizable”.

Una vez analizado este artículo, se entiende que la presente modificación puntual cumple con los supuestos para la no sujeción al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica que establece la modificación del **artículo 12.4**.

El **artículo 5** de la **Ley 21/2013**, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental define como “Modificaciones menores” los *cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia*.

La presente modificación puntual cumple con los requisitos del supuesto de modificación de escasa entidad o modificación menor. La modificación del articulado de la normativa hace innecesaria la evaluación ambiental estratégica.

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

El artículo vigente actualmente es el siguiente:

5.3. ASISTENCIAL

Se propone la siguiente redacción:

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.

El artículo vigente actualmente es el siguiente:

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.

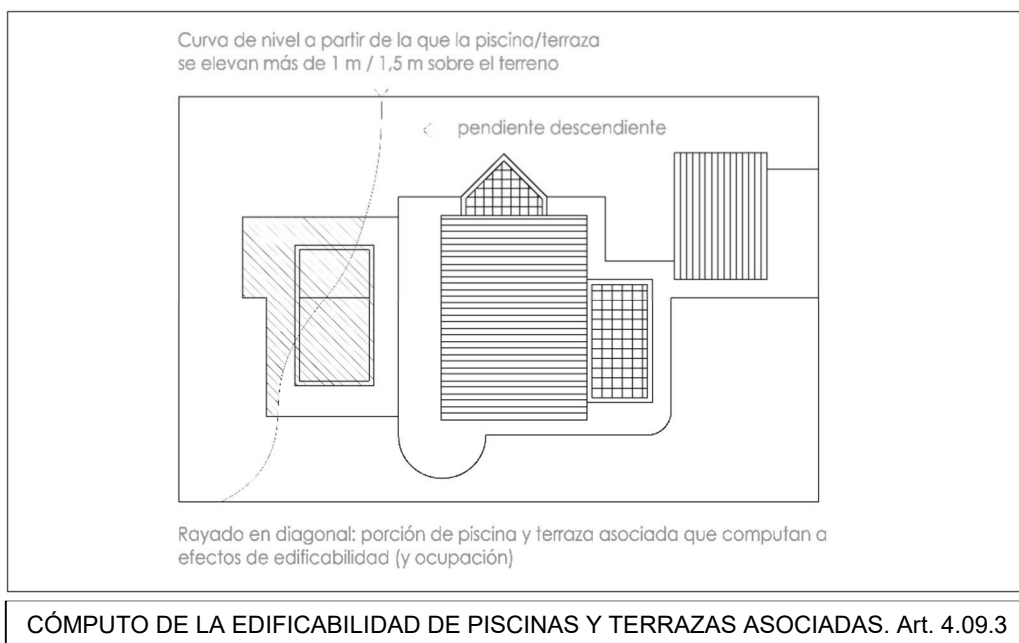
- 1. Superficie edificada por planta es la comprendida dentro de la envolvente de cada una de las plantas de la edificación. Se mide en m2 de techo o construidos.
- 2. Superficie edificada total de un edificio es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
- 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 habitáculos 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), entendiéndose 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:

- l) 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.

h.tot

H.max

Nivel de la PB:

max. 1m (Ptes < 20%)
max. 1.5m (Ptes > 20%)

max. 2.20m

pte. < 20g

max. 3.25m

min. 2.5m

PP

max. 3.75m

min. 2.5m

PB

max. 1.25m

min. 2.2m

PS

Las plantas pisos no pueden escalonarse

Pte. terreno natural

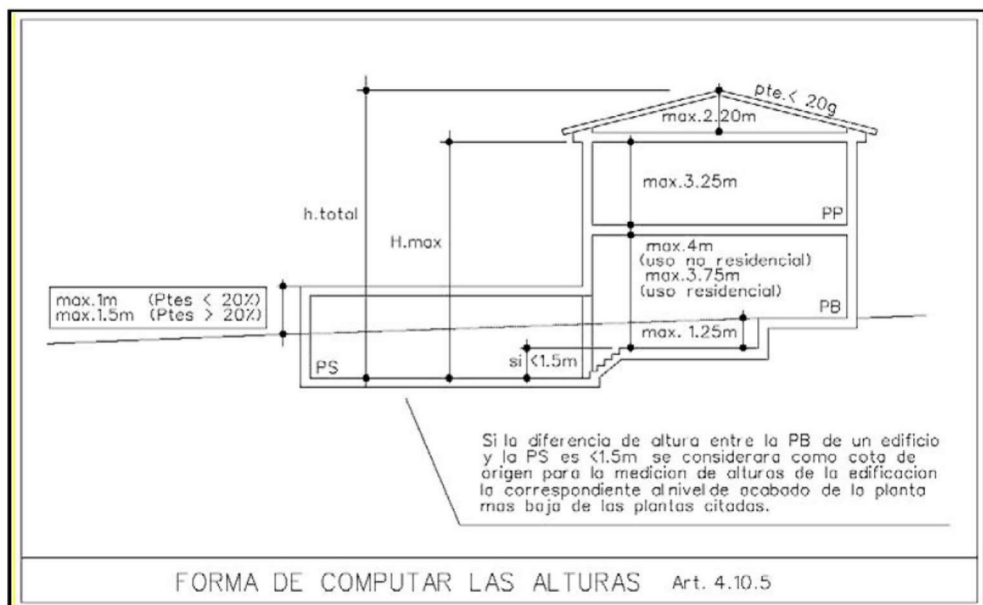
La planta baja puede escalonarse siempre y cuando el desnivel que se genere no supere una altura de 1,25m

El escalonamiento de la PB solo es posible en el caso de RU

Si el pavimento de la planta baja está a una altura inferior o igual a 1m (caso de pendientes < 20%) o a 1.5m (en pendientes > 20%) de la cota natural del terreno la planta situada justo por debajo se considera como un sótano o como vacío sanitario y no cuenta como planta ni como altura.

FORMA DE COMPUTAR LAS ALTURAS Art. 4.10.4a

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.

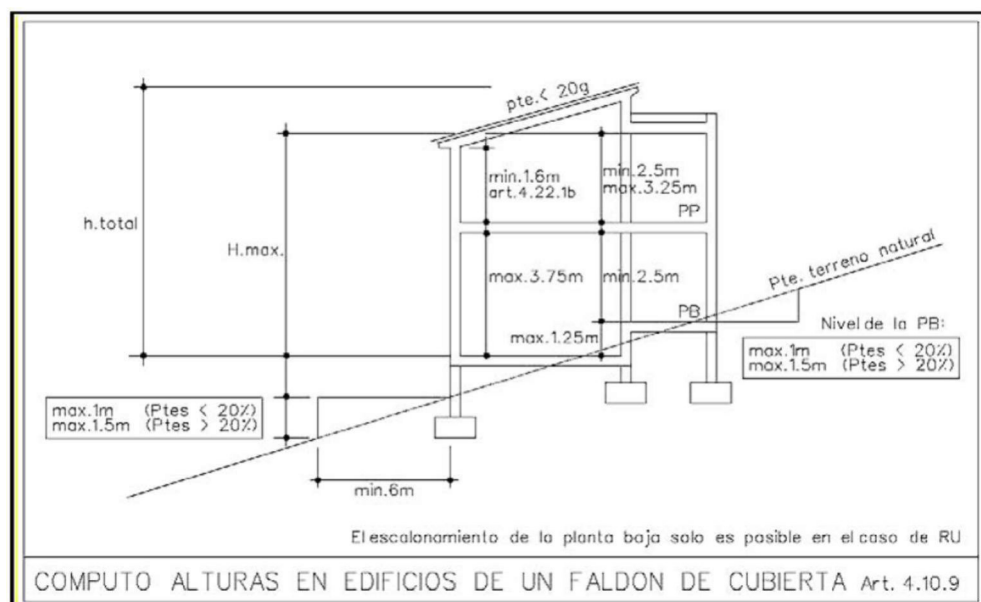


6. La altura de los patios se medirá desde el pavimento terminado del mismo hasta el borde de la cornisa, pretil o remate macizo del paramento que lo delimite. Cuando los paramentos perimetrales tengan



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."

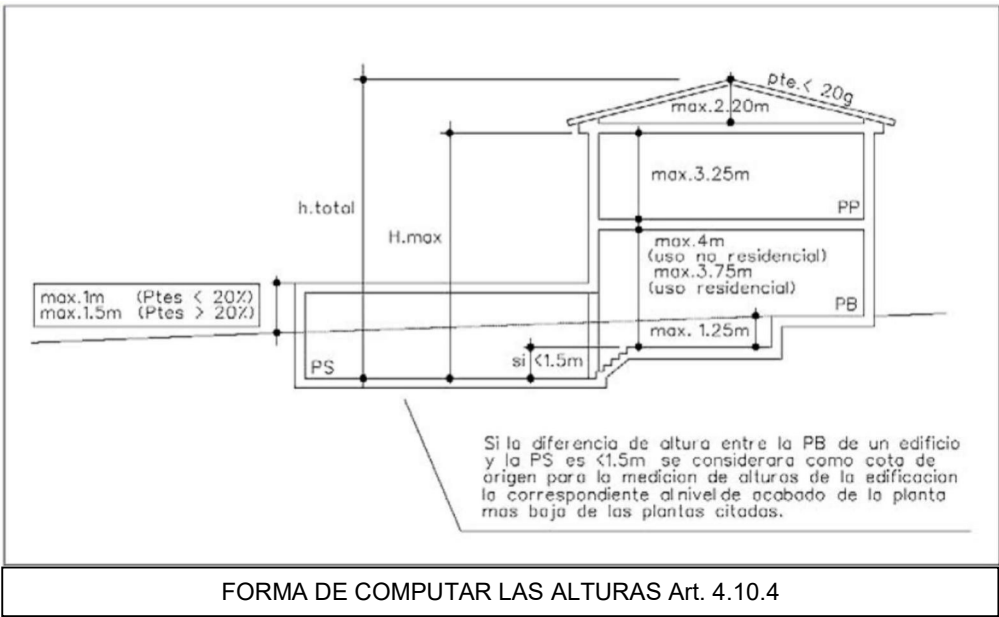


Se propone la siguiente redacción:

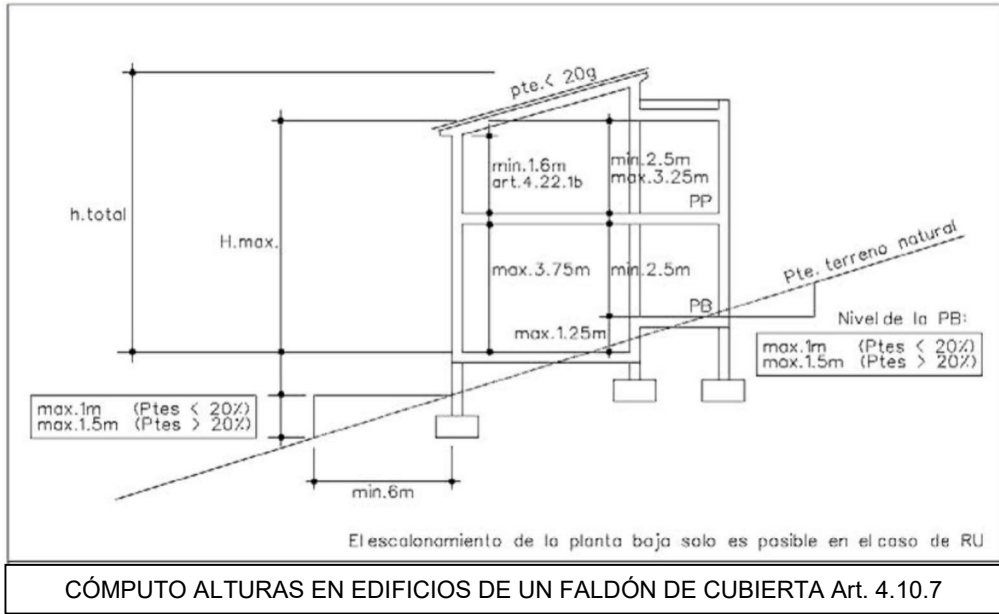
“Art. 4.10. Forma de computar las alturas

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.



- 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.
- 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.
- 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.



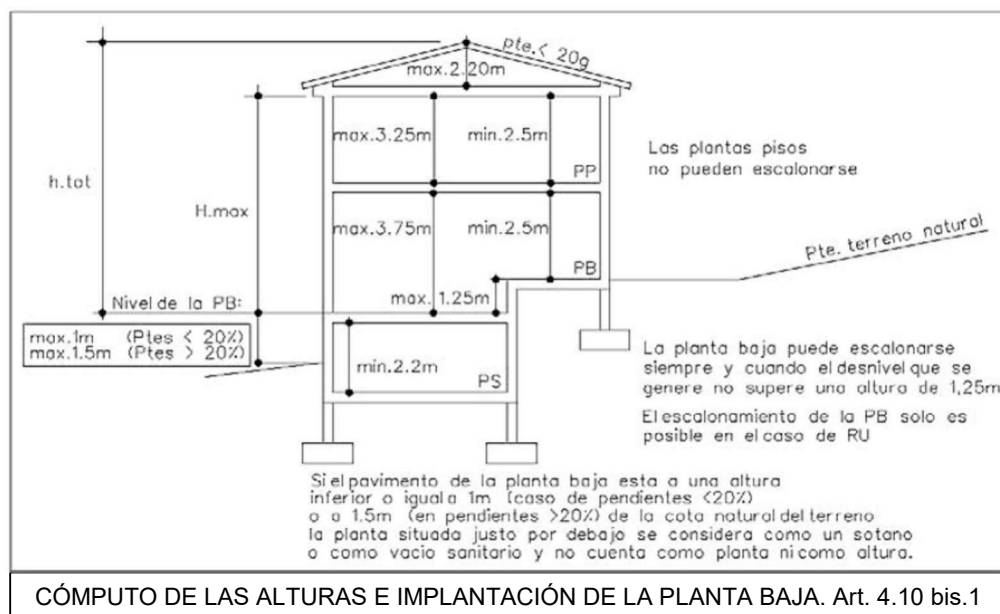
**Art. 4.10 bis Implantación de las edificaciones y terreno de referencia**

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).

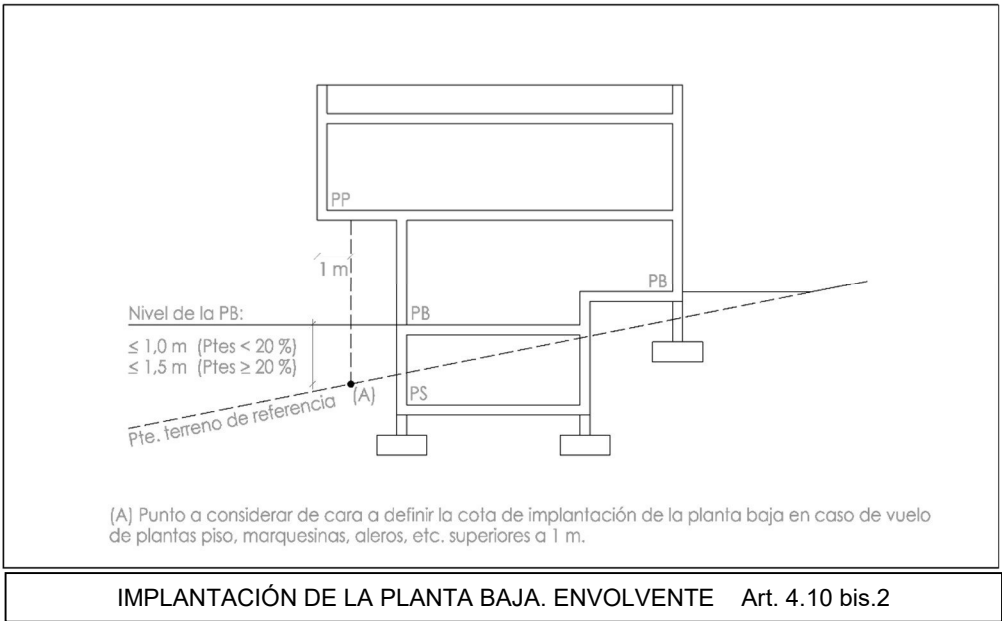


- b) Además de la anterior limitación, en las zonas de edificación según alineación a vial no podrá sobrepasar en más de un metro (100 cm.) la cota de la rasante de la acera.
2. A efectos de comprobar la implantación de la planta baja respecto del terreno de referencia y/o del terreno modificado se considerará 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

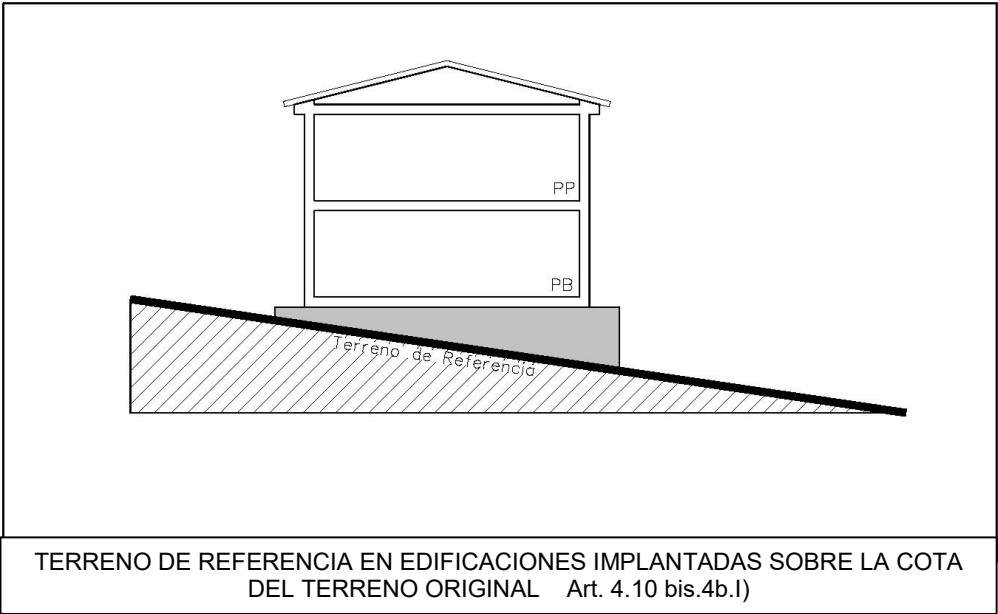
metro, a efectos de implantación se considerará la proyección de la planta piso sobre el terreno, descontando el vuelo de un metro (ver gráfico adjunto).



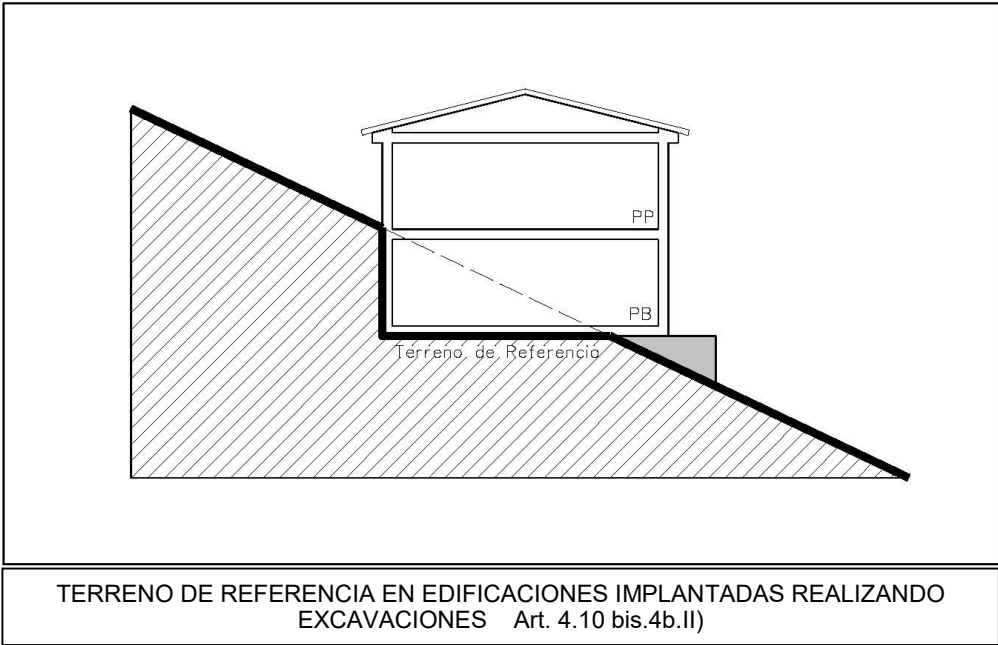
3. En el caso de las licencias otorgadas al amparo del Plan General vigente, desde su aprobación inicial, la consideración de planta baja es la que determine la licencia, siempre que la planta baja se ajuste efectivamente a la implantación que consta en el proyecto aprobado.

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:
- a) 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.
 - b) 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 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.



- 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/ Julià Bujosa Sans, batle, 1. 07184 Calvià. Illes Balears
971 139 100 • calvia@calvia.com

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.

- EXPLORACIONES 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 m2	-	70 m3
Vivienda unifamiliar prop.hor.tumbada	40 m2	-	70 m3
Vivienda unifamiliar con piscina en EL-R1*	35 m2	-	60 m3
Vivienda unifamiliar suelo rústico	35 m2	-	60 m3
Edificio plurifamiliar 1-4 viviendas	50 m2	-	75 m3
Edificio plurifamiliar 5-31 viviendas	-	75+7 m3/viv.adic.	-
Edificio plurifamiliar ≥32 viviendas	-	264+3,5 m3/viv.adic.	-
Explotaciones hoteleras ≤200 plazas	Vol./1,5	1,50 m3/pl.	-
Explotaciones hoteleras >200 plazas	Vol./1,5	300+1,00 m3/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 construidos 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 construidas 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

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

32

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, sí 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 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 obligación 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 discurren 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-R1.

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-R1

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

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

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.

Se propone la siguiente redacción:

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

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 ocre.
- 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.

Calvià, la arquitecta municipal

Calvià, la jefa del Servicio de la Oficina de Revisión del
Plan General. Arquitecta

OLIVER HERRERO, MARIA
EUGENIA
Arquitecta
10/03/2025 08:17

ROSSELLO FORTEZA, MARIA MAGDALENA
Cap de Servei Oficina de Revisió de Pla General
10/03/2025 11:25

Fdo.: María Eugenia Oliver Herrero

VºBº: María Magdalena Rosselló Forteza

MP-01/2024

Modificación Puntual de la adaptación del PGOU-2000 al PTIM
Articulado Normativa Volumen I y Normativa Volumen II



**Ajuntament de
Calvià Mallorca**

Planejament

VII.- ANEXOS

1.- ANEXO I. TEXTO VIGENTE PGOU

relación y diversión del conjunto de la población. Se incluyen en este uso los establecidos en el Grupo IV del Anexo del *Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas* (R.D. 2.186/1982, de 28 de agosto), como restaurantes, cafeterías, bares, café concierto y “tablaos”, salas de fiesta, de baile y de exposiciones y conferencias etc., así como los que a continuación se relacionan, aunque pertenecen a otros grupos del nomenclátor del citado anexo: cinematógrafos, pistas de bolos, gimnasios, salas de juego de azar (salas de bingo, de máquinas recreativas y de azar), salas de fiesta, discotecas y salas de baile y parecidas, reguladas como empresas turísticas de no alojamiento, en su modalidad de oferta complementaria, en el artículo 32 y siguientes de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, General Turística de las Islas Baleares.

Art. 3.08. Uso Global (5) Equipamiento Comunitario

1. El uso global de equipamiento comunitario comprende las actividades destinadas a satisfacer distintas necesidades colectivas o personales para la sociedad, como, ocio, sanidad, asistencia social, educación, religión, defensa, administración pública, etc.

2. El uso de equipamiento comunitario se subdivide, en función del carácter de la actividad y del grupo social a que se dirige, en los siguientes usos detallados:

5.1. SOCIO-CULTURAL

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

5.2. DOCENTE

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

5.3. ASISTENCIAL

Corresponde a actividades destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con

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.

5.4. ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL

Comprende actividades de uso público de representación, burocráticas o técnicas de la Administración estatal, autonómica o local. Incluye, a título de ejemplo, las sedes del Ayuntamiento, delegaciones de la Administración autonómica o estatal, etc.

5.5. DEPORTIVO

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

5.6. SEGURIDAD

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

5.7. SANITARIO

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

5.8. RELIGIOSO

Son actividades de uso colectivo destinadas al culto religioso, así como los ligados a éste y a las formas de vida asociativa religiosa. Se incluyen,

a título de ejemplo, templos, ermitas, iglesias y centros parroquiales, capillas, centros de culto de cualquier confesión, etc.

5.9. FUNERARIO

Comprende las actividades destinadas a servicios funerarios en general, como cementerios, tanatorios, etc. Los tanatorios se admitirán exclusivamente en aquellas zonas de edificación aislada no residencial y únicamente en planta baja. Se cumplirá lo que dispone el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, Decreto 105/1997, de 24 de julio, y sus modificaciones reflejadas en el Decreto 87/2004, de 15 de octubre.

5.10. RECREATIVO

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

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

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

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

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

2. Incluye los siguientes usos detallados:

6.0. CONDUCCIONES Y TENDIDOS: Son el conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica, agua, telecomunicaciones, saneamiento y similares, y otras líneas de tendido aéreo o enterradas, junto con los apoyos y las instalaciones complementarias a la red.

2. Se consideran siete grados según el tamaño:

- 1) Hasta 150 m².
- 2) Más de 150 hasta 500 m².
- 3) Más de 500 hasta 1000 m².
- 4) Más de 1.000 hasta 2.000 m².
- 5) Más de 2.000 hasta 5.000 m².
- 6) Más de 5.000 hasta 10.000 m².
- 7) Más de 10.000 m².

En las diferentes zonas que establece el Plan, al fijar los grados permitidos según tamaños, se están regulando los tamaños máximos de cada uno de los locales independientes dentro de cada edificio, pero no la superficie total construida de un determinado uso permitido, que vendrá dado por los aprovechamientos de las parcelas según la zona en que se localicen.

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

Art. 3.13. Grado según ubicación

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

Art. 3.14. Usos en Planta sótano o semisótano

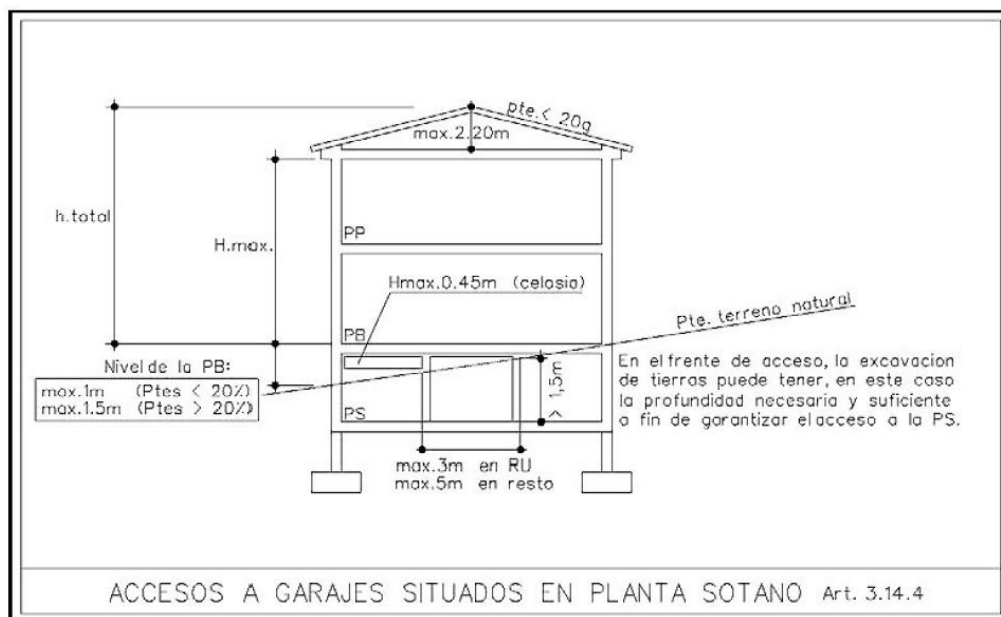
1. Independientemente de los usos que se permiten en las condiciones establecidas para la ubicación 2, en las plantas sótano o semisótano se podrán autorizar siempre -aunque no figuren entre los expresamente permitidos en la regulación de usos específica de la zona de que se trate- los usos siguientes:
 - Almacenes (3.2)
 - Seguridad (5.6)
 - Aparcamientos de vehículos (6.5)
 - Trasteros, vinculados o no, a los usos principales, sin limitación máxima numérica ni de superficie útil.

- Escaleras de las viviendas, así como las coladurías incluidas en el programa mínimo de vivienda regulado en el artículo 4.20 de estas normas.
- Lavabos en residenciales unifamiliares y locales, con el límite de uno por vivienda o local.
- Instalaciones.
- Locales anexos a los de planta baja.

En cualquier caso, estos usos tendrán que cumplir con todas las normas en materia de habitabilidad e higiene, seguridad e incendios y otras normativas sectoriales aplicables.

2. De los usos de Establecimientos públicos (4.4), cuando estén permitidos, sólo se autorizarán en semisótano o primera planta de sótano los de discotecas, salas de fiesta, boleras y gimnasios, condicionados a que su aforo sea menor de 100 personas y se ajusten a lo establecido en el R.D. 2.816/1982, de 27 de agosto, Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
3. Los usos residenciales (1.1, 2.1 y 2.2), exceptuando sus locales de servicio no habitables 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.
4. La planta de sótano o semisótano podrá tener en el frente de fachada, una apertura destinada al acceso de personas y vehículos de cuatro metros (4 m) de anchura máxima en el caso de viviendas unifamiliares y de cinco metros (5 m) en los demás casos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.10 de las presentes Normas.

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

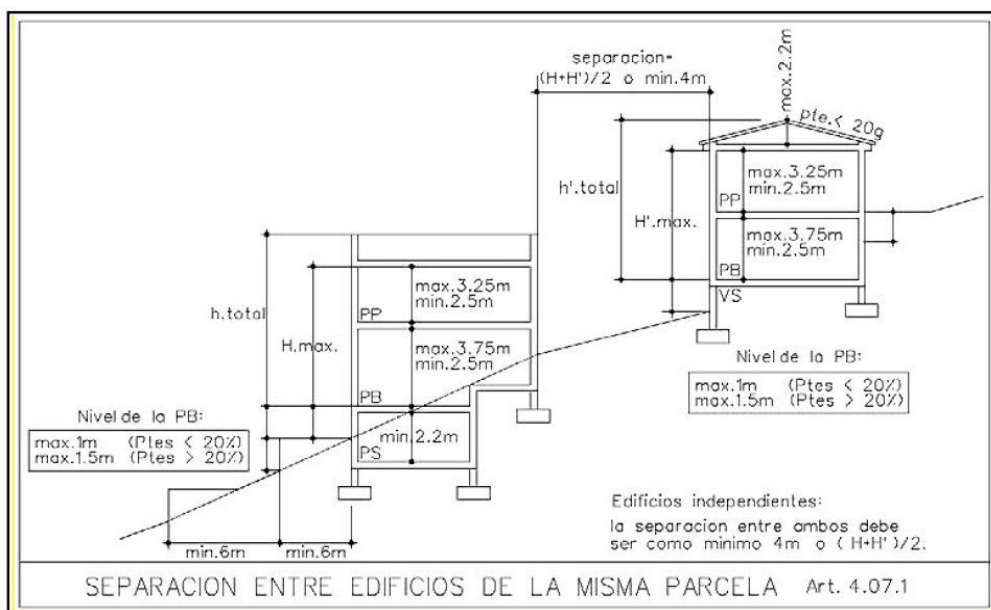
**Art. 3.15.****Talleres de vehículos en zonas residenciales**

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

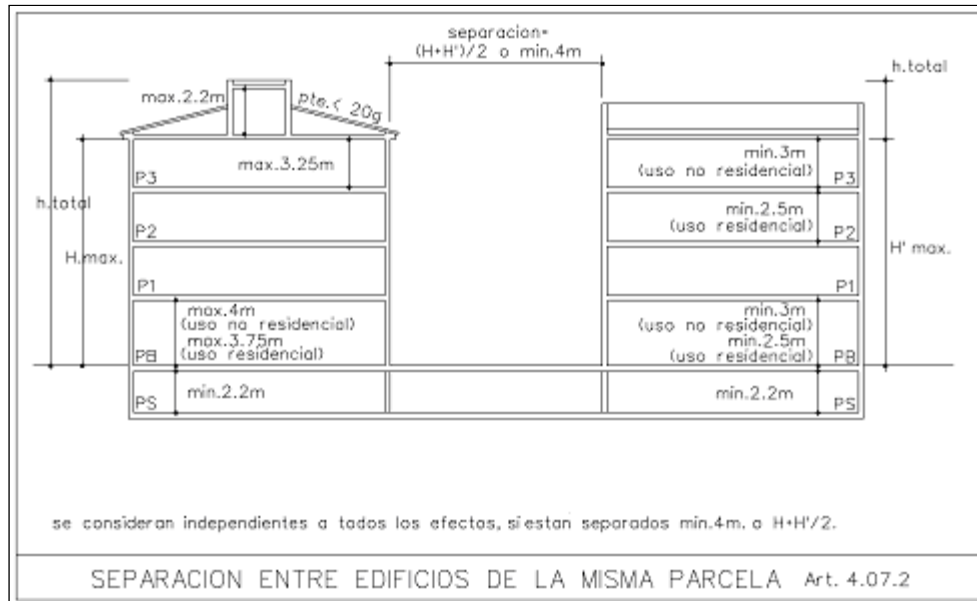
7. El local para cubos de basura que deba construirse de acuerdo con el Art.4.42 de estas Normas, podrá situarse en la parcela privada alineado a calle, pudiendo tener acceso desde la vía pública, excepto en los casos de nuevas edificaciones hoteleras, para lo que se estará a lo previsto en el apartado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

Art. 4.07. Separación entre edificios de la misma parcela

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



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



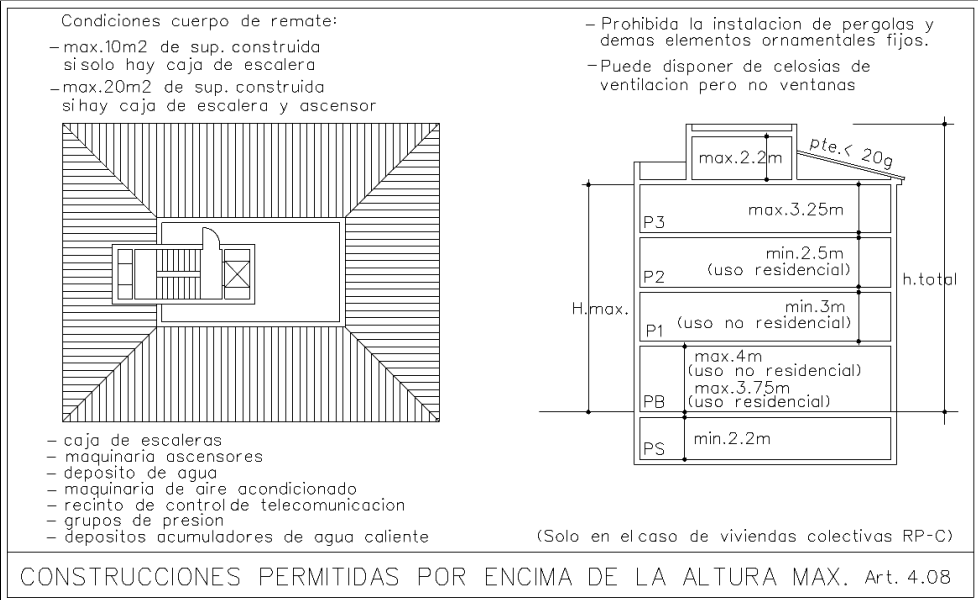
3. El incumplimiento de las separaciones mínimas establecidas en el presente artículo entre distintos edificios de la misma parcela, implicará la consideración de aquéllos como un solo cuerpo de edificación a efectos del cómputo de altura.

Art. 4.08. Construcciones permitidas por encima de la Altura máxima.

1. Por encima de la altura máxima (H) y hasta el límite de la altura total (h) quedan prohibidos cualquier tipo de espacios y dependencias habitables, permitiéndose no obstante instalaciones y construcciones auxiliares al servicio del conjunto del edificio, tales como:
 - a) Un cuerpo de remate por caja de escalera, que podrá comprender una o varias de las siguientes dependencias: caja de escalera, maquinaria de ascensores, depósito de agua, maquinaria de aire acondicionado, recinto de control de telecomunicación, grupos de presión, depósitos acumuladores de agua caliente, etc. Dicho cuerpo de remate no podrá tener más de veinte metros cuadrados (20 m²) de superficie construida (10 m² si sólo hay caja de escalera y no ascensor), si bien, la superficie anterior, podrá incrementarse justificadamente con armarios o habitáculos que acojan las instalaciones comunitarias descritas, que deban realizarse sobre la base de la legislación vigente (R.D. Ley 1/1998 relativo a Infraestructuras Comunes).
 - b) Las barandillas y petos de protección, siempre que no superen una altura de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) sobre la altura máxima del edificio.
2. Los conductos de chimenea, antenas, pararrayos, etc. no superarán la altura estrictamente necesaria, sin menoscabo de las condiciones de estética, seguridad, higiene y habitabilidad exigibles.
3. Por encima de la altura máxima quedan prohibidas las pérgolas y demás elementos ornamentales fijos, no permitiéndose asimismo otras superficies cubiertas (porches, adosamientos a caja de escalera, etc.),

salvo la señalada en el apartado 1.a), aun cuando se hallen abiertas por toda su periferia.

4. Por encima del último forjado que cubra superficies habitables y como máximo hasta el límite máximo de la altura total (h), deberán cumplir las condiciones siguientes:
- a) La altura máxima de las dependencias permitidas en el apartado 1.a) del presente artículo, no superarán la altura libre interior de doscientos veinte centímetros (2,20 metros), salvo lo establecido en el R.D. Ley 1/1998 sobre Infraestructuras comunes de Telecomunicación.
 - b) Los faldones de cubierta que se proyecten inclinados, tendrán una pendiente inferior a veinte (20) grados, y simultáneamente la altura interior de la cumbre que los mismos formen o pudieran formar, deberá mantenerse inferior a doscientos veinte centímetros (2,20 metros), medidos a partir de la cara superior del último forjado.



Art. 4.09. Forma de computar las superficies edificadas.

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

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.

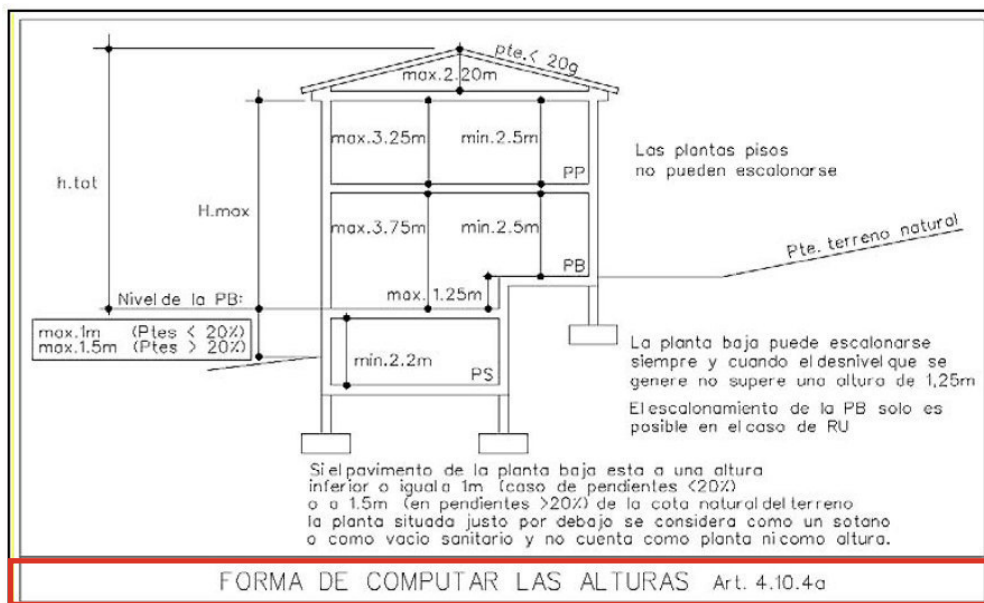
Cuando por debajo del forjado de planta baja se disponga de un vacío sanitario, la altura máxima interior libre que podrá alcanzar este espacio técnico no habitable será de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m).

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:

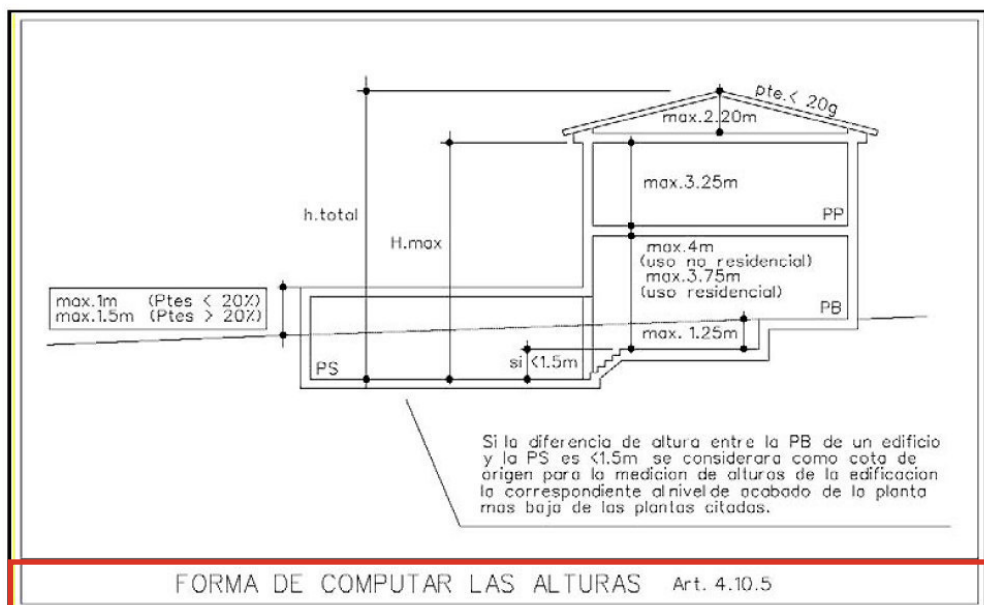
- l) En el caso de que la licencia en base a la cual se transformó el terreno natural contenga, entre su documentación gráfica, plano topográfico del estado inicial de los terrenos con indicación de las curvas de nivel cada metro, se considerará como terreno natural la descripción contenida en dicho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

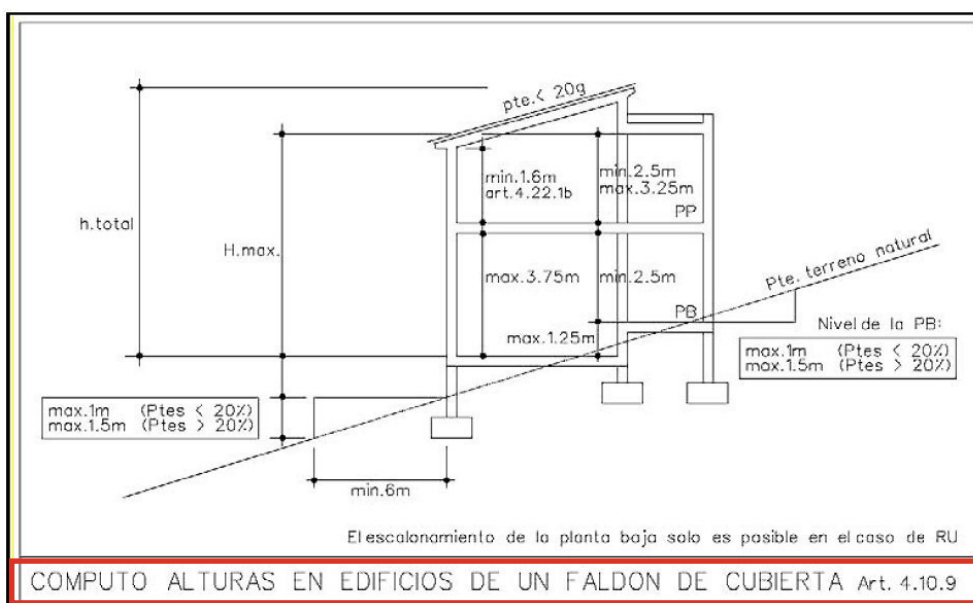


- b) Además de la anterior limitación, en las zonas de edificación según alineación a vial no podrá sobrepasar en más de un metro (100 cm.) la cota de la rasante de la acera.

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 cincuenta centímetros (1,5 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.



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.

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

Art. 5.05. Acondicionamiento térmico pasivo

1. Todo edificio de nueva construcción, o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes (no los supuestos de pequeñas obras de adecuación del edificio como reparaciones, actuaciones de mantenimiento, pequeñas ampliaciones inferiores al diez por ciento de la superficie ya construida en edificios existentes, construcción de porches,

Edificaciones e Instalaciones inadecuadas en SR y afectadas por sistema viario. Edificaciones anexas al Fortín militar.

P25.- PALMA NOVA. Plano CASU 28

Referencia Catastral: 0853002

Edificaciones e Instalaciones existente con anterioridad a la concesión de la licencia al conjunto residencial Yayas.

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

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

Situación 1ª: Edificios cuya superficie edificada exceda de lo permitido por las ordenanzas de cada zona. En estos edificios se permitirán los siguientes tipos de obras:

- a) Obras de consolidación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas, de habitabilidad, higiene o funcionalidad. En todo caso, serán autorizables las obras a las que se refiere el artículo 1 de la Ley 8/1998, de 1 de junio, de edificios e instalaciones fuera de ordenación modificada por la Ley 10/2012 de 27 de julio o norma que lo sustituya.
- b) Reformas y cambios de uso incluso totales, siempre que el nuevo uso previsto esté incluido en la relación de los permitidos en la zona. Las reformas a las que se refiere este apartado se podrán permitir siempre que se mantengan los usos existentes debidamente autorizados en su momento, con posible redistribución de éstos, y se adapten a los límites de molestia, de nocividad, de insalubridad y de peligro que establece para cada zona la normativa reguladora vigente y la legislación sectorial de aplicación en todos sus aspectos, sin que por eso se puedan solicitar nuevas dotaciones que serían exigibles para las obras nuevas. Los cambios de uso tienen que cumplir todas las dotaciones necesarias exigibles para la obra nueva, en tanto que se trata de una nueva implantación, a excepción de las dotaciones de aparcamiento de vehículos, siempre que el promotor justifique la imposibilidad técnica del cumplimiento. Las dotaciones a las cuales se refiere este apartado son las del Capítulo 6 del Título IV.
- c) En casos debidamente justificados en necesidades de adaptación del edificio a leyes o normas de superior rango aprobadas con posterioridad a la construcción del edificio (nuevas normas de evacuación para casos de incendio, o el Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas (D. 20/2003, de 28 de febrero, etc.), se podrán autorizar obras encaminadas a dotarlos de escaleras de incendios, de espacios destinados a instalaciones (aire acondicionado, ascensores, cuartos de basuras, etc.) o/y otras similares que, de manera justificada, no impliquen más ampliación que la estrictamente necesaria a tales fines. En dichos supuestos, a pesar de que el edificio preexistente incumpla alguno de los parámetros señalados en el Plan, podrán realizarse las obras aun cuando las mismas no se ajusten a los parámetros impuestos para cada zona (separaciones, altura, etc.). La ampliación no podrá suponer, en ningún caso, incremento de la superficie habitable (cocinas, dormitorios, salas, cuartos de baño, etc.).
- d) Obras de adecuación del edificio a alguna de las situaciones de los apartados siguientes.

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

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

No obstante, 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.

No obstante, en los núcleos tradicionales y en las zonas de vivienda unifamiliar, si la ampliación a realizar se sitúa sobre cuerpos de edificación cerrados existentes, la misma podrá ser realizada conservando las condiciones de separación a linderos del cuerpo de edificación sobre el que se sitúa.

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

Situación 3ª: Edificios que no incumplan ninguna limitación impuesta por las normas para cada zona para edificios de nueva planta. En estos edificios, todas las obras se ajustarán a los límites impuestos por la ordenanza de zona.

2. Todas las obras de ampliación deberán realizarse, de acuerdo con las situaciones anteriores, adecuándose a la tipología del resto del edificio y a la correcta integración del mismo en su entorno, sin perjuicio de las condiciones especiales de protección aplicables a los edificios catalogados.
3. Cualquiera de las construcciones y los usos que las mismas soportan, que ya se hallen contruidos al amparo de normativa anterior, no son consideradas fuera de ordenación aun cuando su tipología de uso, tamaño y forma sea contradictoria con la que el Plan establece para la zona en que se localicen con independencia de cual sea la misma, y podrán seguir soportando las actividades para las que inicialmente fueron autorizados. En tal sentido, los usos terciarios (comerciales -4.1-, servicios -4.2- y establecimientos públicos -4.3-) se permitirán en edificios de viviendas colectivas, o de cualquier otro uso existentes con anterioridad a la aprobación del Plan, aun cuando los mismos estén situados en zonas T, RU-T, RU, RU-N, RA-N o RA.

Las construcciones existentes destinadas a alojamientos turísticos, con independencia de las determinaciones que el Plan prevé en función de la calificación dada a la zona en que las mismas se localizan, no podrán alterar su uso actual para destinarlos a uso residencial plurifamiliar, ni a otro uso diferente al del edificio preexistente, salvo que sea para destinarlo a uso hotelero. El Plan autoriza no obstante la rehabilitación y

en su caso ampliación de un establecimiento turístico existente, para su transformación en otro de igual uso y categoría superior.

4. En las edificaciones existentes, en cuyas plantas bajas existen porches cubiertos en los espacios libres privados de retranqueo a las vías públicas, no podrán cerrarse dichos espacios con ningún tipo de material fijo o móvil.

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

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

CAPITULO 4. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

Art. 10.21. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la ZONA TURÍSTICA (T)**1. Descripción**

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

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

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

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

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

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

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

2. Uso característico: Turístico (4.3)

En la edificación resultante deberá destinarse al uso característico un mínimo del noventa y cinco por ciento (95 %) de la intensidad de uso o aprovechamiento urbanístico de la parcela. Los aprovechamientos que dentro del porcentaje señalado no se utilicen para el uso característico, no serán utilizables para otros usos.

Los restantes usos permitidos en la regulación de usos de esta zona contenidos en el apartado 15 de este artículo, deberán considerarse como secundarios o complementarios, no pudiendo darse sin la previa existencia del uso característico, salvo en los supuestos regulados en el

apartado 11 del presente artículo en que dichos usos adquirirán la condición de característico o principal.

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

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

4. **Condiciones de parcelación, edificación y de uso turístico**

ZONA T

Condiciones de parcelación

Superficie mínima:	La existente (Art.4.13.3)
En nuevas segregaciones	14.000 m ²
Fachada mínima:	La existente (Art.4.13.3)
En nuevas segregaciones	100 m

Condiciones de edificación:

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

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

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.

6. Condiciones generales

- a. Serán de aplicación las condiciones generales de edificación, parcelación y uso establecidas en estas Normas, y en particular, en los Títulos IV, V y VI.
- b. Los edificios desagregados que resulten de la aplicación del círculo máximo a circunscribir a cada uno de ellos, podrán conectarse en planta baja con pasillos-corredores de cerramientos transparentes de tres y medio (3,50) metros de altura y cuya anchura sea inferior a tres (3) metros.

- c. En las zonas T correspondientes a las zonas turísticas del POOT, para obras de nueva planta, para reconstruir con derribo previo del edificio existente o para ampliar un establecimiento turístico, es preciso amortizar plazas existentes, transfiriéndolas a la parcela de destino, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable.
- d. No se permiten los cambios de uso de edificios destinados actualmente a alojamiento turístico para destinarlos a uso residencial plurifamiliar, ni a otro uso turístico diferente al del edificio preexistente, salvo que sea para destinarlo a uso hotelero y a excepción del extremo regulado por el apartado siguiente. El Plan autoriza no obstante la rehabilitación o ampliación de un establecimiento turístico existente para su transformación en otro de igual uso y categoría superior.

7. Delimitación de unidades de actuación

- a. Cuando hayan de realizarse las transferencias de aprovechamientos turísticos y/o urbanísticos previstas en los apartados siguientes, deberán delimitarse previamente las correspondientes unidades de actuación, según el art. 118 de la Ley del Suelo, que podrán ser discontinuas, según lo previsto en el apartado 12 del presente artículo.
- b. El diseño concreto de la ordenación resultante, tanto turístico como urbanístico, deberá ser objeto de la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle.

8. Transferencia de aprovechamiento turístico para nuevos establecimientos turísticos

En el supuesto de que se proyecte un edificio hotelero de nueva planta sobre una determinada parcela, el número de plazas (N) del nuevo establecimiento vendrá limitado por el índice máximo de intensidad de uso turístico establecido en el apartado 4 anterior y será obligatorio previamente a la obtención de la correspondiente licencia municipal, justificar que se ha procedido a la amortización de plazas turísticas, siguiendo los procedimientos regulados en el artículo 51 de la Ley 2/1.999 general turística.

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

Los establecimientos de alojamiento turístico existentes, autorizados con anterioridad al día de la aprobación inicial de la presente revisión del plan general que pretenda adecuar sus instalaciones al objeto de mejorar su oferta o de modificar la clasificación o categoría turística del establecimiento de acuerdo con las tipologías y clases de establecimientos establecida por la normativa sectorial turística, obteniendo la autorización correspondiente de la Conselleria de Turismo, podrán:

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

* La categoría mínima de los establecimientos resultantes será de cuatro estrellas en el caso de hoteles y hoteles apartamento y de tres llaves en el de apartamentos turísticos.

* El índice de intensidad de uso turístico resultante de la parcela que sustente la edificación, deberá cumplir con la ratio de la zona turística para nuevas edificaciones. Además, en el supuesto que la ampliación se pretenda como consecuencia de la agregación de alguna parcela colindante a la que sustenta el edificio turístico a ampliar, el número de nuevas plazas a aportar por la parcela agregada deberá cumplir la ratio de setenta (70) metros cuadrados de suelo por cada plaza, debiéndose amortizar una plaza antigua por cada una nueva que se proyecte.

* La ampliación máxima a realizar será la que corresponda a la parcela agregada y se deberá ubicar en la misma.

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

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

A fin de dirigir el proceso de creación o reconversión hotelera hacia la rehabilitación del espacio turístico del municipio, para que un inmueble o inmuebles que alberguen establecimientos turísticos existentes puedan clausurarse y transferir su aprovechamiento turístico de la manera prevista en el presente artículo y a los efectos de las actuaciones reguladas en los apartados anteriores, deberá cumplir las condiciones establecidas en la Ley General Turística y el Plan Territorial de Mallorca, y por lo menos un 80 % (ochenta por ciento) de las plazas turísticas que se transfieran deberían localizarse necesariamente en inmuebles situados en el término municipal de Calvià, admitiéndose en general la transferencia o importación de plazas turísticas desde fuera del término municipal, lo cual se limita a un máximo del 20% del total de plazas que se transfieran.

11. Destino de las parcelas de los edificios demolidos

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

Condiciones de parcelación:

Superficie mínima:	La existente (Art.4.13.3)
Fachada mínima:	La existente (Art.4.13.3)

Condiciones de edificación:

Altura máxima nº plantas:	2 plantas
Altura máxima en metros (H):	6,5 m
Altura total (h):	8 m
Edificabilidad máxima:	0,35 m2/m2
Ocupación máxima:	30%
Volumen máximo sobre rasante por edificio:	2.100 m3
Separaciones mínimas a linderos:	H/2 > 3 m

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

La dotación mínima de aparcamiento privado no será inferior a una plaza (1) por cada cien metros cuadrados (100m2) construidos.

Deberá cumplirse con lo establecido en el apartado 3 del artículo 4.21 de las presentes normas, siendo acumulables las reservas de aparcamientos según los usos a que se destine la parcela.

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

12. Vinculación de aprovechamiento turístico o urbanístico discontinuo

Dentro de los ámbitos señalados en los planos como Zona T y Zona RU-T (con parcelas que sustentan edificios de uso turístico) y a los efectos previstos en el presente artículo, podrán realizarse agregaciones de parcelas, e incluso vincularse varias que no presenten continuidad, mediante la correspondiente delimitación de unidades de actuación.

Esta vinculación conllevará la imposibilidad jurídica de segregarias de nuevo mientras subsista el uso turístico para el que fueron vinculadas, y esta condición deberá inscribirse, para cada una de las parcelas, en el Registro de la Propiedad con carácter previo a la concesión de la licencia municipal de primera ocupación. Creada esta agregación, se conserva la edificabilidad de la parcela agregada.

13. Edificios catalogados destinados a uso turístico

- a) De acuerdo con lo regulado en el artículo 18.6 del POOT, en supuestos de ampliación de establecimientos turísticos emplazados en parcelas de edificios catalogados, los mismos no estarán obligados a respetar los parámetros relativos al índice de intensidad máxima de uso turístico, las separaciones entre edificios de la misma parcela y la ocupación máxima, a fin de facilitar su mantenimiento o reconversión hotelera. Asimismo, podrán demolerse elementos arquitectónicos, construcciones anejas y añadidos degradantes, cuya superficie construida podrá ser reutilizada en reformas con una estética

más acorde con el edificio existente, aun cuando dicho aprovechamiento y ocupación, añadido al del edificio que se conserva, supere el máximo permitido por las presentes normas, y siempre que el potencial de superficie construida de los referidos añadidos sea reutilizado en mejoras de cocinas, salones y otros servicios del hotel, sin que pueda ser destinada a incrementar la superficie destinada a dormitorios. A estos efectos el Ayuntamiento deberá emitir un informe preceptivo favorable.

- b) De acuerdo con lo previsto en el artículo 21.3 del POOT, los inmuebles catalogados cuya actividad turística haya sido clausurada como consecuencia de un proceso de transferencia de aprovechamiento turístico regulado en el presente artículo, no serán demolidos, permitiéndose en los mismos el cambio de uso dentro del conjunto de usos permitidos en la Zona.

14. Procedimiento de autorización del uso turístico

La edificación de nueva planta, reforma o la ampliación de establecimientos de alojamiento turístico, requerirá obtener la oportuna autorización turística de la Conselleria de Turismo del Govern Balear con carácter previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal de obras.

15. Condiciones de uso

ZONA TURÍSTICA T
USOS PORMENORIZADOS **GRUPO TAMAÑO UBICACIÓN**

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

G:	GRUPO	T:	TAMAÑO
1.	Público	1.	Hasta 150 m2
2.	Colectivo	2.	Más de 150 y hasta 500 m2
3.	Privado	3.	Más de 500 y hasta 1.000 m2
		4.	Más de 1.000 y hasta 2.000 m2
		5.	Más de 2.000 y hasta 5.000 m2
		6.	Más de 5.000 m2

S: UBICACIÓN

- En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a planta sótano o semisótano, así como las incluidas en la ubicación 2.
- En planta baja con acceso directo desde la vía pública. Puede estar asociada a planta sótano, semisótano y/o planta primera siempre que la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea al menos del 50% de la superficie del local
- Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.
- Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.
- En espacio libre de parcela.

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

1. Descripción

Se denominan **Zonas RP** aquellas de uso de vivienda plurifamiliar en edificación aislada, tanto las que conforman algunas áreas homogéneas del suelo urbano como las que ocupan los intersticios de las zonas de alojamiento turístico. Conforman áreas de edificación abierta de media altura.

Jurídicamente, caracteriza esta zona la propiedad mancomunada e indivisa de la parcela común donde se asientan las distintas viviendas.

Las zonas de vivienda plurifamiliar aislada RP se caracterizan por la tipología arquitectónica correspondiente a edificaciones en bloques exentos o aislados, separadas de todos los linderos de la parcela sobre la que se asientan. Las viviendas no tienen acceso exclusivo y propio directamente desde un espacio libre o vial de uso y dominio públicos, sino que lo comparten entre ellas, así como la propiedad de la parcela, en régimen de propiedad horizontal. Los edificios destinados a viviendas plurifamiliares acogen viviendas superpuestas en distintos niveles -dos o más por nivel- separados horizontalmente y conectados por un elemento común de comunicación vertical, o bien adosadas verticalmente sobre una parcela mancomunada, a través de la cual se accede a cada una de las unidades de alojamiento.

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

Como caso particular de esta zona y al objeto de acomodar la oferta de productos inmobiliarios residenciales variados a la demanda existente en cada momento, se define un grado de la misma (RP-2) caracterizado por parcelas muy grandes donde pueden convivir dos o más edificios con tipologías arquitectónicas diferentes: el bloque aislado de vivienda colectiva característico de esta zona (RP-2); la vivienda individual aislada (correspondiente a la zona de ordenanza RU-1); y los “*poblados*” de edificación adosada regulados por la ordenanza RP-3. La RP-2 constituye una ordenanza especial que permite optar por alguna o todas las tres ordenanzas citadas, pero con la condición de ajustarse a las condiciones formales de cada una de ellas, salvedad hecha del mantenimiento de la propiedad mancomunada e indivisa de la parcela común donde se asientan las viviendas.

2. Subzonas

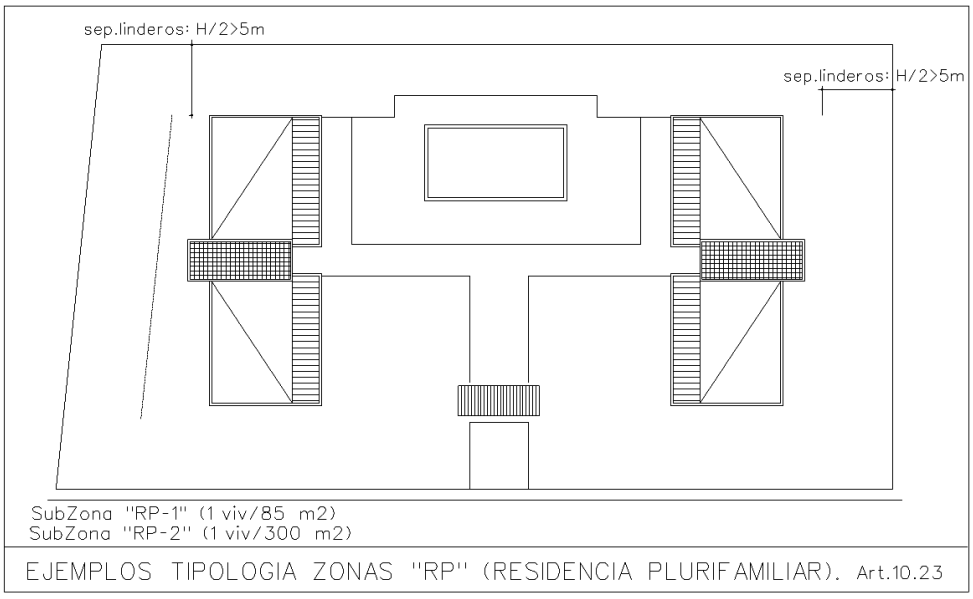
Se definen tres subzonas diferentes, según las condiciones de parcelación y edificación, la segunda y la tercera de las cuales cumple las exigencias del POOT para las áreas residenciales plurifamiliares situadas en las zonas turísticas delimitadas en aquél:

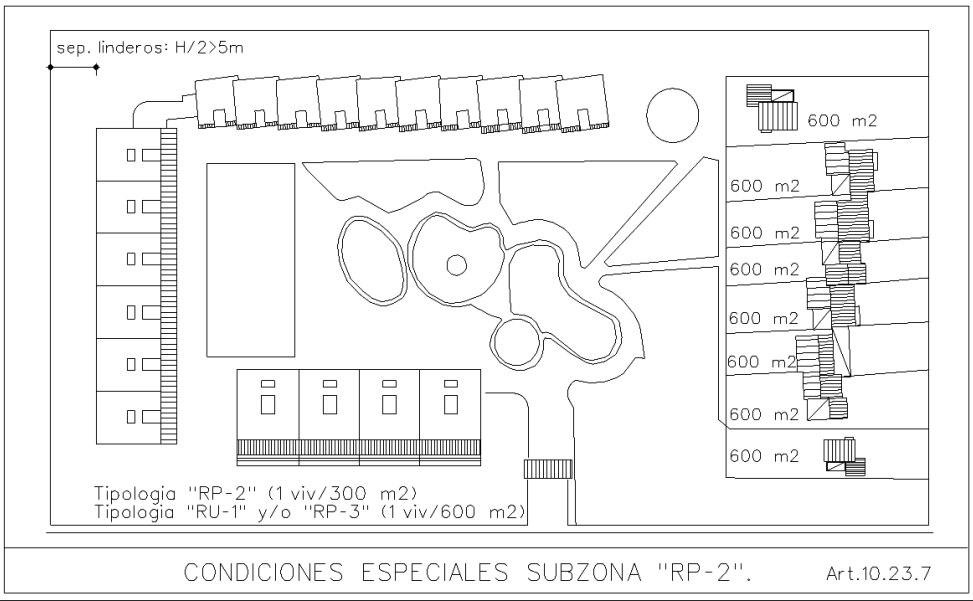
- RP-1

Residencia plurifamiliar en grado 1, constituido por *bloques* aislados de vivienda plurifamiliar en altura en parcelas pequeñas.
- RP-2

Residencia plurifamiliar en grado 2, constituido por mezcla de *bloques* aislados de vivienda plurifamiliar en altura, edificios de viviendas unifamiliares aisladas y agrupadas o en hilera, en parcelas de gran tamaño.
- RP-3

Residencia plurifamiliar en grado 3, vulgarmente conocido como “*poblado*”, constituido por edificios de baja altura de vivienda unifamiliar agrupada en régimen de propiedad horizontal en parcelas de gran tamaño. La subzona RP-3 está pensada para la oferta de un tipo de vivienda familiar concentrado en una parte de la parcela (“*poblado*”), A las viviendas se accede directamente desde calle pública o a través de vial privado de ancho no inferior a 6,00 m (seis metros), salvo en caso de terrenos con pendientes superiores al 10 % y cuando se pretenda dar servicio a un número igual o inferior a 6 viviendas, en cuyo caso el ancho podrá ser de 5 m.





3. **Uso característico:** Vivienda plurifamiliar (2.1)

En la edificación resultante deberá destinarse al uso de vivienda un mínimo de la intensidad de uso o aprovechamiento urbanístico de la parcela que será del setenta por ciento (70 %) en la subzona RP-1 y del setenta y cinco por ciento (75 %) en las otras. Los aprovechamientos que dentro del porcentaje señalado no se utilicen para el uso característico, no serán utilizables para otros usos.

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

En esta zona, el uso secundario o complementario Establecimientos públicos (4.4), estará restringido y no podrán autorizarse actividades correspondientes a la modalidad Grupo V: discotecas, salas de baile, salas de fiestas y otros análogos, conforme la definición establecida en la Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones y la Ordenanza municipal reguladora de los horarios de cierre de establecimientos y espectáculos públicos y actividades.

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

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

5. Condiciones de parcelación y edificación

SUBZONA	RP-1	RP-2	RP-3
Condiciones de parcelación:	La existente (art.4.13.3)		
En nuevas segregaciones			
Superficie mínima:	800 m ²	3.600 m ²	6.000 m ²
Fachada mínima:	20 m	30 m	50 m
Condiciones de edificación:			
Altura máxima nº plantas:	4 plantas	4 plantas	2 plantas
Altura máxima en metros (H):	13 m	13 m	6,5 m
Altura total (h):	15 m	15 m	8 m
Edificabilidad máxima:	0,75 m ² /m ²	0,60 m ² /m ²	0,30 m ² /m ² (a)
Ocupación máxima:	35 %	30 %	30 %
Separaciones mínimas a linderos:	H/2 > 5 m	H/2 > 5 m	5 m
Diámetro del máximo círculo circunscrito a la planta del edificio:	—	40 m	60 m
Volumen máximo sobre rasante por edificio	8.000 m ³	8.000 m ³	8.000 m ³
Nº mínimo de plazas de aparcamiento privado:	1 plaza/viv.	1 plaza/viv.	1 plaza/viv.
Índice máximo de intensidad de uso residencial:	1 viv./85 m ²	1 viv./300 m ²	1 viv./600 m ²

(a) Excepto en la urbanización “Golf de Santa Ponça”, donde la edificabilidad máxima para la subzona RP-3 será de 0,25 m²/m².

6. Otras condiciones específicas

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

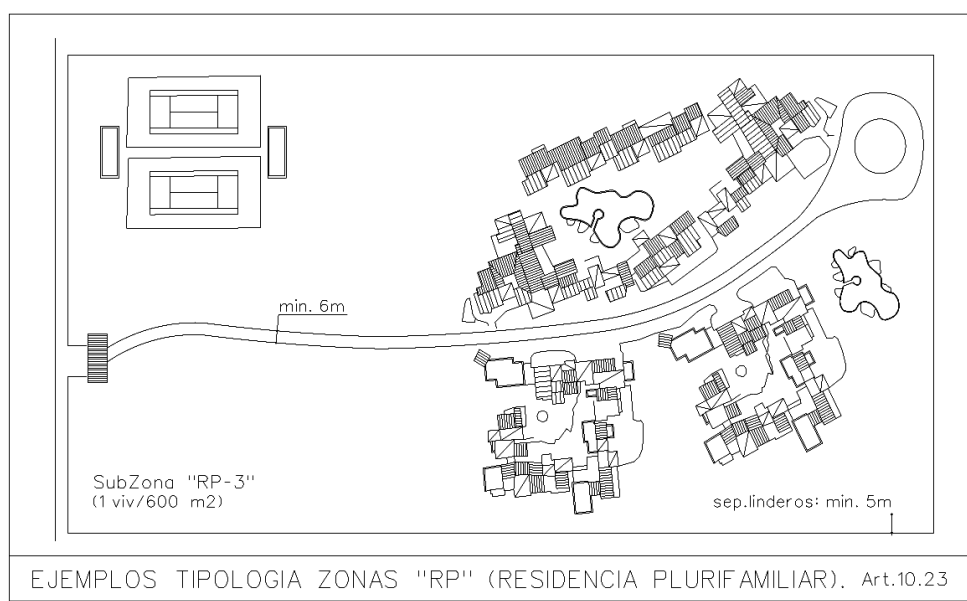
La dotación mínima de aparcamiento privado no será inferior a una plaza (1) por cada cien metros cuadrados (100 m²) construidos o fracción. Cuando el aparcamiento se resuelva en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo.

No se permiten más de dos accesos por parcela desde el dominio público. Se permitirán accesos de la forma antedicha por cada una de las calles a que de frente la parcela, en el supuesto de que a la misma se acceda desde dos o más calles.

7. Condiciones especiales para la subzona RP-2

En parcelas con capacidad para actuaciones de más de treinta (30) unidades de alojamiento, dentro del complejo de edificios a construir se autorizará que los usos secundarios y complementarios permitidos en la zona de acuerdo con el apartado 11 de este artículo, puedan disponerse en edificios diferentes a los de vivienda, siempre que los cuerpos

edificatorios que los sustenten no superen las dos (2) plantas ni el aprovechamiento conjunto de la parcela, acomodando el resto de parámetros a lo establecido en el apartado 5.



8. Condiciones especiales para la subzona RP-3

En la subzona RP-3, será obligatorio concentrar las edificaciones y demás instalaciones complementarias (piscinas, espacios deportivos y vías de acceso comunes) en una o varias zonas de la parcela.

Al menos una parte de la parcela, no inferior al 25 % de su superficie, tendrá la consideración de *espacio libre privado de uso comunitario*, ajardinado y arbolado, sin que en el mismo, pueda localizarse construcción alguna.

El referido espacio deberá localizarse al margen de las edificaciones, ser unitario y sin estrangulaciones que impidan el libre desplazamiento por toda ella de un círculo de diámetro igual o superior a 30 m (treinta metros).

En casos de terrenos con pendiente de mas de 30 grados, en los que la adaptación de los edificios al mismo comportarían movimientos de tierra con importantes impactos visuales, podrá optarse por la construcción de acuerdo con la normativa RU-1, pudiendo accederse a las viviendas resultantes por vías privadas comunitarias de características similares a las descritas en el apartado 2 del presente artículo.

9. Condiciones generales

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

10. Condiciones de equipamiento complementario

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

Para conjuntos de 12 o 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

ZONAS DE RESIDENCIA PLURIFAMILIAR EN BLOQUE RP-1 y RP-2
USOS PORMENORIZADOS GRUPO TAMAÑO UBICACIÓN

1.1	Vivienda unifamiliar	3	Todos	1,2,3,4 **
2.1	Vivienda plurifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
2.2	Residencia comunitaria	-	-	-
3.1	Industrias	-	-	-
3.2	Almacenes	1,2,3	1,2	2
4.1	Comercial	1,2,3	1,2,3	2,3,4
4.2	Servicios	2,3	1,2	1,2
4.3	Turístico	-	-	-
4.4 (a)	Establecimientos públicos	1,2,3	1,2	2
5.1	Socio Cultural	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3,4
5.2	Docente	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3,4
5.3	Asistencial	1,2,3	1,2	1,2,3,4
5.4	Administrativo-Institucional	1	1,2,3,4,5	1,2,3,4
5.5	Deportivo	1,2,3	Todos	Todas
5.6	Seguridad	1	1,2	2,3,4
5.7	Sanitario	1,2,3	1,2	2,3,4
5.8	Religioso	2,3	1,2	2,3,4
5.9	Funerario	-	-	-
5.10	Recreativo	1,2,3	1,2	4
6.1	Red viaria	-	-	-
6.2	Instalaciones urbanas	1,2,3	1	2,3,4
6.3	Transporte	-	-	-
6.4	Telecomunicaciones	1,2,3	1	2,3,4
6.5	Aparcamiento vehículos	1,2,3	Todos	Todas
7.1	Espacios libres públicos	1	Todos	5
7.2	Espacios libres privados	2,3	Todos	5

(a) Excepto Grupo V: discotecas, salas de baile, salas de fiestas y otros análogos conforme Ordenanza mcpal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones y Ordenanza mcpal reguladora de los horarios de cierre de establecimientos y espectáculos públicos y actividades.

G:	GRUPO	T:	TAMAÑO
1.	Público	1.	Hasta 150 m ²
2.	Colectivo	2.	Más de 150 y hasta 500 m ²
3.	Privado	3.	Más de 500 y hasta 1.000 m ²
		4.	Más de 1.000 y hasta 2.000 m ²
		5.	Más de 2.000 y hasta 5.000 m ²
		6.	Más de 5.000 m ²

S: UBICACIÓN

- En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a planta sótano o semisótano, así como las incluidas en la ubicación 2.
 - En planta baja con acceso directo desde la vía pública. Puede estar asociada a planta sótano, semisótano y/o planta primera siempre que la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea al menos del 50% de la superficie del local.
 - Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.
 - Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.
 - En espacio libre de parcela.
- ** Solamente en RP2

ZONAS DE RESIDENCIA PLURIFAMILIAR EN BLOQUE RP-3**USOS PORMENORIZADOS****GRUPO TAMAÑO UBICACIÓN**

1.1	Vivienda unifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
2.1	Vivienda plurifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
2.2	Residencia comunitaria	-	-	-
3.1	Industrias	-	-	-
3.2	Almacenes	-	-	-
4.1	Comercial	3	1	2,4
4.2	Servicios	2,3	1	1,2
4.3	Turístico	-	-	-
4.4	Establecimientos públicos	-	-	-
5.1	Socio Cultural	1,2,3	1	4
5.2	Docente	1,2,3	1,2,3	4
5.3	Asistencial	1,2,3	1,2	4
5.4	Administrativo-Institucional	1	1,2,3	4
5.5	Deportivo	1,2,3	1,2,3	Todas
5.6	Seguridad	1	1,2	4
5.7	Sanitario	1	1,2	4
5.8	Religioso	2,3	1,2	4
5.9	Funerario	-	-	-
5.10	Recreativo	-	-	-
6.1	Red viaria	-	-	-
6.2	Instalaciones urbanas	1,2,3	1	2,3,4
6.3	Transporte	-	-	-
6.4	Telecomunicaciones	1,2,3	1	2,3,4
6.5	Aparcamiento vehículos	1,2,3	1,2,3	Todas
7.1	Espacios libres públicos	1	Todos	5

7.2 Espacios libres privados 2,3 Todos 5

G:	GRUPO	T:	TAMAÑO
1.	Público	1.	Hasta 150 m ²
2.	Colectivo	2.	Más de 150 y hasta 500 m ²
3.	Privado	3.	Más de 500 y hasta 1.000 m ²
		4.	Más de 1.000 y hasta 2.000 m ²
		5.	Más de 2.000 y hasta 5.000 m ²
		6.	Más de 5.000 m ²

S: UBICACIÓN

1. *En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a planta sótano o semisótano, así como las incluidas en la ubicación 2.*
2. *En planta baja con acceso directo desde la vía pública. Puede estar asociada a planta sótano, semisótano y/o planta primera siempre que la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea al menos del 50% de la superficie del local.*
3. *Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.*
4. *Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.*
5. *En espacio libre de parcela.*

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

1. Descripción

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

2. Subzonas

Existen tres subzonas según sean de dominio público o privado y, dentro de éstas, según tengan aprovechamiento o no:

EL-P	Espacios libres de uso y dominio públicos
EL-R0	Espacios libres privados (oferta complementaria)
EL-R1	Espacios libres privados con la edificabilidad correspondiente a la zona de ordenanza donde se ubiquen.

3. Usos característicos:

Espacios libres públicos (7.1), en EL-P.
Espacios libres privados (7.2), en EL-R0, EL-R1.

4. Tipo de edificación: Las que se justifiquen al servicio del espacio libre

5. Condiciones de edificación

ZONA	EL-P	EL-R0	EL-R1
Condiciones de parcelación:	La existente (art.4.13.3)		
En nuevas segregaciones:			
Superficie mínima:	-	3 has	-
Fachada mínima:	-	-	-
Altura máxima nº plantas:	1	1	0
Altura máxima en metros (H):	4 m	4m	0
Altura total (h):	5 m	5 m	0
Edificabilidad máxima:	0,03 m ² /m ²	0,003 m ² /m ²	(*)
Ocupación máxima:	2 %	0,2 %	(*)
Separaciones mínimas a linderos:	-	5 m	(*)
Separaciones mínimas a fachada:	-	5 m	(*)

(*) Los parámetros de aprovechamiento de las zonas EL-R1 son los correspondientes a las zonas de ordenanza donde se ubiquen.

6. Condiciones específicas de los espacios libres públicos 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)**

7. Condiciones de uso en los espacios libres privados EL-R0

En los espacios libres privados que el Plan califica como EL-R0 se permiten los usos deportivo (5.5) y recreativo (5.10) siempre que los mismos se desarrollen al aire libre, permitiéndose no obstante construcciones complementarias a las mismas de acuerdo con lo establecido en el anterior apartado 5, siendo para ello indispensable que la parcela posea un mínimo de 3 Has.

Deberán arbolarse y ajardinarse, en consonancia con su destino, no obstante lo cual se permitirá en ellas el uso de red viaria para tránsito peatonal (eventualmente rodado), así como el de instalaciones urbanas siempre que las mismas se hallen enterradas, paisajísticamente integradas y garanticen el uso para el que se destinan.

En cuanto al **Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas (Decreto 20/2003, de 28 de febrero)**, los espacios libres privados se adaptarán en especial a los artículos 9 y siguientes, ya que se consideran de uso público según el artículo 3 del mismo reglamento.

Los campos deportivos (golf, fútbol y similares de gran superficie) no tendrán la consideración de construcción a efectos del cómputo de ocupación, que si lo tendrán las instalaciones complementarias (club, aseos, almacenes de maquinaria, útiles y herramientas de mantenimiento) que sea necesario construir para su correcto

funcionamiento. A estos efectos los parámetros del anterior apartado 5 se aplicarán a la parcela total en la que se incluye el campo de juego.

En cuanto al consumo de agua para el mantenimiento de las zonas ajardinadas se fomentará el ahorro, siguiendo los objetivos y criterios indicados en el *Plan Hidrológico de Baleares (R.D. 378/2001)* como, por ejemplo, el Art.62 sobre Regadío de campos de golf con aguas residuales tratadas.

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

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

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

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

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)*

9. Playas y litoral

La zona dominio público marítimo-terrestre tiene a efectos del Plan la consideración de espacio libre de uso y dominio público, estando su uso y aprovechamiento sujeto a lo establecido en los artículos 31 a 33 de la Ley de Costas y demás disposiciones concordantes.

Las zonas limitadas a dichos espacios del dominio público estatal estarán sometidas al régimen legal de servidumbres establecido en el Capítulo II de la *Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas*, a cuyo fin el Ayuntamiento efectuará las oportunas verificaciones en las solicitudes de licencias de obras relativas a tales zonas.

La ocupación máxima de la superficie de playas de dominio público costero no será superior a 7,50m² (siete y medio metros cuadrados) por usuario.

En las zonas de suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización, los accesos de tránsito rodado deberán estar separados entre sí, como máximo 500 m, y los de peatones, 200 m. A efectos de aplicación de la norma, tendrán la consideración de espacios calificados como de especial protección, los terrenos incluidos en las categorías de AANP, ANEI y ARIP, según la descripción de categorías de suelo hecha por el Plan Territorial de Mallorca.

Las playas serán accesibles, estando adaptadas “las pasarelas, rampas, y cualquier otro elemento, permanente o de temporada, el objeto del cual sea permitir el acceso a las playas y zonas de baño”, según determina el *Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas (Decreto 20/2003, de 28 de febrero)*

O

Obra mayor

Es obra mayor cualquier obra de construcción o demolición no conceptuada como *obra menor*.

Obra menor

Son obras menores aquellas de técnica sencilla y de escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, los cimientos, la estructura o las condiciones de habitabilidad o de seguridad de todas las clases de edificios e instalaciones.

Obra nueva

Es toda obra de construcción de nueva planta sobre solares existentes o los que puedan surgir como resultado de la sustitución de edificios conforme a las normas de este Plan. Estas vendrán limitadas por los parámetros edificatorios definidos en esta normativa y en el plano de Ordenación.

Ocupación

La ocupación de una parcela es la relación entre la superficie ocupada por la edificación y la superficie neta de la parcela. Se mide en porcentaje.

P

Parcela

Se entiende por parcela toda superficie de terreno deslindada como unidad predial y registral independiente.

Parcela indivisible

Es indivisible aquella parcela definida como tal en estas Normas en función de tener agotada su edificabilidad, o incumplir la posible segregación las condiciones de parcela mínima.

Parcela mínima

Se entiende por parcela mínima aquella definida por el planeamiento para cada zona, en función de las correspondientes condiciones mínimas de tamaño o de parámetros relativos a su forma.

Parcelación

Es la acción de alterar la división catastral de los terrenos, tanto por segregación de una finca en otras más pequeñas, como por agrupación o agregación de varias fincas para constituir otra o tras mayores.

Parcelación urbanística

Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo de acuerdo con las determinaciones del planeamiento en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables.

Patio

Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios o cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

Patio de primera categoría

Es aquél en cuyo interior puede inscribirse un círculo de diámetro igual a $\frac{1}{3}$ de su altura, con un mínimo de cuatro metros (4 m). Es apto para dar luz y ventilación a las salas de estar, comedores, cocinas, dormitorios y despachos.

Patio de segunda categoría

Es aquél en cuyo interior puede inscribirse un círculo de diámetro igual a $\frac{1}{6}$ de su altura, con un mínimo de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m). Es apto para dar luz y ventilación a dependencias no enumeradas en los patios de primera categoría.

Patio inglés

Es el patio situado en fachada por debajo de cota natural o, en su caso, de la cota de nivelación del terreno. Deberá poder inscribirse un círculo de diámetro no inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m). Su altura no podrá superar los dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m) y estará dotado de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Patio de manzana

Es el espacio delimitado por la alineación interior de la manzana, en el tipo de edificación según alineación de vial.

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.

Pieza habitable

Se considera pieza habitable toda aquella apta para que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas, y que cumple las condiciones de habitabilidad y diseño exigibles.

Planta

Se entiende por planta el espacio comprendido entre dos forjados consecutivos. Puede tener varios niveles siempre que la altura libre entre la cota del pavimento terminado del nivel inferior y la cara inferior del forjado más alto no supere el límite de altura que las Normas determinan para cada planta.

Planta ático

Se considera ático a la planta superior retranqueada respecto a alguna alineación de fachada.

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 construidas. 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.

Planta piso

Se denomina planta piso cada una de las plantas situadas por encima de la planta baja.

Planta semisótano

Es semisótano toda planta inferior a la planta baja que no pueda ser considerada sótano de acuerdo con la definición de éste, y que sobresale en dimensión vertical menos de la dimensión máxima determinada sobre la cota de origen y referencia para la planta baja para cada calificación urbanística, con la única excepción de los vanos estrictamente necesarios para su acceso desde el exterior, con una anchura horizontal máxima de cinco metros (5 m), para el caso de rampas de doble sentido para acceso de vehículos. Dicha dimensión se medirá en cualquier punto de su contorno entre el terreno natural y la cara superior del pavimento de la planta inmediata superior (planta baja).

Planta sótano

Se considera sótano toda planta situada por debajo de la planta baja cuyos muros de cerramiento perimetral están enterrados totalmente y son ciegos en su totalidad. Se establece como profundidad máxima de los sótanos diez metros (10 m.) por debajo de la cota de origen y referencia.

Plaza hotelera o turística

Se entiende por plaza hotelera o turística la capacidad legal y de habitabilidad para el alojamiento temporal de una persona.

POOT

Plan de Ordenación de la Oferta Turística de la Isla de Mallorca, aprobado por Decreto 54/1995, de 6 de abril, de la CAIB.

Porche

Cuerpo de edificación o parte de la misma cubierto por elementos constructivos fijos y carentes de cerramientos en parte o la totalidad de su perímetro

Porxo o desván

Planta situada inmediatamente bajo la cubierta inclinada, sin forjados intermedios

Profundidad edificable

En la ordenación según alineación de espacio libre público o vial, es la distancia perpendicular a la alineación oficial que define la franja ocupable por la edificación.

Q - R

Rasante

Rasante es la línea del perfil transversal o longitudinal de las vías y espacios públicos. Para las aceras se toma se toma la alineación oficial. Para las calzadas y salvo indicación contraria, se toma en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados, y en ausencia de otra definición de la rasante, se considerará como tal el perfil existente.

Reconversión

Se llama reconversión de un establecimiento turístico existente y autorizado la operación de modificar la clasificación o categoría turística del establecimiento de acuerdo con las tipologías y clases de establecimientos establecida por la normativa sectorial turística, obteniendo la autorización correspondiente de la Conselleria de Turismo. En el Plan General de Calvià las únicas reconversiones permitidas son las que tienen como meta *hoteles* y *ciudades de vacaciones* de categoría igual o superior a cuatro estrellas.

MP-01/2024

Modificación Puntual de la adaptación del PGOU-2000 al PTIM
Articulado Normativa Volumen I y Normativa Volumen II



2.- ANEXO II. TEXTO MODIFICADO PGOU

relación y diversión del conjunto de la población. Se incluyen en este uso los establecidos en el Grupo IV del Anexo del *Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas* (R.D. 2.186/1982, de 28 de agosto), como restaurantes, cafeterías, bares, café concierto y “tablaos”, salas de fiesta, de baile y de exposiciones y conferencias etc., así como los que a continuación se relacionan, aunque pertenecen a otros grupos del nomenclátor del citado anexo: cinematógrafos, pistas de bolos, gimnasios, salas de juego de azar (salas de bingo, de máquinas recreativas y de azar), salas de fiesta, discotecas y salas de baile y parecidas, reguladas como empresas turísticas de no alojamiento, en su modalidad de oferta complementaria, en el artículo 32 y siguientes de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, General Turística de las Islas Baleares.

Art. 3.08. Uso Global (5) Equipamiento Comunitario

1. El uso global de equipamiento comunitario comprende las actividades destinadas a satisfacer distintas necesidades colectivas o personales para la sociedad, como, ocio, sanidad, asistencia social, educación, religión, defensa, administración pública, etc.

2. El uso de equipamiento comunitario se subdivide, en función del carácter de la actividad y del grupo social a que se dirige, en los siguientes usos detallados:

5.1. SOCIO-CULTURAL

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

5.2. DOCENTE

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

5.3. ASISTENCIAL

Corresponde a actividades destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con

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".**

5.4. ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL

Comprende actividades de uso público de representación, burocráticas o técnicas de la Administración estatal, autonómica o local. Incluye, a título de ejemplo, las sedes del Ayuntamiento, delegaciones de la Administración autonómica o estatal, etc.

5.5. DEPORTIVO

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

5.6. SEGURIDAD

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

5.7. SANITARIO

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

5.8. RELIGIOSO

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

5.9. FUNERARIO

Comprende las actividades destinadas a servicios funerarios en general, como cementerios, tanatorios, etc. Los tanatorios se admitirán exclusivamente en aquellas zonas de edificación aislada no residencial y únicamente en planta baja. Se cumplirá lo que dispone el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, Decreto 105/1997, de 24 de julio, y sus modificaciones reflejadas en el Decreto 87/2004, de 15 de octubre.

5.10. RECREATIVO

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

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

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

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

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

2. Incluye los siguientes usos detallados:

- 6.0. **CONDUCCIONES Y TENDIDOS:** Son el conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica, agua, telecomunicaciones, saneamiento y similares, y otras líneas de

2. Se consideran siete grados según el tamaño:

- 1) Hasta 150 m².
- 2) Más de 150 hasta 500 m².
- 3) Más de 500 hasta 1000 m².
- 4) Más de 1.000 hasta 2.000 m².
- 5) Más de 2.000 hasta 5.000 m².
- 6) Más de 5.000 hasta 10.000 m².
- 7) Más de 10.000 m².

En las diferentes zonas que establece el Plan, al fijar los grados permitidos según tamaños, se están regulando los tamaños máximos de cada uno de los locales independientes dentro de cada edificio, pero no la superficie total construida de un determinado uso permitido, que vendrá dado por los aprovechamientos de las parcelas según la zona en que se localicen.

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

Art. 3.13. Grado según ubicación

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

Art. 3.14. Usos en Planta sótano

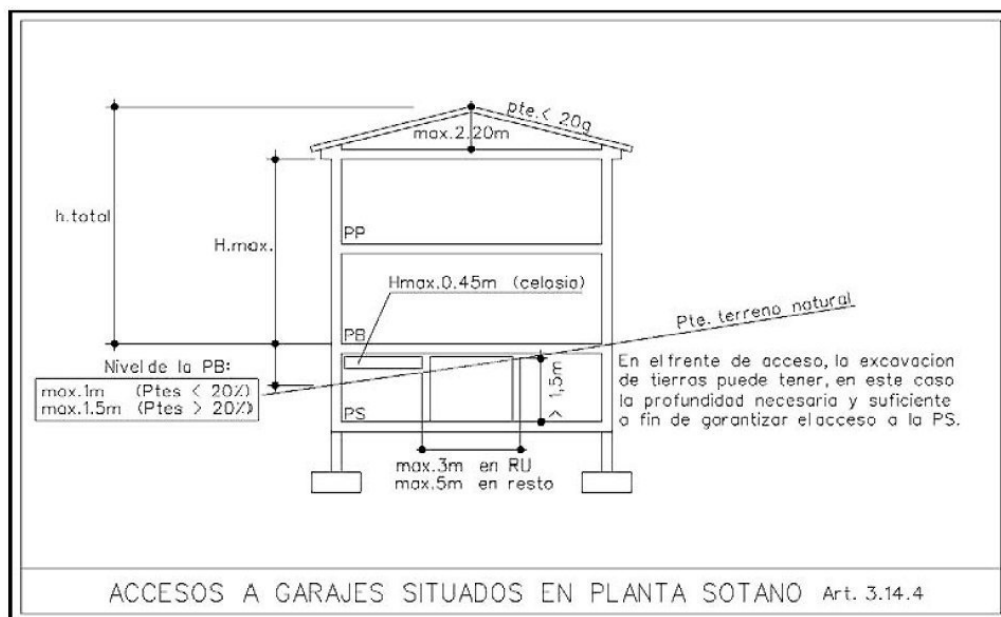
1. Independientemente de los usos que se permiten en las condiciones establecidas para la ubicación 2, en las plantas sótano o semisótano se podrán autorizar siempre -aunque no figuren entre los expresamente permitidos en la regulación de usos específica de la zona de que se trate- los usos siguientes:
 - Almacenes (3.2)
 - Seguridad (5.6)
 - Aparcamientos de vehículos (6.5)
 - Trasteros, vinculados o no, a los usos principales, sin limitación máxima numérica ni de superficie útil.

- Escaleras de las viviendas, así como las coladurías incluidas en el programa mínimo de vivienda regulado en el artículo 4.20 de estas normas.
- Lavabos en residenciales unifamiliares y locales, con el límite de uno por vivienda o local.
- Instalaciones.
- Locales anexos a los de planta baja.

En cualquier caso, estos usos tendrán que cumplir con todas las normas en materia de habitabilidad e higiene, seguridad e incendios y otras normativas sectoriales aplicables.

2. De los usos de Establecimientos públicos (4.4), cuando estén permitidos, sólo se autorizarán en semisótano o primera planta de sótano los de discotecas, salas de fiesta, boleras y gimnasios, condicionados a que su aforo sea menor de 100 personas y se ajusten a lo establecido en el R.D. 2.816/1982, de 27 de agosto, Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
3. Los usos residenciales (1.1, 2.1 y 2.2), exceptuando sus locales de servicio no habitables 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.
4. La planta de sótano o semisótano podrá tener en el frente de fachada, una apertura destinada al acceso de personas y vehículos de cuatro metros (4 m) de anchura máxima en el caso de viviendas unifamiliares y de cinco metros (5 m) en los demás casos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.10 de las presentes Normas.

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

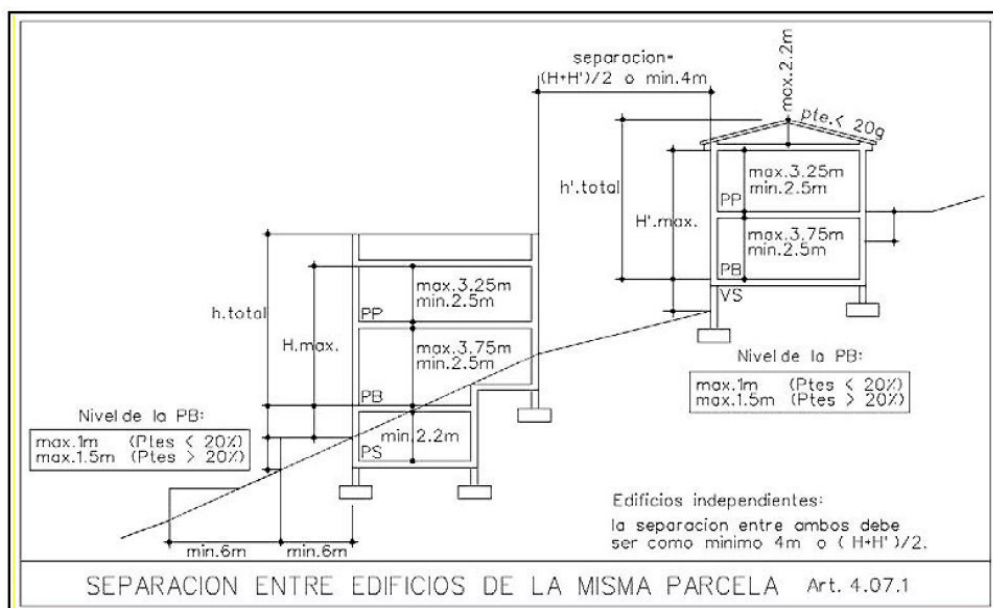
**Art. 3.15.****Talleres de vehículos en zonas residenciales**

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

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

Art. 4.07. Separación entre edificios de la misma parcela

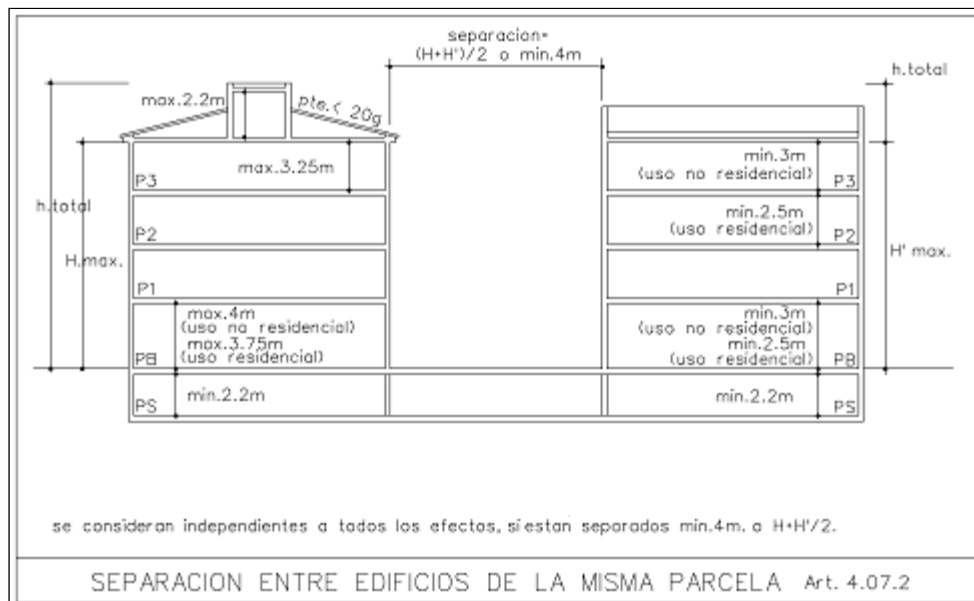
1. La separación mínima entre dos edificios de la misma parcela no podrá ser inferior a la semisuma de las alturas máximas de los mismos, con un mínimo de cuatro metros (4 m). La separación se medirá perpendicularmente a los cerramientos exteriores de la envolvente del edificio o construcción.



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

Los sótanos correspondientes a los diferentes cuerpos edificatorios, podrán conectarse entre sí 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 ($\geq 20\%$) respectivamente, respecto del terreno de referencia y/o del terreno modificado, se consideran edificación a todos los efectos.



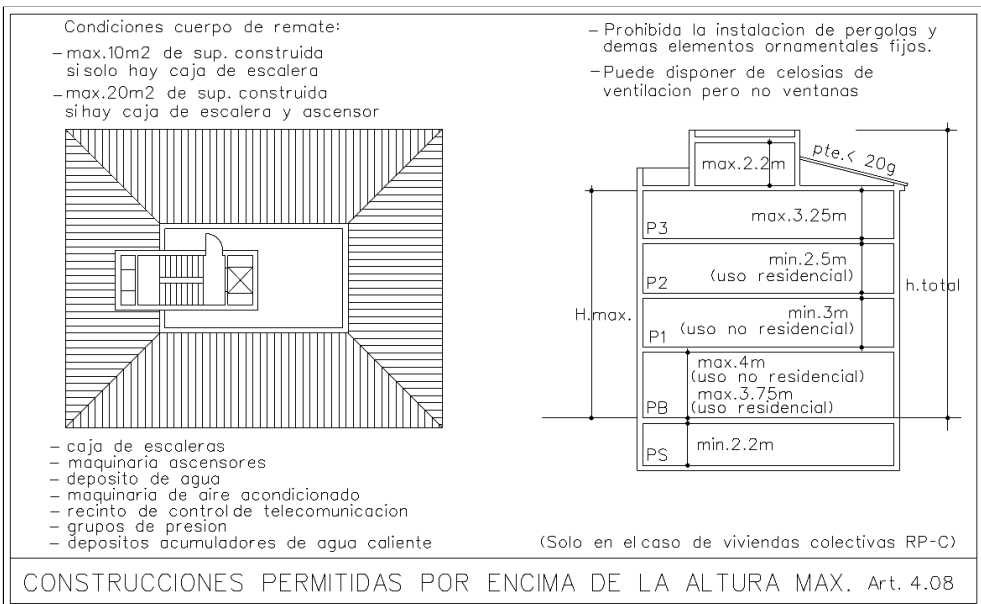
3. El incumplimiento de las separaciones mínimas establecidas en el presente artículo entre distintos edificios de la misma parcela, implicará la consideración de aquéllos como un solo cuerpo de edificación a efectos del cómputo de altura, número de plantas, volumen, etc.

Art. 4.08. Construcciones permitidas por encima de la Altura máxima.

1. Por encima de la altura máxima (H) y hasta el límite de la altura total (h) quedan prohibidos cualquier tipo de espacios y dependencias habitables, permitiéndose no obstante instalaciones y construcciones auxiliares al servicio del conjunto del edificio, tales como:
 - a) Un cuerpo de remate por caja de escalera, que podrá comprender una o varias de las siguientes dependencias: caja de escalera, maquinaria de ascensores, depósito de agua, maquinaria de aire acondicionado, recinto de control de telecomunicación, grupos de presión, depósitos acumuladores de agua caliente, etc. Dicho cuerpo de remate no podrá tener más de veinte metros cuadrados (20 m²) de superficie construida (10 m² si sólo hay caja de escalera y no ascensor), si bien, la superficie anterior, podrá incrementarse justificadamente con armarios o habitáculos que acojan las instalaciones comunitarias descritas, que deban realizarse sobre la base de la legislación vigente (R.D. Ley 1/1998 relativo a Infraestructuras Comunes).
 - b) Las barandillas y petos de protección, siempre que no superen una altura de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) sobre la altura máxima del edificio.
2. Los conductos de chimenea, antenas, pararrayos, etc. no superarán la altura estrictamente necesaria, sin menoscabo de las condiciones de estética, seguridad, higiene y habitabilidad exigibles.
3. Por encima de la altura máxima quedan prohibidas las pérgolas y demás elementos ornamentales fijos, no permitiéndose asimismo otras superficies cubiertas (porches, adosamientos a caja de escalera, etc.),

salvo la señalada en el apartado 1.a), aun cuando se hallen abiertas por toda su periferia.

4. Por encima del último forjado que cubra superficies habitables y como máximo hasta el límite máximo de la altura total (h), deberán cumplir las condiciones siguientes:
- a) La altura máxima de las dependencias permitidas en el apartado 1.a) del presente artículo, no superarán la altura libre interior de doscientos veinte centímetros (2,20 metros), salvo lo establecido en el R.D. Ley 1/1998 sobre Infraestructuras comunes de Telecomunicación.
- b) Los faldones de cubierta que se proyecten inclinados, tendrán una pendiente inferior a veinte (20) grados, y simultáneamente la altura interior de la cumbre que los mismos formen o pudieran formar, deberá mantenerse inferior a doscientos veinte centímetros (2,20 metros), medidos a partir de la cara superior del último forjado.



Art. 4.09. Forma de computar las superficies edificadas.

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

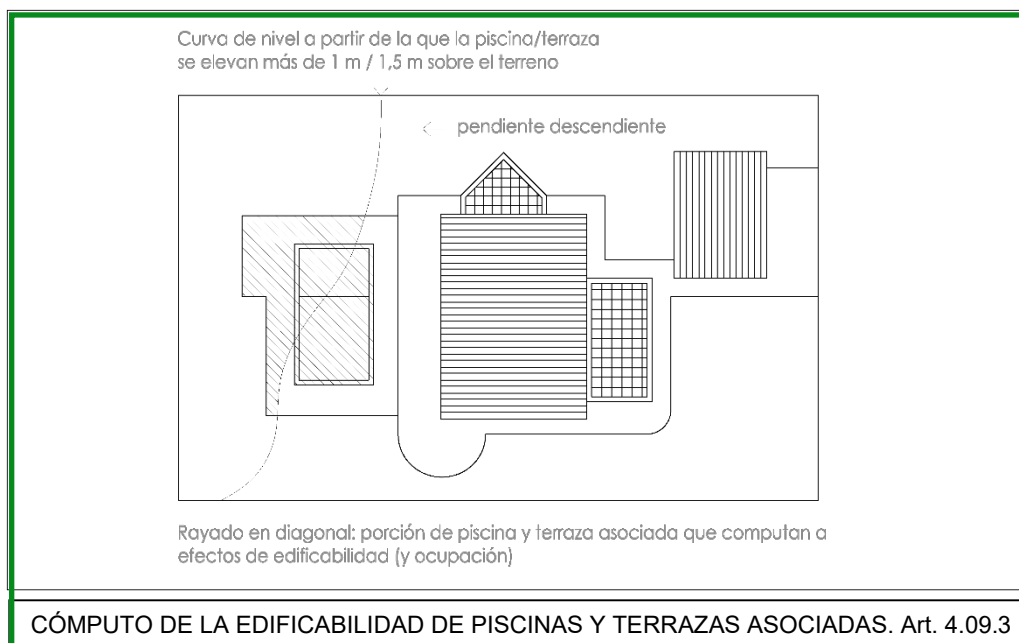
instalaciones generales del edificio, con una altura libre interior máxima de 2,20 m (dos metros y veinte centímetros)

- 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 habitáculos 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), entendiéndose 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:

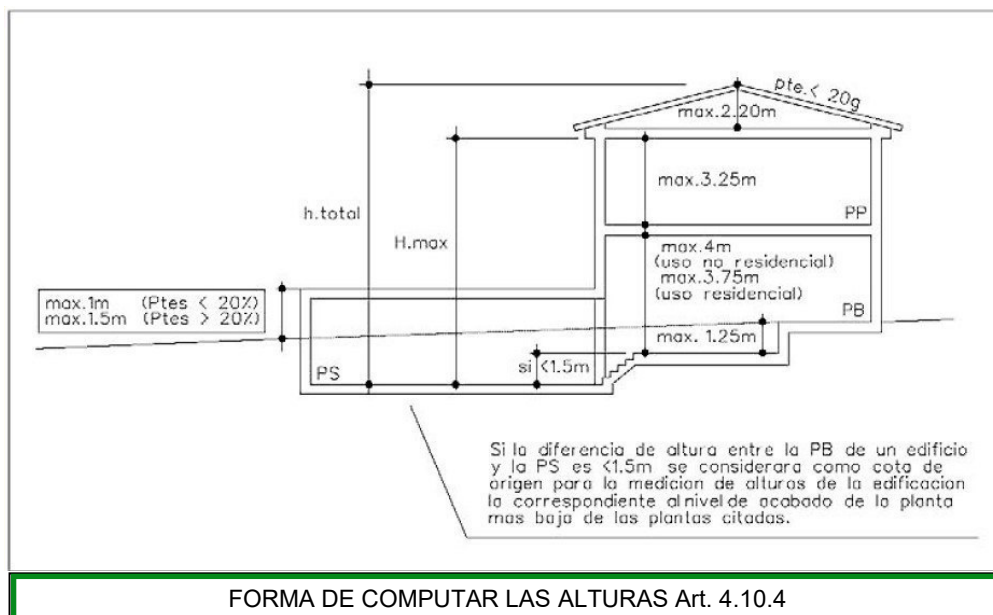
- En planta baja y en plantas superiores, la altura desde la cota superior de pavimento terminado hasta la cota superior de pavimento terminado de la planta inmediatamente superior, o bien, si no existe planta sobre ella, hasta la cota superior del forjado de cubierta, sin incluir firmes o acabados sobre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

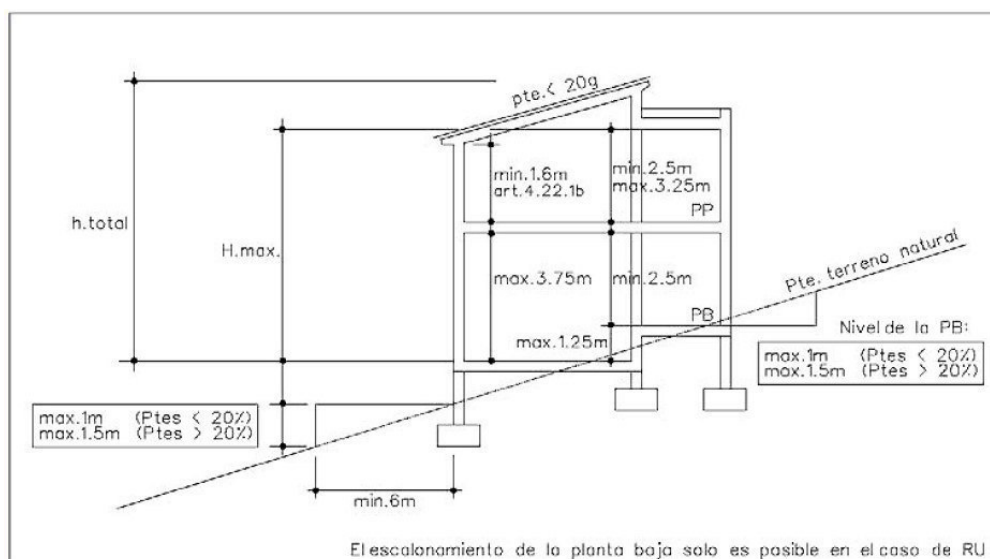
- Los espacios a doble altura computarán a efectos de volumen en cada una de las plantas afectadas por ellos.
- Los espacios definidos en el punto 3.i. computarán a efectos de volumen, aunque no computen a efectos de edificabilidad.
- Las pérgolas y porches computarán en volumen según el mismo porcentaje (25%, 50% o 100%) con el que computan en edificabilidad

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 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.



CÓMPUTO ALTURAS EN EDIFICIOS DE UN FALDÓN DE CUBIERTA Art. 4.10.7

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

1.

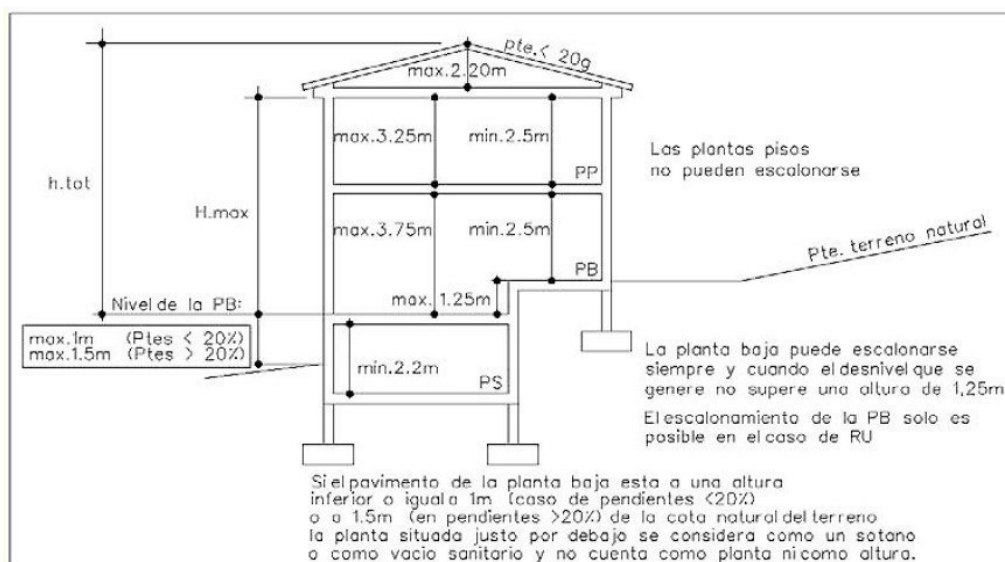
El **pavimento acabado** de la planta baja no podrá situarse a una altura superior a las siguientes cantidades, **y tendrá la consideración de planta piso en caso contrario**:

- 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).



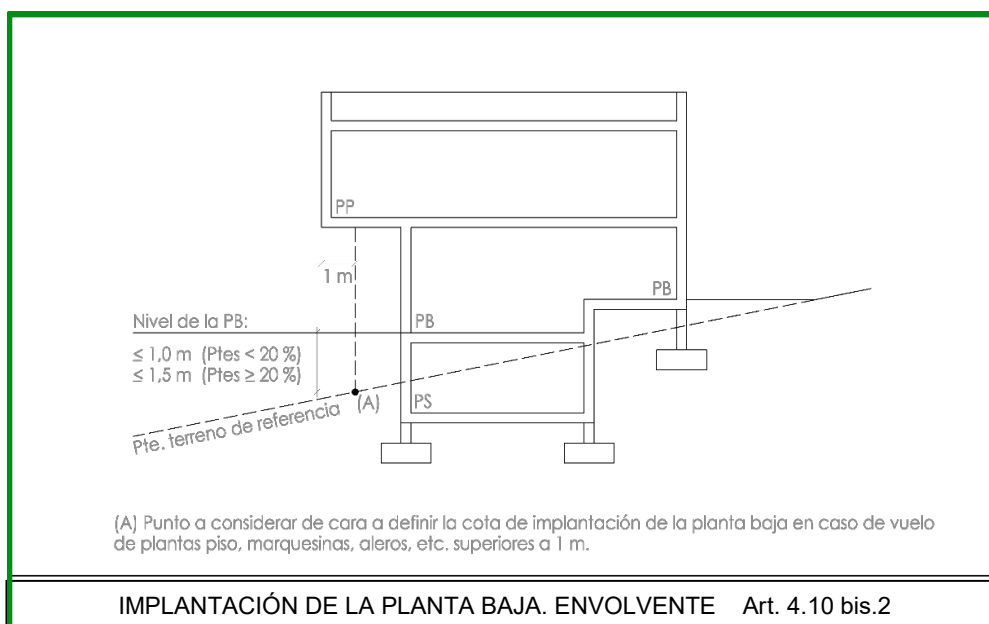
CÓMPUTO DE LAS ALTURAS E IMPLANTACIÓN DE LA PLANTA BAJA. Art. 4.10 bis.1

- 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).



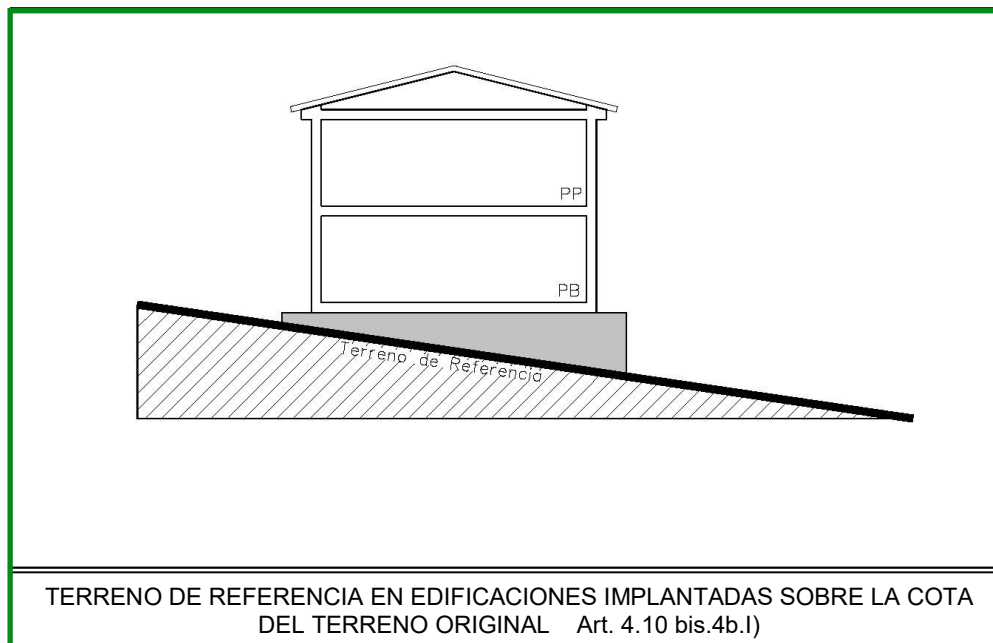
3. En el caso de las licencias otorgadas al amparo del Plan General vigente, desde su aprobación inicial, la consideración de planta baja es la que determine la licencia, siempre que la planta baja se ajuste efectivamente a la implantación que consta en el proyecto aprobado.

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.

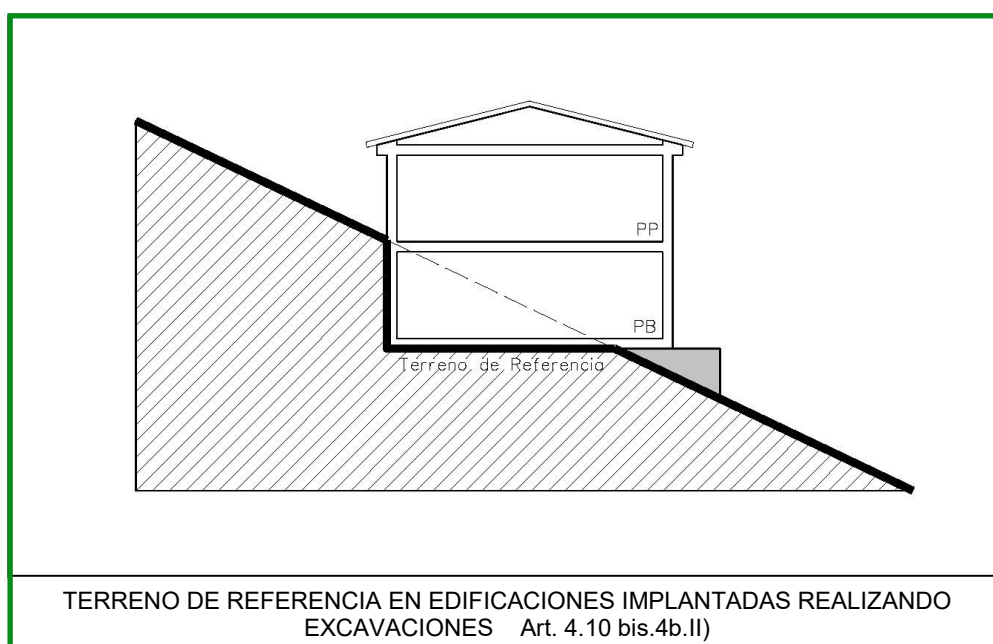
4. Se considera terreno de referencia:

- 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:
 - En el caso de edificaciones existentes cuya planta baja está implantada sobre la cota del terreno original, se

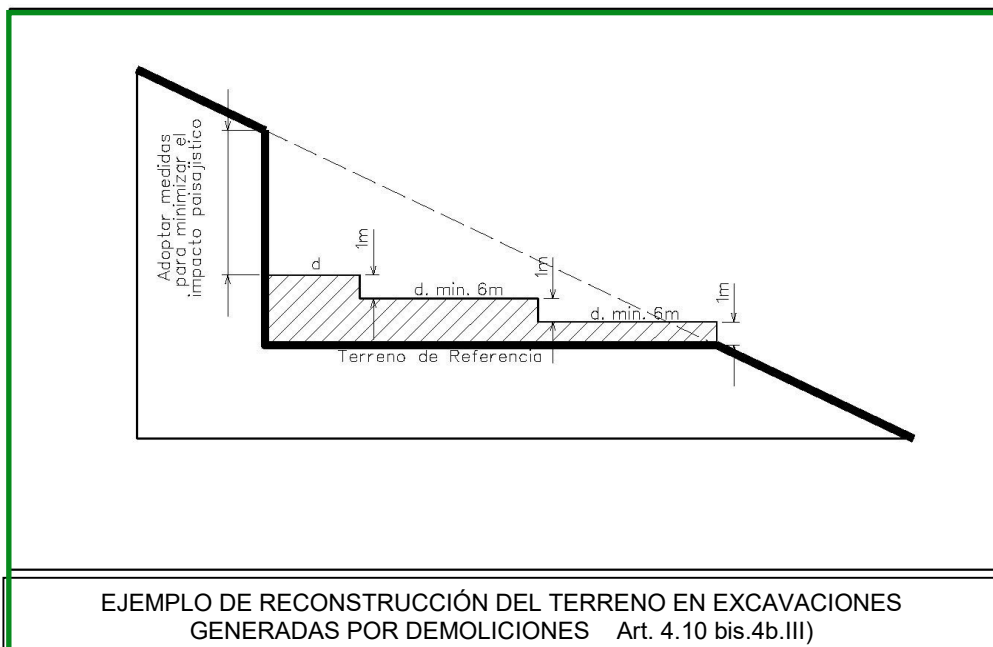
considerarà com terreny de referència el estat original del terreny sin haber sufrido modificaciones. En este caso, se deberá aportar el plano topográfico contenido en la documentación gráfica de la licencia, con indicación de las curvas de nivel cada metro.



- 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 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.

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.

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.

TÍTULO VI

EXPLORACIONES 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 m2	-	70 m3
Vivienda unifamiliar prop.hor.tumbada	40 m2	-	70 m3
Vivienda unifamiliar con piscina en EL-R1*	35 m2	-	60 m3
Vivienda unifamiliar suelo rústico	35 m2	-	60 m3
Edificio plurifamiliar 1-4 viviendas	50 m2	-	75 m3
Edificio plurifamiliar 5-31 viviendas	-	75+7 m3/viv.adic.	-
Edificio plurifamiliar ≥32 viviendas	-	264+3,5 m3/viv.adic.	-
Explotaciones hoteleras ≤200 plazas	Vol./1,5	1,50 m3/pl.	-
Explotaciones hoteleras >200 plazas	Vol./1,5	300+1,00 m3/pl.adic.	-

* Excepcionalmente

Art. 5.05. Acondicionamiento térmico pasivo

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

b) Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada. Esta protección deberá poder realizarse mediante persianas móviles o mediante protecciones fijas si se garantiza su funcionalidad. No será obligatoria la previsión de persianas móviles para supuestos de baños, aseos, trasteros y escaleras

P25.- PALMA NOVA. Plano CASU 28

Referencia Catastral: 0853002

Edificaciones e Instalaciones existente con anterioridad a la concesión de la licencia al conjunto residencial Yayas.

Art. 6.01 bis

Edificios residenciales inadecuados

Las edificaciones existentes construidas 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".

Art. 6.02.

Obras a realizar en los edificios construidos al amparo de normativa anterior

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

Situación 1ª: Edificios cuya superficie edificada exceda de lo permitido por las ordenanzas de cada zona. En estos edificios se permitirán los siguientes tipos de obras:

- a) Obras de consolidación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas, de habitabilidad, higiene o funcionalidad. En todo caso, serán autorizables las obras a las que se refiere el artículo 1 de la Ley 8/1998, de 1 de junio, de edificios e instalaciones fuera de ordenación modificada por la Ley 10/2012 de 27 de julio o norma que lo sustituya.
- b) Reformas y cambios de uso incluso totales, siempre que el nuevo uso previsto esté incluido en la relación de los permitidos en la zona. Las reformas a las que se refiere este apartado se podrán permitir siempre que se mantengan los usos existentes debidamente autorizados en su momento, con posible redistribución de éstos, y se adapten a los límites de molestia, de nocividad, de insalubridad y de peligro que establece para cada zona la normativa reguladora vigente y la legislación sectorial de aplicación en todos sus aspectos, sin que por eso se puedan solicitar nuevas dotaciones que serían exigibles para las obras nuevas. Los cambios de uso tienen que cumplir todas las dotaciones necesarias exigibles para la obra nueva, en tanto que se trata de una nueva implantación, a excepción de las dotaciones de aparcamiento de vehículos, siempre que el promotor justifique la imposibilidad técnica del cumplimiento. Las dotaciones a las cuales se refiere este apartado son las del Capítulo 6 del Título IV.
- c) En casos debidamente justificados en necesidades de adaptación del edificio a leyes o normas de superior rango aprobadas con posterioridad a la construcción del edificio (nuevas normas de evacuación para casos de incendio, o el Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas (D. 20/2003, de 28 de febrero, etc.), se podrán autorizar obras encaminadas a dotarlos de escaleras de incendios, de

espacios destinados a instalaciones (aire acondicionado, ascensores, cuartos de basuras, etc.) o/y otras similares que, de manera justificada, no impliquen más ampliación que la estrictamente necesaria a tales fines. En dichos supuestos, a pesar de que el edificio preexistente incumpla alguno de los parámetros señalados en el Plan, podrán realizarse las obras aun cuando las mismas no se ajusten a los parámetros impuestos para cada zona (separaciones, altura, etc.). La ampliación no podrá suponer, en ningún caso, incremento de la superficie habitable (cocinas, dormitorios, salas, cuartos de baño, etc.).

d) Obras de adecuación del edificio a alguna de las situaciones de los apartados siguientes.

Situación 2ª: Edificios cuya superficie edificada no exceda de lo permitido por las ordenanzas de cada zona, 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, sí 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.

Situación 3ª: Edificios que no incumplan ninguna limitación impuesta por las normas para cada zona para edificios de nueva planta. En estos edificios, todas las obras se ajustarán a los límites impuestos por la ordenanza de zona.

2. Todas las obras de ampliación deberán realizarse, de acuerdo con las situaciones anteriores, adecuándose a la tipología del resto del edificio y a la correcta integración del mismo en su entorno, sin perjuicio de las condiciones especiales de protección aplicables a los edificios catalogados.

3. Cualquiera de las construcciones y los usos que las mismas soportan, que ya se hallen construidos al amparo de normativa anterior, no son consideradas fuera de ordenación aun cuando su tipología de uso, tamaño y forma sea contradictoria con la que el Plan establece para la zona en que se localicen con independencia de cual sea la misma, y podrán seguir soportando las actividades para las que inicialmente fueron autorizados. En tal sentido, los usos terciarios (comerciales -4.1-, servicios -4.2- y establecimientos públicos -4.3-) se permitirán en edificios de viviendas colectivas, o de cualquier otro uso existentes con anterioridad a la aprobación del Plan, aun cuando los mismos estén situados en zonas T, RU-T, RU, RU-N, RA-N o RA.

Las construcciones existentes destinadas a alojamientos turísticos, con independencia de las determinaciones que el Plan prevé en función de la calificación dada a la zona en que las mismas se localizan, no podrán alterar su uso actual para destinarlos a uso residencial plurifamiliar, ni a otro uso diferente al del edificio preexistente, salvo que sea para destinarlo a uso hotelero. El Plan autoriza no obstante la rehabilitación y en su caso ampliación de un establecimiento turístico existente, para su transformación en otro de igual uso y categoría superior.

4. En las edificaciones existentes, en cuyas plantas bajas existen porches cubiertos en los espacios libres privados de retanqueo a las vías públicas, no podrán cerrarse dichos espacios con ningún tipo de material fijo o móvil.

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

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

CAPITULO 4. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

Art. 10.21. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la ZONA TURÍSTICA (T)**1. Descripción**

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

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

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

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

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

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

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

2. Uso característico: Turístico (4.3)

En la edificación resultante deberá destinarse al uso característico un mínimo del noventa y cinco por ciento (95 %) de la intensidad de uso o aprovechamiento urbanístico de la parcela. Los aprovechamientos que dentro del porcentaje señalado no se utilicen para el uso característico, no serán utilizables para otros usos.

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

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

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

4. **Condiciones de parcelación, edificación y de uso turístico**

ZONA T

Condiciones de parcelación

Superficie mínima:	La existente (Art.4.13.3)
En nuevas segregaciones	14.000 m ²
Fachada mínima:	La existente (Art.4.13.3)
En nuevas segregaciones	100 m

Condiciones de edificación:

Altura máxima nº plantas:	4 plantas
Altura máxima en metros (H):	16 m
Altura total (h):	18 m
Edificabilidad máxima:	0,50 m ² /m ²
Ocupación máxima:	25 %
Separaciones mínimas a linderos:	H/2 > 5 m
Volumen máximo sobre rasante por edificio	30.000 m ³
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 destinados 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.

6. Condiciones generales

- a. Serán de aplicación las condiciones generales de edificación, parcelación y uso establecidas en estas Normas, y en particular, en los Títulos IV, V y VI.
- b. Los edificios desagregados que resulten de la aplicación del círculo máximo a circunscribir a cada uno de ellos, podrán conectarse en planta baja con pasillos-corredores de cerramientos transparentes de tres y medio (3,50) metros de altura y cuya anchura sea inferior a tres (3) metros.
- c. En las zonas T correspondientes a las zonas turísticas del POOT, para obras de nueva planta, para reconstruir con derribo previo del edificio existente o para ampliar un establecimiento turístico, es preciso amortizar plazas existentes, transfiriéndolas a la parcela de destino, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable.
- d. No se permiten los cambios de uso de edificios destinados actualmente a alojamiento turístico para destinarlos a uso residencial plurifamiliar, ni a otro uso turístico diferente al del edificio preexistente, salvo que sea para destinarlo a uso hotelero y a excepción del extremo regulado por el apartado siguiente. El Plan autoriza no obstante la rehabilitación o ampliación de un

establecimiento turístico existente para su transformación en otro de igual uso y categoría superior.

7. Delimitación de unidades de actuación

- a. Cuando hayan de realizarse las transferencias de aprovechamientos turísticos y/o urbanísticos previstas en los apartados siguientes, deberán delimitarse previamente las correspondientes unidades de actuación, según el art. 118 de la Ley del Suelo, que podrán ser discontinuas, según lo previsto en el apartado 12 del presente artículo.
- b. El diseño concreto de la ordenación resultante, tanto turístico como urbanístico, deberá ser objeto de la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle.

8. Transferencia de aprovechamiento turístico para nuevos establecimientos turísticos

En el supuesto de que se proyecte un edificio hotelero de nueva planta sobre una determinada parcela, el número de plazas (N) del nuevo establecimiento vendrá limitado por el índice máximo de intensidad de uso turístico establecido en el apartado 4 anterior y será obligatorio previamente a la obtención de la correspondiente licencia municipal, justificar que se ha procedido a la amortización de plazas turísticas, siguiendo los procedimientos regulados en el artículo 51 de la Ley 2/1.999 general turística.

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

Los establecimientos de alojamiento turístico existentes, autorizados con anterioridad al día de la aprobación inicial de la presente revisión del plan general que pretenda adecuar sus instalaciones al objeto de mejorar su oferta o de modificar la clasificación o categoría turística del establecimiento de acuerdo con las tipologías y clases de establecimientos establecida por la normativa sectorial turística, obteniendo la autorización correspondiente de la Conselleria de Turismo, podrán:

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

* La categoría mínima de los establecimientos resultantes será de cuatro estrellas en el caso de hoteles y hoteles apartamento y de tres llaves en el de apartamentos turísticos.

* El índice de intensidad de uso turístico resultante de la parcela que sustente la edificación, deberá cumplir con la ratio de la zona turística para nuevas edificaciones. Además, en el supuesto que la ampliación se pretenda como consecuencia de la agregación de alguna parcela colindante a la que sustenta el edificio turístico a ampliar, el número de nuevas plazas a aportar por la parcela agregada deberá cumplir la ratio de

setenta (70) metros cuadrados de suelo por cada plaza, debiéndose amortizar una plaza antigua por cada una nueva que se proyecte.

* La ampliación máxima a realizar será la que corresponda a la parcela agregada y se deberá ubicar en la misma.

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

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

A fin de dirigir el proceso de creación o reconversión hotelera hacia la rehabilitación del espacio turístico del municipio, para que un inmueble o inmuebles que alberguen establecimientos turísticos existentes puedan clausurarse y transferir su aprovechamiento turístico de la manera prevista en el presente artículo y a los efectos de las actuaciones reguladas en los apartados anteriores, deberá cumplir las condiciones establecidas en la Ley General Turística y el Plan Territorial de Mallorca, y por lo menos un 80 % (ochenta por ciento) de las plazas turísticas que se transfieran deberían localizarse necesariamente en inmuebles situados en el término municipal de Calvià, admitiéndose en general la transferencia o importación de plazas turísticas desde fuera del término municipal, lo cual se limita a un máximo del 20% del total de plazas que se transfieran.

11. Destino de las parcelas de los edificios demolidos

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

Condiciones de parcelación:

Superficie mínima:	La existente (Art.4.13.3)
Fachada mínima:	La existente (Art.4.13.3)

Condiciones de edificación:

Altura máxima nº plantas:	2 plantas
Altura máxima en metros (H):	6,5 m
Altura total (h):	8 m
Edificabilidad máxima:	0,35 m ² /m ²
Ocupación máxima:	30%
Volumen máximo sobre rasante por edificio:	2.100 m ³
Separaciones mínimas a linderos:	H/2 > 3 m

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

La dotación mínima de aparcamiento privado no será inferior a una plaza (1) por cada cien metros cuadrados (100m²) construidos.

Deberá cumplirse con lo establecido en el apartado 3 del artículo 4.21 de las presentes normas, siendo acumulables las reservas de aparcamientos según los usos a que se destine la parcela.

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

12. Vinculación de aprovechamiento turístico o urbanístico discontinuo

Dentro de los ámbitos señalados en los planos como Zona T y Zona RU-T (con parcelas que sustentan edificios de uso turístico) y a los efectos previstos en el presente artículo, podrán realizarse agregaciones de parcelas, e incluso vincularse varias que no presenten continuidad, mediante la correspondiente delimitación de unidades de actuación.

Esta vinculación conllevará la imposibilidad jurídica de segregarla de nuevo mientras subsista el uso turístico para el que fueron vinculadas, y esta condición deberá inscribirse, para cada una de las parcelas, en el Registro de la Propiedad con carácter previo a la concesión de la licencia municipal de primera ocupación. Creada esta agregación, se conserva la edificabilidad de la parcela agregada.

13. Edificios catalogados destinados a uso turístico

- a) De acuerdo con lo regulado en el artículo 18.6 del POOT, en supuestos de ampliación de establecimientos turísticos emplazados en parcelas de edificios catalogados, los mismos no estarán obligados a respetar los parámetros relativos al índice de intensidad máxima de uso turístico, las separaciones entre edificios de la misma parcela y la ocupación máxima, a fin de facilitar su mantenimiento o reconversión hotelera. Asimismo, podrán demolerse elementos arquitectónicos, construcciones anejas y añadidos degradantes, cuya superficie construida podrá ser reutilizada en reformas con una estética más acorde con el edificio existente, aun cuando dicho aprovechamiento y ocupación, añadido al del edificio que se conserva, supere el máximo permitido por las presentes normas, y siempre que el potencial de superficie construida de los referidos añadidos sea reutilizado en mejoras de cocinas, salones y otros servicios del hotel, sin que pueda ser destinada a incrementar la superficie destinada a dormitorios. A estos efectos el Ayuntamiento deberá emitir un informe preceptivo favorable.

- b) De acuerdo con lo previsto en el artículo 21.3 del POOT, los inmuebles catalogados cuya actividad turística haya sido clausurada como consecuencia de un proceso de transferencia de aprovechamiento turístico regulado en el presente artículo, no serán demolidos, permitiéndose en los mismos el cambio de uso dentro del conjunto de usos permitidos en la Zona.

14. Procedimiento de autorización del uso turístico

La edificación de nueva planta, reforma o la ampliación de establecimientos de alojamiento turístico, requerirá obtener la oportuna autorización turística de la Conselleria de Turismo del Govern Balear con carácter previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal de obras.

15. Condiciones de uso

ZONA TURÍSTICA T

USOS PORMENORIZADOS **GRUPO TAMAÑO UBICACIÓN**

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

G:	GRUPO	T:	TAMAÑO
1.	Público	1.	Hasta 150 m2
2.	Colectivo	2.	Más de 150 y hasta 500 m2
3.	Privado	3.	Más de 500 y hasta 1.000 m2
		4.	Más de 1.000 y hasta 2.000 m2
		5.	Más de 2.000 y hasta 5.000 m2
		6.	Más de 5.000 m2

S: UBICACIÓN

- En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a planta sótano o semisótano, así como las incluidas en la ubicación 2.
- En planta baja con acceso directo desde la vía pública. Puede estar asociada a planta sótano, semisótano y/o planta primera siempre que la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea al menos del 50% de la superficie del local
- Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.
- Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.
- En espacio libre de parcela.

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

1. Descripción

Se denominan **Zonas RP** aquellas de uso de vivienda plurifamiliar en edificación aislada, tanto las que conforman algunas áreas homogéneas del suelo urbano como las que ocupan los intersticios de las zonas de alojamiento turístico. Conforman áreas de edificación abierta de media altura.

Jurídicamente, caracteriza esta zona la propiedad mancomunada e indivisa de la parcela común donde se asientan las distintas viviendas.

Las zonas de vivienda plurifamiliar aislada RP se caracterizan por la tipología arquitectónica correspondiente a edificaciones en bloques exentos o aislados, separadas de todos los linderos de la parcela sobre la que se asientan. Las viviendas no tienen acceso exclusivo y propio directamente desde un espacio libre o vial de uso y dominio públicos, sino que lo comparten entre ellas, así como la propiedad de la parcela, en régimen de propiedad horizontal. Los edificios destinados a viviendas plurifamiliares acogen viviendas superpuestas en distintos niveles -dos o más por nivel- separados horizontalmente y conectados por un elemento común de comunicación vertical, o bien adosadas verticalmente sobre una parcela mancomunada, a través de la cual se accede a cada una de las unidades de alojamiento.

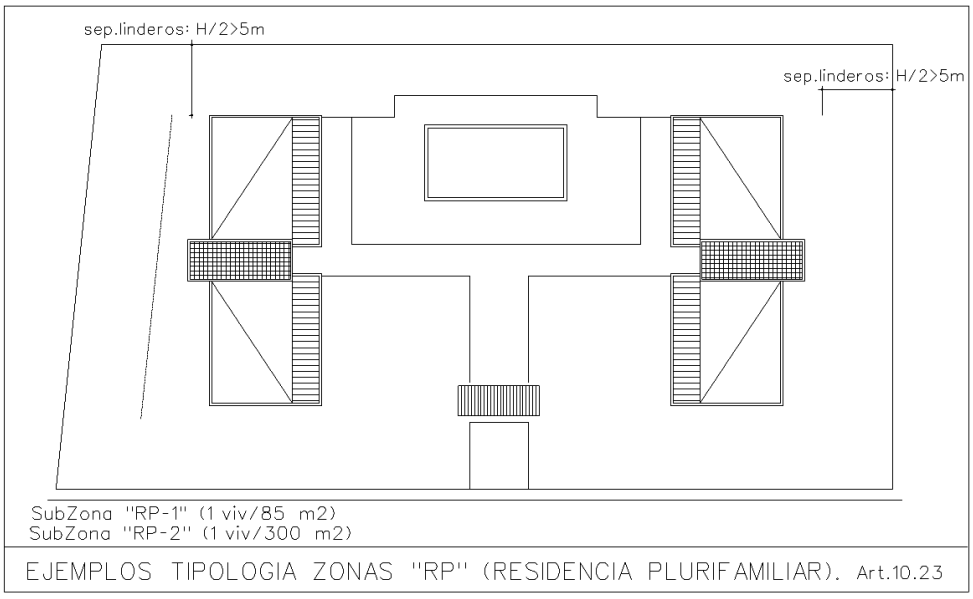
En estas zonas debe mantenerse el uso residencial de media o baja intensidad para conservar la caracterización de unas áreas ya consolidadas que deben reunir las condiciones urbanas adecuadas para residencia de la población permanente.

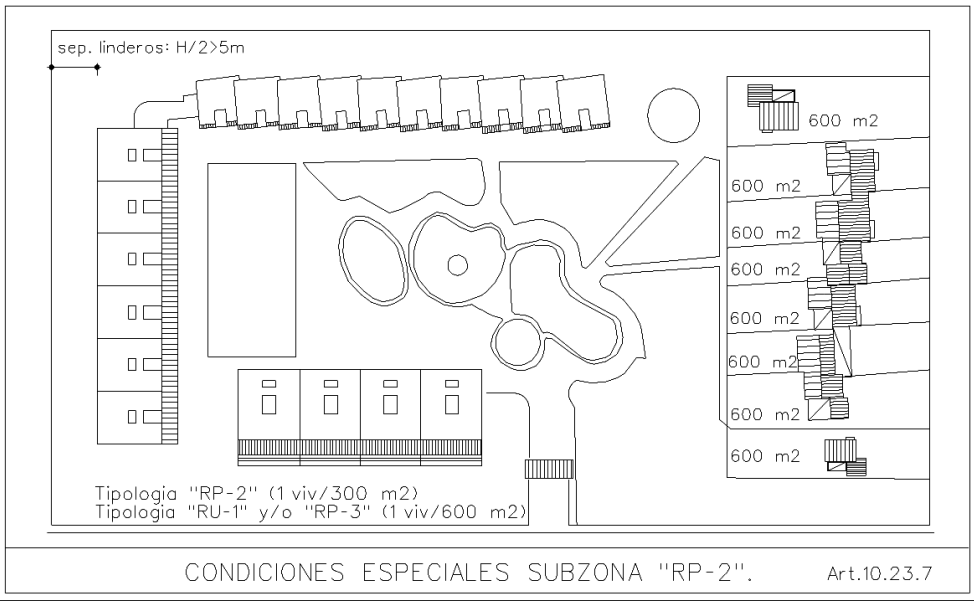
Como caso particular de esta zona y al objeto de acomodar la oferta de productos inmobiliarios residenciales variados a la demanda existente en cada momento, se define un grado de la misma (RP-2) caracterizado por parcelas muy grandes donde pueden convivir dos o más edificios con tipologías arquitectónicas diferentes: el bloque aislado de vivienda colectiva característico de esta zona (RP-2); la vivienda individual aislada (correspondiente a la zona de ordenanza RU-1); y los “*poblados*” de edificación adosada regulados por la ordenanza RP-3. La RP-2 constituye una ordenanza especial que permite optar por alguna o todas las tres ordenanzas citadas, pero con la condición de ajustarse a las condiciones formales de cada una de ellas, salvedad hecha del mantenimiento de la propiedad mancomunada e indivisa de la parcela común donde se asientan las viviendas.

2. Subzonas

Se definen tres subzonas diferentes, según las condiciones de parcelación y edificación, la segunda y la tercera de las cuales cumple las exigencias del POOT para las áreas residenciales plurifamiliares situadas en las zonas turísticas delimitadas en aquél:

- RP-1 Residencia plurifamiliar en grado 1, constituido por *bloques* aislados de vivienda plurifamiliar en altura en parcelas pequeñas.
- RP-2 Residencia plurifamiliar en grado 2, constituido por mezcla de *bloques* aislados de vivienda plurifamiliar en altura, edificios de viviendas unifamiliares aisladas y agrupadas o en hilera, en parcelas de gran tamaño.
- RP-3 Residencia plurifamiliar en grado 3, vulgarmente conocido como “*poblado*”, constituido por edificios de baja altura de vivienda unifamiliar agrupada en régimen de propiedad horizontal en parcelas de gran tamaño. La subzona RP-3 está pensada para la oferta de un tipo de vivienda familiar concentrado en una parte de la parcela (“*poblado*”), A las viviendas se accede directamente desde calle pública o a través de vial privado de ancho no inferior a 6,00 m (seis metros), salvo en caso de terrenos con pendientes superiores al 10 % y cuando se pretenda dar servicio a un número igual o inferior a 6 viviendas, en cuyo caso el ancho podrá ser de 5 m.





3. **Uso característico:** Vivienda plurifamiliar (2.1)

En la edificación resultante deberá destinarse al uso de vivienda un mínimo de la intensidad de uso o aprovechamiento urbanístico de la parcela que será del setenta por ciento (70 %) en la subzona RP-1 y del setenta y cinco por ciento (75 %) en las otras. Los aprovechamientos que dentro del porcentaje señalado no se utilicen para el uso característico, no serán utilizables para otros usos.

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

En esta zona, el uso secundario o complementario Establecimientos públicos (4.4), estará restringido y no podrán autorizarse actividades correspondientes a la modalidad Grupo V: discotecas, salas de baile, salas de fiestas y otros análogos, conforme la definición establecida en la Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones y la Ordenanza municipal reguladora de los horarios de cierre de establecimientos y espectáculos públicos y actividades.

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

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

5. Condiciones de parcelación y edificación

SUBZONA	RP-1	RP-2	RP-3
Condiciones de parcelación:	La existente (art.4.13.3)		
En nuevas segregaciones			
Superficie mínima:	800 m ²	3.600 m ²	6.000 m ²
Fachada mínima:	20 m	30 m	50 m
Condiciones de edificación:			
Altura máxima nº plantas:	4 plantas	4 plantas	2 plantas
Altura máxima en metros (H):	13 m	13 m	6,5 m
Altura total (h):	15 m	15 m	8 m
Edificabilidad máxima:	0,75 m ² /m ²	0,60 m ² /m ²	0,30 m ² /m ² (a)
Ocupación máxima:	35 %	30 %	30 %
Separaciones mínimas a linderos:	H/2 > 5 m	H/2 > 5 m	5 m
Diámetro del máximo círculo circunscrito a la planta del edificio:	—	40 m	60 m
Volumen máximo sobre rasante por edificio	8.000 m ³	8.000 m ³	8.000 m ³
Nº mínimo de plazas de aparcamiento privado:	1 plaza/viv.	1 plaza/viv.	1 plaza/viv.
Índice máximo de intensidad de uso residencial:	1 viv./85 m ²	1 viv./300 m ²	1 viv./600 m ²

(a) Excepto en la urbanización “Golf de Santa Ponça”, donde la edificabilidad máxima para la subzona RP-3 será de 0,25 m²/m².

6. Otras condiciones específicas

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

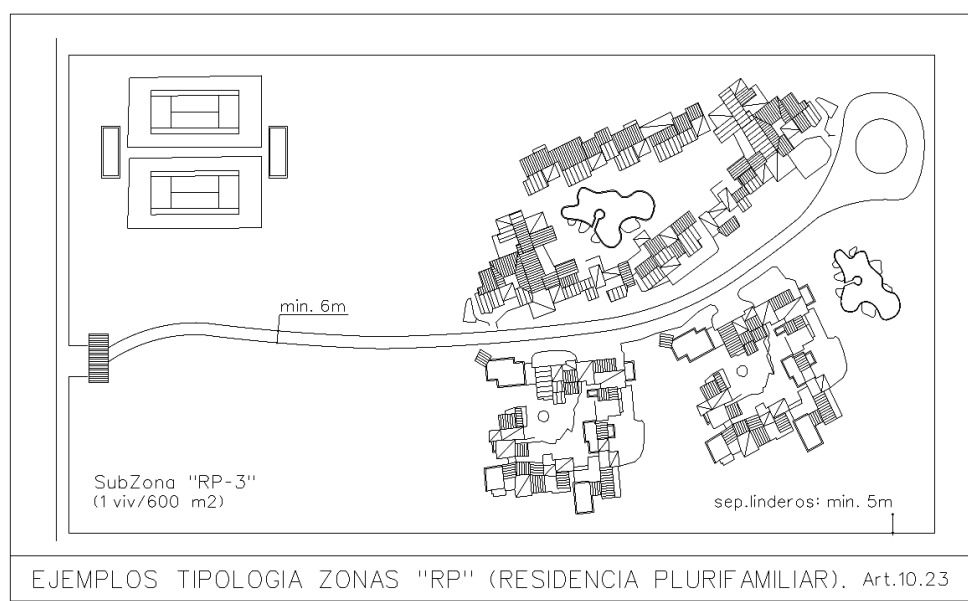
La dotación mínima de aparcamiento privado no será inferior a una plaza (1) por cada cien metros cuadrados (100 m²) construidos o fracción. Cuando el aparcamiento se resuelva en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo.

No se permiten más de dos accesos por parcela desde el dominio público. Se permitirán accesos de la forma antedicha por cada una de las calles a que dé frente la parcela, en el supuesto de que a la misma se acceda desde dos o más calles.

7. Condiciones especiales para la subzona RP-2

En parcelas con capacidad para actuaciones de más de treinta (30) unidades de alojamiento, dentro del complejo de edificios a construir se autorizará que los usos secundarios y complementarios permitidos en la zona de acuerdo con el apartado 11 de este artículo, puedan disponerse en edificios diferentes a los de vivienda, siempre que los cuerpos

edificatorios que los sustenten no superen las dos (2) plantas ni el aprovechamiento conjunto de la parcela, acomodando el resto de parámetros a lo establecido en el apartado 5.



8. Condiciones especiales para la subzona RP-3

En la subzona RP-3, será obligatorio concentrar las edificaciones y demás instalaciones complementarias (piscinas, espacios deportivos y vías de acceso comunes) en una o varias zonas de la parcela.

Al menos una parte de la parcela, no inferior al 25 % de su superficie, tendrá la consideración de *espacio libre privado de uso comunitario*, ajardinado y arbolado, sin que en el mismo, pueda localizarse construcción alguna.

El referido espacio deberá localizarse al margen de las edificaciones, ser unitario y sin estrangulaciones que impidan el libre desplazamiento por toda ella de un círculo de diámetro igual o superior a 30 m (treinta metros).

En casos de terrenos con pendiente de más de 30 grados, en los que la adaptación de los edificios al mismo comportarían movimientos de tierra con importantes impactos visuales, podrá optarse por la construcción de acuerdo con la normativa RU-1, pudiendo accederse a las viviendas resultantes por vías privadas comunitarias de características similares a las descritas en el apartado 2 del presente artículo.

9. Condiciones generales

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

10.**Condiciones de uso****ZONAS DE RESIDENCIA PLURIFAMILIAR EN BLOQUE RP-1 y RP-2
USOS PORMENORIZADOS GRUPO TAMAÑO UBICACIÓN**

1.1	Vivienda unifamiliar	3	Todos	1,2,3,4 **
2.1	Vivienda plurifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
2.2	Residencia comunitaria	-	-	-
3.1	Industrias	-	-	-
3.2	Almacenes	1,2,3	1,2	2
4.1	Comercial	1,2,3	1,2,3	2,3,4
4.2	Servicios	2,3	1,2	1,2
4.3	Turístico	-	-	-
4.4 (a)	Establecimientos públicos	1,2,3	1,2	2
5.1	Socio Cultural	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3,4
5.2	Docente	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3,4
5.3	Asistencial	1,2,3	1,2	1,2,3,4
5.4	Administrativo-Institucional	1	1,2,3,4,5	1,2,3,4
5.5	Deportivo	1,2,3	Todos	Todas
5.6	Seguridad	1	1,2	2,3,4
5.7	Sanitario	1,2,3	1,2	2,3,4
5.8	Religioso	2,3	1,2	2,3,4
5.9	Funerario	-	-	-
5.10	Recreativo	1,2,3	1,2	4
6.1	Red viaria	-	-	-
6.2	Instalaciones urbanas	1,2,3	1	2,3,4
6.3	Transporte	-	-	-
6.4	Telecomunicaciones	1,2,3	1	2,3,4
6.5	Aparcamiento vehículos	1,2,3	Todos	Todas
7.1	Espacios libres públicos	1	Todos	5
7.2	Espacios libres privados	2,3	Todos	5

(a) Excepto Grupo V: discotecas, salas de baile, salas de fiestas y otros análogos conforme Ordenanza mcpal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones y Ordenanza mcpal reguladora de los horarios de cierre de establecimientos y espectáculos públicos y actividades.

G:	GRUPO	T:	TAMAÑO
1.	Público	1.	Hasta 150 m ²
2.	Colectivo	2.	Más de 150 y hasta 500 m ²
3.	Privado	3.	Más de 500 y hasta 1.000 m ²
		4.	Más de 1.000 y hasta 2.000 m ²
		5.	Más de 2.000 y hasta 5.000 m ²
		6.	Más de 5.000 m ²

S: UBICACIÓN

1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las Correspondientes a planta sótano o semisótano, así como las incluidas en la ubicación 2.
 2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública. Puede estar asociada a planta sótano, semisótano y/o planta primera siempre que la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea al menos del 50% de la superficie del local.
 3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.
 4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.
 5. En espacio libre de parcela.
- ** Solamente en RP2

ZONAS DE RESIDENCIA PLURIFAMILIAR EN BLOQUE RP-3
USOS PORMENORIZADOS GRUPO TAMAÑO UBICACIÓN

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

G:	GRUPO	T:	TAMAÑO
1.	<i>Público</i>	1.	<i>Hasta 150 m²</i>
2.	<i>Colectivo</i>	2.	<i>Más de 150 y hasta 500 m²</i>
3.	<i>Privado</i>	3.	<i>Más de 500 y hasta 1.000 m²</i>
		4.	<i>Más de 1.000 y hasta 2.000 m²</i>
		5.	<i>Más de 2.000 y hasta 5.000 m²</i>
		6.	<i>Más de 5.000 m²</i>

S: UBICACIÓN

1. *En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a planta sótano o semisótano, así como las incluidas en la ubicación 2.*
2. *En planta baja con acceso directo desde la vía pública. Puede estar asociada a planta sótano, semisótano y/o planta primera siempre que la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea al menos del 50% de la superficie del local.*
3. *Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.*
4. *Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.*
5. *En espacio libre de parcela.*

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

1. Descripción

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

2. Subzonas

Existen tres subzonas según sean de dominio público o privado y, dentro de éstas, según tengan aprovechamiento o no:

EL-P	Espacios libres de uso y dominio públicos
EL-R0	Espacios libres privados (oferta complementaria)
EL-R1	Espacios libres privados con la edificabilidad correspondiente a la zona de ordenanza donde se ubiquen.

3. Usos característicos:

Espacios libres públicos (7.1), en EL-P.
Espacios libres privados (7.2), en EL-R0, EL-R1.

4. Tipo de edificación: Las que se justifiquen al servicio del espacio libre

5. Condiciones de edificación

ZONA	EL-P	EL-R0	EL-R1
Condiciones de parcelación:	La existente (art.4.13.3)		
En nuevas segregaciones:			
Superficie mínima:	-	3 has	-
Fachada mínima:	-	-	-
Altura máxima nº plantas:	1	1	0
Altura máxima en metros (H):	4 m	4m	0
Altura total (h):	5 m	5 m	0
Edificabilidad máxima:	0,03 m ² /m ²	0,003 m ² /m ²	(*)
Ocupación máxima:	2 %	0,2 %	(*)
Separaciones mínimas a linderos:	-	5 m	(*)
Separaciones mínimas a fachada:	-	5 m	(*)

(*) Los parámetros de aprovechamiento de las zonas EL-R1 son los correspondientes a las zonas de ordenanza donde se ubiquen.

6. Condiciones específicas de los espacios libres públicos 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.

7. Condiciones de uso en los espacios libres privados EL-R0

En los espacios libres privados que el Plan califica como EL-R0 se permiten los usos deportivo (5.5) y recreativo (5.10) siempre que los mismos se desarrollen al aire libre, permitiéndose no obstante construcciones complementarias a las mismas de acuerdo con lo establecido en el anterior apartado 5, siendo para ello indispensable que la parcela posea un mínimo de 3 Has.

Deberán arbolarse y ajardinarse, en consonancia con su destino, no obstante lo cual se permitirá en ellas el uso de red viaria para tránsito peatonal (eventualmente rodado), así como el de instalaciones urbanas siempre que las mismas se hallen enterradas, paisajísticamente integradas y garanticen el uso para el que se destinan.

En cuanto al *Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas (Decreto 20/2003, de 28 de febrero)*, los espacios libres privados se adaptarán en especial a los artículos 9 y siguientes, ya que se consideran de uso público según el artículo 3 del mismo reglamento.

Los campos deportivos (golf, fútbol y similares de gran superficie) no tendrán la consideración de construcción a efectos del cómputo de ocupación, que si lo tendrán las instalaciones complementarias (club, aseos, almacenes de maquinaria, útiles y herramientas de mantenimiento) que sea necesario construir para su correcto funcionamiento. A estos efectos los parámetros del anterior apartado 5 se aplicarán a la parcela total en la que se incluye el campo de juego.

En cuanto al consumo de agua para el mantenimiento de las zonas ajardinadas se fomentará el ahorro, siguiendo los objetivos y criterios indicados en el *Plan Hidrológico de Baleares (R.D. 378/2001)* como, por ejemplo, el Art.62 sobre Regadío de campos de golf con aguas residuales tratadas.

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.**

9. Playas y litoral

La zona dominio público marítimo-terrestre tiene a efectos del Plan la consideración de espacio libre de uso y dominio público, estando su uso y aprovechamiento sujeto a lo establecido en los artículos 31 a 33 de la Ley de Costas y demás disposiciones concordantes.

Las zonas limitadas a dichos espacios del dominio público estatal estarán sometidas al régimen legal de servidumbres establecido en el Capítulo II de la *Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas*, a cuyo fin el Ayuntamiento efectuará las oportunas verificaciones en las solicitudes de licencias de obras relativas a tales zonas.

La ocupación máxima de la superficie de playas de dominio público costero no será superior a 7,50m² (siete y medio metros cuadrados) por usuario.

En las zonas de suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización, los accesos de tránsito rodado deberán estar separados entre sí, como máximo 500 m, y los de peatones, 200 m. A efectos de aplicación de la norma, tendrán la consideración de espacios calificados como de especial protección, los terrenos incluidos en las categorías de AANP, ANEI y ARIP, según la descripción de categorías de suelo hecha por el Plan Territorial de Mallorca.

Las playas serán accesibles, estando adaptadas “las pasarelas, rampas, y cualquier otro elemento, permanente o de temporada, el objeto del cual sea permitir el acceso a las playas y zonas de baño”, según determina el *Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas (Decreto 20/2003, de 28 de febrero)*

O

Obra mayor

Es obra mayor cualquier obra de construcción o demolición no conceptuada como *obra menor*.

Obra menor

Son obras menores aquellas de técnica sencilla y de escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, los cimientos, la estructura o las condiciones de habitabilidad o de seguridad de todas las clases de edificios e instalaciones.

Obra nueva

Es toda obra de construcción de nueva planta sobre solares existentes o los que puedan surgir como resultado de la sustitución de edificios conforme a las normas de este Plan. Estas vendrán limitadas por los parámetros edificatorios definidos en esta normativa y en el plano de Ordenación.

Ocupación

La ocupación de una parcela es la relación entre la superficie ocupada por la edificación y la superficie neta de la parcela. Se mide en porcentaje.

P

Parcela

Se entiende por parcela toda superficie de terreno deslindada como unidad predial y registral independiente.

Parcela indivisible

Es indivisible aquella parcela definida como tal en estas Normas en función de tener agotada su edificabilidad, o incumplir la posible segregación las condiciones de parcela mínima.

Parcela mínima

Se entiende por parcela mínima aquella definida por el planeamiento para cada zona, en función de las correspondientes condiciones mínimas de tamaño o de parámetros relativos a su forma.

Parcelación

Es la acción de alterar la división catastral de los terrenos, tanto por segregación de una finca en otras más pequeñas, como por agrupación o agregación de varias fincas para constituir otra o tras mayores.

Parcelación urbanística

Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo de acuerdo con las determinaciones del planeamiento en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables.

Patio

Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios o cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

Patio de primera categoría

Es aquél en cuyo interior puede inscribirse un círculo de diámetro igual a 1/3 de su altura, con un mínimo de cuatro metros (4 m). Es apto para dar luz y ventilación a las salas de estar, comedores, cocinas, dormitorios y despachos.

Patio de segunda categoría

Es aquél en cuyo interior puede inscribirse un círculo de diámetro igual a 1/6 de su altura, con un mínimo de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m). Es apto para dar luz y ventilación a dependencias no enumeradas en los patios de primera categoría.

Patio inglés

Es el patio situado en fachada por debajo de cota natural o, en su caso, de la cota de nivelación del terreno. Deberá poder inscribirse un círculo de diámetro no inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m). Su altura no podrá superar los dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m) y estará dotado de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Patio de manzana

Es el espacio delimitado por la alineación interior de la manzana, en el tipo de edificación según alineación de vial.

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.

Pieza habitable

Se considera pieza habitable toda aquella apta para que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas, y que cumple las condiciones de habitabilidad y diseño exigibles.

Planta

Se entiende por planta el espacio comprendido entre dos forjados consecutivos. Puede tener varios niveles siempre que la altura libre entre la cota del pavimento terminado del nivel inferior y la cara inferior del forjado más alto no supere el límite de altura que las Normas determinan para cada planta.

Planta ático

Se considera ático a la planta superior retranqueada respecto a alguna alineación de fachada.

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 construidas. 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.

Planta piso

Se denomina planta piso cada una de las plantas situadas por encima de la planta baja.

Planta semisótano

Es semisótano toda planta inferior a la planta baja que no pueda ser considerada sótano de acuerdo con la definición de éste, y que sobresale en dimensión vertical menos de la dimensión máxima determinada sobre la cota de origen y referencia para la planta baja para cada calificación urbanística, con la única excepción de los vanos estrictamente necesarios para su acceso desde el exterior, con una anchura horizontal máxima de cinco metros (5 m), para el caso de rampas de doble sentido para acceso de vehículos. Dicha dimensión se medirá en cualquier punto de su contorno entre el terreno natural y la cara superior del pavimento de la planta inmediata superior (planta baja).

Planta sótano

Se considera sótano toda planta situada por debajo de la planta baja cuyos muros de cerramiento perimetral están enterrados totalmente y son ciegos en su totalidad. Se establece como profundidad máxima de los sótanos diez metros (10 m.) por debajo de la cota de origen y referencia.

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.

Plaza hotelera o turística

Se entiende por plaza hotelera o turística la capacidad legal y de habitabilidad para el alojamiento temporal de una persona.

POOT

Plan de Ordenación de la Oferta Turística de la Isla de Mallorca, aprobado por Decreto 54/1995, de 6 de abril, de la CAIB.

Porche

Cuerpo de edificación o parte de la misma cubierto por elementos constructivos fijos y carentes de cerramientos en parte o la totalidad de su perímetro

Porxo o desván

Planta situada inmediatamente bajo la cubierta inclinada, sin forjados intermedios

Profundidad edificable

En la ordenación según alineación de espacio libre público o vial, es la distancia perpendicular a la alineación oficial que define la franja ocupable por la edificación.

Q - R

Rasante

Rasante es la línea del perfil transversal o longitudinal de las vías y espacios públicos. Para las aceras se toma la alineación oficial. Para las calzadas y salvo indicación contraria, se toma en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados, y en ausencia de otra definición de la rasante, se considerará como tal el perfil existente.

Reconversión

Se llama reconversión de un establecimiento turístico existente y autorizado la operación de modificar la clasificación o categoría turística del establecimiento de acuerdo con las tipologías y clases de establecimientos establecida por la normativa sectorial turística, obteniendo la autorización correspondiente de la Conselleria de Turismo. En el Plan General