

Mallorca, dins el termini d'un mes, ac omptar a partir del dia següent al de la present publicació.

Contra la desestimació expressa del recurs d'alçada podrà interposar-se el recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos, a comptar a partir del dia següent al de la recepció de la notificació de la desestimació de l'esmentat recurs. Contra la desestimació per silenci del recurs d'alçada podrà interposar-se el recurs contenciós administratiu, en el termini de sis mesos, a comptar a partir del dia següent a la desestimació presumpta (tres mesos des de la interposició del recurs sense que s'hagi notificat la resolució).

No obstant l'anterior, es pot exercitar, si n'és el cas, qualsevol altre recurs que s'estimi pertinent. Tot això de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa i de la Llei 4/1999, de 13 de gener, de modificació de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

El secretari delegat,  
Jaume Munar Fullana

— o —

## Sección II - Consejos Insulares

### Mallorca

Num. 17720

*Acuerdo de la CIOTUPH referente a la adaptación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Calviá al Plan Territorial de Mallorca.*

La Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico, en sesión celebrada el 26 de junio de 2009, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

‘Visto el expediente de adaptación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Calviá al Plan Territorial Insular de Mallorca, así como varias modificaciones, y de acuerdo con el dictamen de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el trámite previsto en el artículo 132.3 del Real decreto 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento Urbanístico, esta Comisión Insular acuerda:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la adaptación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Calviá al Plan Territorial Insular de Mallorca, con las siguientes prescripciones:

1a) Quedan incorporadas las dos condiciones del Acuerdo del Pleno de la Comisión de Emergencias de fecha 19-03-2009:

a) Dentro del ámbito de la zona de intervención definida (330 metros de radio el centro de la cual se localiza en las coordenadas UTM X=464.365 Y=4.376.560) y mientras se mantengan las condiciones de la instalación de GESA GAS SA Calviá-Bendinat, no se podrán autorizar usos ni otorgar licencias que incrementen los riesgos de las personas (Parte posterior de la antigua instalación militar de Illetas plano CASU-13 Calificaciones y Alineaciones en Suelo Urbano Escala-1/2000.).

b) El Ayuntamientos de Calviá remitirá a los Comités las solicitudes de autorizaciones de usos u otorgamiento de licencias dentro de la zona de intervención para poder evaluar si se incrementa o no el riesgo para las personas.

2a) Quedan incorporadas las condiciones impuestas en el informe de la Dirección general de Aviación Civil del 19-11-2008, y concretamente el plano del Anexo I que acompaña el informe, donde se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas de los aeropuertos de Palma y Son Bonet que afectan al mencionado ámbito, las cuales determinan las alturas (respeto al nivel del mar) que no deberá sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, para rayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles etc.), así como el gálibo de los vehículos.

3a) Con relación a la valoración del documento de adaptación efectuada

desde la vertiente de Patrimonio Histórico:

a) Quedan incluidos en el catálogo los hornos de cal siguientes: Benàtiga Vell, Son Morei y Son Camps.

b) Queda eliminada, del índice de elementos catalogados, la referencia a la ficha 160 (molinos de agua del Galatzó), puesto que se ha unificado todo en la ficha 83.

c) Queda fijada, en la ficha 183, correspondiente al molino des Capdellà, el área de protección otorgada a los otros molinos, que son de 50 o 100 m.

d) Queda incluido al Catálogo el elemento que sale al índice con el código 371 Ca Ses Monjas Franciscanas des Capdellà, debiéndose aportar su ficha y quedando sujeta, mientras tanto, cualquier intervención sobre dichos elementos patrimoniales al informe previo de la administración competente en materia de patrimonio histórico.

e) Se deben aportar los planos y las fichas 3 y 159 de arqueología, ambos documentos con idéntica delimitación.

f) Se debe aportar ficha individualizada para cada uno de los diferentes elementos incorporados conjuntamente en la ficha 159 del catálogo de elementos arqueológicos.

g) Quedan incluidos en el catálogo el camino viejo de Palma a Calviá, el camino de ses Planas de Galatzó y los caminos de metro de na Burguesa.

4a) En la próxima revisión del Plan General de Ordenación de Calviá, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones, quedando sujeta mientras tanto cualquier intervención sobre los siguientes elementos patrimoniales afectados al informe previo de esta comisión en materia de patrimonio histórico:

a) Aparte del puente de Galatzó (460), hace falta justificar la inexistencia de ningún otro puente de interés patrimonial en el término municipal.

b) Se deberán incluir dentro del catálogo los muros que limiten caminos o carreteras, con valor paisajístico ambiental.

c) Se tendrán que catalogar los siguientes elementos hidráulicos: la noria del Huerto de Son Estades; el pozo con capilla en Son Camps; la mina en la canaleta de Bendinat, canaleta de Bendinat, arco de la canaletat de Beninat; Font de s'Ermita y aljibe de sa Font de s'Ermita; Font des Comellar de sa Mina; Canaleta de sa Vall Negre, arco de la canaleta de sa Vall Negre.

d) En las fichas de heráldica se deberán de rellenar los datos de grado de conservación y criterios de intervención.

e) Se deberá ampliar la información de las fichas de los caminos, así como incluir los diferentes caminos adoquinados.

SEGUNDO.- Suspender la aprobación definitiva de las siguientes modificaciones del plan general:

1. Adaptación de la calificación urbanística de solares municipales para destinarlos a la construcción de viviendas de protección pública - ámbito Costa de la Calma / Ses Rotas Vellas (CC-SRV/2003) -, para que se vuelva realizar el anuncio público de la modificación indicando que implica una modificación de las zonas verdes.

2. Modificación puntual núm. 15 - 09/2006 - Clasificación de nuevo suelo urbanizable para uso industrial y de servicios en Son Bugadelles, dado que falta justificar que el sistema viario existente es suficiente por dar cobertura a la ampliación propuesta y, en concreto, dado que se deben subsanar las deficiencias siguientes:

1a) La zona de protección del sistema general viario, en el ámbito de los sectores urbanizables de Son Bugadelles, de los planos CASU-25 y CASU-26, no son coincidentes con los de los planos EGT-A6 y EGT-A7.

2a) En las fichas PP-SB-01 y PP-SB-02, se debe sustituir la cesión del 10% por lo que se indica en el artículo 7 de la Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Islas Baleares, en qué se aumenta la cesión al 15% de la edificabilidad media de la actuación y libre de cargas de urbanización.

3a) Se deben incorporar propuestas de modificación del sistema viario

existente para garantizar la accesibilidad al polígono propuesto y sin que implique una conexión viaria con la zona residencial existente.

TERCERO.- Aprobar definitivamente las siguientes modificaciones puntuales del plan general:

1. Modificación puntual núm. 2, relativa a la nueva unidad de actuación UA/PG 07 Peguera (Hoteles Baney y La Cartuja).

2. Modificación puntual núm. 5: 03.PG/2004 – Unidad de actuación UA/PG-08 Peguera; con la siguiente prescripción: El número máximo de plazas que se podrá computar como uso turístico del conjunto de parcelas cualificadas como ‘espacio libre privado’ no podrá sobrepasar las 21 plazas, coincidente con el número de habitantes previstos en las calificaciones residenciales modificadas.

3. Modificación puntual núm. 6: 01PT/2004 – Unidad de actuación UA/PT-06 Portals Nous, con la siguiente prescripción: La planta subterránea destinada a aparcamiento no podrá ver aumentado el actual nivel de pavimento exterior en relación a las parcelas RU-2 con qué hace medianera.

4. Modificación puntual núm. 7: Recalificación para dotación de equipamiento (EQ-R).

5. Modificación puntual núm. 9: 2/2006 – Modificación calificación urbanística solares 34 a 35 – Bahía de Palma.

6. Modificación puntual núm. 11 – Modificación 4/2006 – Sistema General Ses Barracas.

7. Modificación puntual núm. 12 – 05/2006 – Modificación usos y condiciones de ordenación EL-P con aparcamiento subterráneo (Portals Nous – Magalluf).

8. Modificación puntual núm. 13 – 07/2006 – Modificación puntual Catálogo de patrimonio, consistente en la descatalogación edificio elemento 129 del Catálogo de edificios.

9. Modificación puntual núm. 14 – 08/2006 – Modificación de Catálogo de patrimonio para modificación del grado de protección de edificio.

10. Modificación puntual núm. 16 – 11/2006 – Nuevos suelos de reserva de adscripción a sistemas generales en suelo rústico.

11. Modificación puntual relativa a la eliminación de la UA/PT-01, con la prescripción siguiente: Se mantiene el vial de conexión entre la carretera de Andratx (C-719) y la calle de Benito Jerónimo Feijoo, dado que la eliminación de la UA/PT-01 por parte del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares no implicó eliminar el vial de conexión.

12. Modificación puntual N.4.01.CB – Modificación parcelas RU-3 y delimitación unidades de actuación UA/CB-02, UA/CB-03 y UA/CB-04 Costa den Blanes; con las prescripciones siguientes:

1a) Quedan incorporados en los planos CASU-7 y CASU-12 los códigos UA/CB-02, UA/CB-03 y UA/CB-04, así como a la Normativa Volumen II, las fichas UA/CB-02, UA/CB-03 y UA/CB-04, que constan en el documento suspenso por el Consell Insular de Mallorca día 25-07-2008, por considerar la ausencia de los mencionados documentos un error en el documento de subsanación de deficiencias.

2a) El número global de viviendas no superará los 23 previstos en el PGOU de Calviá aprobado definitivamente día 11-07-2000.

13. Aprobar definitivamente la modificación del artículo 10.21 de las normas urbanísticas, entendiéndose que posibilita la mejora de la calidad turística y que se integra conjuntamente con el procedimiento de adaptación al plan territorial, todo sujetándose a las siguientes prescripciones:

a) Se mantiene la obligatoriedad de una plaza de aparcamiento para cada 50 m<sup>2</sup> construidos destinados a alojamientos turísticos, en el art. 10.21.5.

b) Queda eliminada del apartado 6.c del art. 10.21 la obligatoriedad de que las plazas hayan de provenir de establecimientos turísticos dados de baja en el ámbito del ART correspondiente.

c) Se mantiene en el apartado 9.a del art. 10.21, la amortización de una plaza antigua para cada nueva que se proyecte.

d) Se mantiene dentro el apartado 10 del art 10.21 el siguiente apartado: ‘Al menos un 80% de las plazas turísticas que se transfieran deberán radicar necesariamente en inmuebles sitios en el término municipal de Calviá, 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.’

e) Se mantiene dentro el apartado 11 del art. 10.21 el siguiente apartado: ‘El edificio preexistente que se pretenda aprovechar, podrá mantenerse y remodelarse para destinarse a cualquier uso de los permitidos en la zona, siempre que cumpla con todos los anteriores parámetros, puesto que de lo contrario deberá ser derribado parcialmente hasta que su configuración las respete totalmente.’

CUARTO.- Denegar la aprobación definitiva de la modificación puntual relativa a la modificación de la UA/PT-02, la cual se debe mantener con los mismos términos que el acuerdo de aprobación definitiva del PGOU de Calviá de día 11-07-2000, dado que no ha sido debidamente tramitada ni se ha justificado la reducción de sus límites’.

Se publica la normativa.

**Plan General de ordenación urbana de Calvià  
(Adaptación al PTM)  
Diciembre 2008  
Normas urbanísticas  
Volumen I**

Título I. Naturaleza, vigencia y efectos del Plan General

Art. 1.01. Naturaleza, ámbito y antecedentes del Plan General

1. El Plan General Municipal de Calvià es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de Planeamiento previstos para su desarrollo, el Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

2. La documentación que integra el Plan General es resultado de la Revisión, tanto del anterior de 1971, como de su posterior adaptación de 1982 y de sus modificaciones y desarrollos mediante las oportunas figuras de Planeamiento, así como de la Revisión de 1991.

3. El Plan General y la documentación que lo integra sustituyen plenamente, en lo que se refiere al término municipal de Calvià, a las figuras citadas en el apartado precedente y a la documentación correspondiente, salvo en los supuestos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas, o que resultaren procedentes al amparo de la Ley del Suelo.

4. El Plan General ha sido redactado en conformidad con al REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (también RD 2/2008), la parte vigente del Real decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (de ahora en adelante, también LS/76), la Ley 12/1998 de 21 de diciembre de Patrimonio Histórico de los Islas Baleares y con la restante normativa estatal o autonómica de aplicación.

5. El texto refundido de estas Normas es, a su vez, el resultado de la adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Calvià, aprobado definitivamente el 11 de julio de 2000, a los requerimientos del Plan Territorial Insular de la Isla de Mallorca, publicado en el B.O.I.B. núm. 188, de fecha 31 de diciembre de 2004, así como al restante Planeamiento y normativa estatal y autonómica de aplicación aprobada a partir de la fecha de publicación del Plan General de Ordenación Urbana de Calvià.

Art. 1.02. Vigencia del Plan General.

El Plan General entra en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

Art. 1.03. Efectos del Plan General.

La entrada en vigor del Plan General le confiere los siguientes efectos:

a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma que se regule según las presentes normas.

b) Ejecutoriedad, lo que implica, por una parte, la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el Plan están previstos, la declaración de la utilidad pública de los mismos y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbre y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan en lo

que sea necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.

c) Obligatoriedad, lo que aparece el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de la Administración Pública como para los particulares.

Art. 1.04. Revisión del Plan General.

1. A los doce (12) años de vigencia de la presente Revisión del Plan General, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se produjera alguna de las circunstancias siguientes:

a) Si se aprueba un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que comprenda el término municipal de Calvià y que disponga o haga necesaria la revisión.

b) Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieran una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a Sistemas Generales, sea por la propia evolución del turismo y/o la población, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.

c) Cuando la ejecución del Plan ponga de manifiesto la posibilidad y conveniencia de ampliar sus objetivos mediante posteriores desarrollos del mismo modelo de ordenación no previstos inicialmente y que requieran la reconsideración global de las previsiones económico-financieras.

d) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones sustanciales de la estructura general del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.

e) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.

2. El Programa de Actuación del Plan General será revisado transcurridos cuatro (4) años desde su entrada en vigor.

Art. 1.05. Modificaciones del Plan General

1. Toda modificación del Plan General se sujetará al mismo procedimiento previsto para la formación de éste.

2. Toda modificación se redactará con el grado de Definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y alcance de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

3. No se considerará modificación del Plan la alteración que pueda efectuarse dentro de los márgenes que la Ley y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo para su concreción y pormenorización, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

Art. 1.06. Desarrollo del Plan General

1. La ordenación proyectada por el Plan General se desarrollará, en su caso, por los correspondientes Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, de acuerdo con lo previsto en el artículo 6.3 de la LS/76 y 4 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2. Serán referentes obligados para los instrumentos de ordenación que desarrollen el Plan General las disposiciones establecidas para todas las clases de suelo, así como la extrapolación, en su caso, de las calificaciones y las condiciones particulares de su regulación que definen estas Normas para el suelo urbano. El carácter de referente obligado será independiente de la clasificación del suelo y se sujetará necesariamente a los valores límites, máximos o mínimos, fijados para los parámetros reguladores del aprovechamiento urbanístico, tanto para los que directamente regulan éste como para los que lo determinan de modo indirecto.

3. El crecimiento residencial, turístico o mixto no superará las superficies en hectáreas que vienen definidas en la norma 6 del Plan Territorial Insular de Mallorca. No obstante, la superficie de suelo que no haya sido clasificada en este documento, y hasta los límites definidos en la precitada Norma 6 del Plan Territorial Insular, podrá clasificarse mediante una modificación puntual del Planeamiento siempre y cuando la propuesta de clasificación se ubique en suelo calificado como de (Transición de armonización (AT-H)), de acuerdo con las delimitaciones de suelo rústico del Plan Territorial Insular.

Art. 1.07. Vinculación i efectos del Programa de Actuación

1. Las actuaciones asignadas por el Programa de Actuación a cada cuatrienio deberán comenzar su andadura o tramitación administrativa ante el Ayuntamiento durante los primeros dos años del correspondiente periodo cuatrienal natural contado a partir de la fecha de entrada en vigor de la Revisión del Plan General. A tal efecto, contará la fecha de entrada en el registro municipal del documento técnico correspondiente.

2. Los plazos anteriores se computarán en días o años naturales y con independencia de la revisión del Programa, en tanto ésta no se produzca.

3. El Ayuntamiento podrá establecer, en cada caso, los plazos máximos

razonables para la elaboración, por parte de la iniciativa privada, de la documentación correspondiente a los sucesivos pasos a seguir en el trámite administrativo.

4. La duración excesiva, achacable a los agentes responsables de impulsar cada proceso, con relación a la duración habitual o normal del procedimiento de que se trate, facultará a la Administración para ejecutar el mismo por vía subsidiaria.

Art. 1.08. Revisión del Programa de Actuación

El contenido y las determinaciones del Programa de Actuación serán revisados por el Ayuntamiento de Calvià a los cuatro (4) y a los ocho (8) años de su entrada en vigor y, como consecuencia de dicha revisión, podrá, según los casos:

a) Excluir del suelo urbanizable parte del mismo para su incorporación al suelo urbano, si en ejecución del Plan estos terrenos llegaren a disponer de las condiciones previstas en el artículo 8.a) de la Ley del Suelo y siempre que dichos terrenos estén incluidos dentro de un polígono cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento.

b) Excluir del suelo urbanizable parte del mismo para su incorporación al suelo rústico cuando no se hubiera llevado a cabo su ejecución dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejen tal medida a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el Plan.

Título II. Sobre las licencias

Art. 2.01. Explicitud del cumplimiento de la normativa

Todas las solicitudes de licencia o las Memorias de los Proyectos respectivos explicitarán el cumplimiento de las condiciones o normativa exigibles y, en particular, las relativas al respeto y adecuación medioambiental que establecen las presentes Normas.

Art. 2.02. Actos sometidos a licencia

1. Estarán sometidos a licencia municipal todos los actos de edificación y uso y, en general, los actos especificados en el artículo 2 de la Ley 10/90, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

2. En todo caso, están sometidas a previa licencia municipal todas las actividades relacionadas con la ejecución de obras de perforación de pozos; las parcelaciones, agregaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en Suelo Rústico; la instalación de redes de servicio o su modificación; la instalación, apertura, modificación o transformación de establecimientos comerciales, industriales y almacenes y la modificación, sustitución o cambio de lugar de máquinas y motores así como la instalación de grúas-torre y demás aparatos industriales.

3. La sujeción previa a licencia rige sin excepción para todas las actividades relacionadas en los apartados anteriores que se realicen en el término municipal de Calvià, con independencia de su pertenencia al dominio público (incluso la zona marítimo terrestre)

4. Los actos relacionados en los apartados anteriores que se promuevan por órganos de las Administraciones Públicas, la Comunidad Autónoma o las Entidades de derecho público que administren bienes estatales o autonómicos sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal, sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen especial para los supuestos de urgencia o excepcional interés público establecidos en la legislación urbanística vigente.

Art. 2.03. Petición de alineaciones y rasantes. Actos preparatorios

Antes de solicitar licencia de obras, podrá presentarse en el Ayuntamiento una petición oficial para el establecimiento de la alineación de la calle o calles a que da frente el solar a edificar, a la que se acompañará un plano de situación de la parcela a escala mínima 1/1.000 correspondiente a la base cartográfica municipal, referido a calles y edificios de fácil identificación, así como un plano topográfico del solar, debidamente acotado, a escala mínima 1/200, firmado por el propietario que se hace responsable ante la ley de los datos en él consignados, así como dos fotografías a color del solar que se pretende edificar y su entorno, con expresión en el plano de los lugares desde donde han sido tomadas. El Ayuntamiento, si lo considera oportuno, efectuará la correspondiente 'tira de cuerdas' para proceder a la contestación de la solicitud.

La no coincidencia de los datos relativos a la forma, tamaño y demás características de la parcela, correspondientes al plano topográfico a escala 1/200, con los mismos del plano escala 1/1.000 del topográfico municipal, supondrá la prevalencia del primero por ser de escala mas detallada, siempre que el mismo haya sido elaborado por un técnico competente en la realización de planos topográficos que se responsabilice del levantamiento, y que las discrepancias citadas en cuanto a la forma y límites de la parcela cuenten con el consentimiento, debidamente documentado y aceptado, de los colindantes afectados por la alteración de la forma de la parcela. Los técnicos municipales contrastarán la exactitud de la información contenida en el levantamiento a escala detallada, previamente a la concesión de la correspondiente licencia.

Art. 2.04. Documentos del Proyecto

La petición de licencias deberá ser acompañada de los documentos siguientes, sin perjuicio de lo que establezca la ley de disciplina urbanística:

1. En el caso de 'obras mayores':

a) Proyecto Básico o Proyecto Básico y de Ejecución: En ambos casos, se incluirá un plano de situación sobre el Plano de calificación del Plan General; la identificación catastral del solar, referida a los datos del Catastro municipal; un plano de situación de la parcela a escala mínima 1/2000 correspondiente a la base cartográfica y catastral municipal en el que se sitúe la planta del edificio proyectado; un plano de emplazamiento de las obras en el solar, a escala 1/2000, en el que se acotarán las distancias de la obra a los ejes o alineación oficial de las vías públicas a las que dé frente, así como la sección de las mismas acotando calzadas y aceras, las distancias a la línea de deslinde de la zona marítimo-terrestre, en su caso, y las distancias desde el contorno de la edificación a los ejes de las paredes medianeras y a los paramentos exteriores de las paredes de fachada o cerramiento.

Se señalará también en este plano el límite de la profundidad edificable si la hubiere; el arbolado existente y los que deban ser repuestos; sus características generales; las cotas del terreno; las características de las vías lindantes con el mismo con sus dimensiones expresadas en centímetros; la situación de aljibes, cisternas, fosas sépticas, estaciones depuradoras, red de alcantarillado, líneas de alimentación de agua y energía, alumbrado exterior y aparcamiento en superficie.

Deberán presentarse, como mínimo, dos fotografías actuales y en color en las que se pueda apreciar las características del solar y su entorno, situando también los puntos desde los que hayan sido tomadas. En solares cuyas parcelas colindantes estén construidas, deberán apreciarse en las fotografías las fachadas de los edificios vecinos. Las fotografías estarán firmadas por el promotor.

b) Además de los documentos anteriores, se presentará una nota informativa simple o una certificación del Registro de la Propiedad, o documento acreditativo de dicha propiedad.

c) En el supuesto de que se hubiera otorgado licencia a partir del Proyecto Básico, no podrán iniciarse las obras si previamente no ha sido presentado y aceptado por el Ayuntamiento, el correspondiente Proyecto de Ejecución de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.3 de la Ley 10/90.

d) Asimismo, se presentará el correspondiente Estudio Básico de Seguridad y Salud, según R.D. 1.627/1997, sobre Disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción.

e) Ficha informativa.

f) La autorización turística del órgano competente con su correspondiente proyecto sellado por el mismo, para los supuestos de edificaciones de uso turístico de nueva planta, ampliación y reforma, de acuerdo con lo establecido en la Ley general turística de las Islas Baleares.

2. En caso de 'Obras menores':

La solicitud de obra menor irá acompañada de croquis a escala de las obras a realizar, plano de situación y presupuesto detallado, firmado por el Maestro Albañil, Empresa Constructora o Técnico competente.

En su caso deberán presentarse así mismo, el Estudio Básico de Seguridad y Salud, según R.D. 1.627/1997, sobre Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción y, como mínimo, dos fotografías actuales y en color en las que se pueda apreciar las características de la construcción que se proyecta.

Art. 2.05. Ficha informativa

1. Junto con el Proyecto Técnico presentado para la solicitud de la licencia de obras se presentará una ficha de información estadística que contendrá, como mínimo, los siguientes datos:

a) Fecha de la solicitud.

b) Promotor: Nombre y N.I.F.

c) Parcela:

- Identificación catastral completa (número de parcela y de manzana).

- Emplazamiento (identificación postal, calle o plaza, número...).

- Barrio donde está ubicada dentro de los definidos en el Plan General.

- Superficie.

d) Normativa:

- Clasificación del Suelo.

- Zonificación según el Plan General, Plan Especial, Plan Parcial o Estudio de Detalle.

e) Tipo de obra: Reforma, Ampliación, Nueva Planta, Demolición, etc.

f) Datos de la obra:

- Superficie construida total a que afecta la obra.

- Superficie construida de cada uso según la clasificación de usos pormenorizados del Plan General.

- Superficie ajardinada y porcentaje resultante de la misma.

- Número de viviendas.

- Número de viviendas de protección oficial.

- Número de locales comerciales.

- Número de aparcamientos en el edificio.

- Número de aparcamientos en el exterior del edificio.

- Número de ascensores.

- Número de árboles inicial y final.

- Tipos de energía empleados.

- Número de plazas turísticas.

- Tipo y categoría de establecimiento turístico.

2. El Ayuntamiento podrá diseñar el formato de la ficha que contenga dichos datos.

Art. 2.06. Procedimiento para obtención de licencias.

Las licencias de obra se solicitarán mediante escrito dirigido al Alcalde, firmado por el solicitante o representante legal, adjuntando la documentación preceptiva. El propietario o promotor de la obra tendrá la obligación de comunicar por escrito al Ayuntamiento, previamente a la retirada de la licencia, la designación, en su caso, de los técnicos de grado superior y medio competentes que tengan que intervenir en las obras, así como el nombre de la Empresa Constructora, todo ello con sus correspondientes datos de identificación fiscal.

Art. 2.07. Reintegro

Las peticiones y documentos que se presenten deberán ser reintegrados según lo dispuesto en las respectivas ordenanzas fiscales de este Ayuntamiento. La falta de reintegro o de cualquier otro requisito no podrá justificar la no admisión del escrito o documento, debiéndose requerir a quien lo suscriba para que en el plazo de diez días hábiles subsane la deficiencia o el reintegro, con el apercibimiento de que si no lo hace se archivará sin más trámites la petición.

Art. 2.08. Resolución de las peticiones. Plazos.

1. Presentada, la solicitud deberá ser sometida a información de los Servicios Técnicos y/o Jurídicos de la Corporación, así como de aquellos Organismos cuyas competencias puedan verse afectadas por la misma, siguiéndose los trámites previstos en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y disposiciones complementarias y en la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística de la C.A.I.B.

2. Se otorgarán o denegarán según los plazos indicados en la Ley de Disciplina Urbanística a contar desde la fecha en que la solicitud hubiese ingresado en el Registro General de la Corporación las licencias relativas a:

- Obras e instalaciones industriales menores

- Apertura de actividades excluidas del R.A.M.I.N.P.

- Las obras menores

3. Las restantes licencias no catalogadas como obras menores se otorgarán o denegarán en el plazo de DOS (2) meses a contar desde la fecha en que la solicitud hubiese ingresado en el Registro General de la Corporación.

Art. 2.09. Silencio administrativo

1. Cuando hayan transcurrido los plazos legalmente establecidos para resolver la licencia con las prórrogas que, en su caso, se hayan concedido, sin que la Autoridad Municipal haya adoptado resolución expresa, operará el silencio administrativo de la siguiente forma:

a) Si la licencia solicitada se refiere a actividades en vía pública o en bienes de dominio público o patrimonial se entenderá denegada.

b) Si la licencia se refiere a cualquier otro tipo de actuación, se estará a lo previsto en la legislación vigente.

2. Cuando para determinada actuación sujeta a licencia se exigieran autorizaciones o informes de otro organismo de la Administración, el plazo para que opere el silencio se entenderá ampliado en el plazo legal que el referido organismo tenga para emitir su autorización, si ésta ha de ser previa a la licencia.

3. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de la legislación, del planeamiento urbanístico o de las Ordenanzas Municipales de uso del suelo y edificación.

4. Aún transcurridos los plazos establecidos para resolver, la Autoridad Municipal está obligada a dictar resolución expresa, en los términos de la Ley 30/92, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Art. 2.10. Obras urgentes.

Cuando hubieran de realizarse obras de urgencia fundadas en la necesidad de evitar daños a personas o cosas, y por ello no puedan sujetarse al procedimiento normal de obtención previa de licencia, podrá obtenerse la autorización necesaria mediante comparecencia del peticionario alegando los motivos de la urgencia y las obras que debe realizar. La petición será informada con carácter urgente por los Servicios Técnicos y concedida por el Alcalde en los términos y condiciones que se estimen procedentes, dando cuenta en éste último caso, inmediatamente a la Comisión Municipal de Gobierno. La autorización provisional, no eximirá de la presentación, en el plazo que se determine, de la solicitud de documentación reglamentaria. Si aquella no indicara expresamente el plazo, éste será de ocho días hábiles.

Art. 2.11. Ejemplar para el solicitante.

Concedida la licencia de obras se devolverá al solicitante un ejemplar de la Memoria y de cada plano presentado con el sello del Ayuntamiento, y una fehaciente del acuerdo municipal que otorgue la licencia y, en su caso, de las condiciones impuestas, que expedirá el Secretario Municipal o funcionario en quien éste delegue. Este ejemplar permanecerá en la obra hasta su finalización. Otro ejemplar quedará unido al expediente. En la misma forma se procederá si se deniega la licencia solicitada.

Art. 2.12. Cartel en la obra

Los documentos que acrediten la concesión de licencia estarán siempre en el sitio donde las obras se llevan a cabo, y serán exhibidos a la Autoridad municipal o a sus agentes delegados, a petición de los mismos.

Igualmente en las obras mayores será obligado colocar en la obra, en sitio visible y legible desde la vía pública, un cartel de 60 x 80 centímetros en el que conste, en letras negras sobre fondo blanco, la siguiente inscripción:

1. Ayuntamiento de Calvià.
2. Nombre y apellido o razón social del promotor titular de la licencia.
3. Número de licencia y fecha de concesión.
4. Plazo de ejecución.
5. Ordenanza que se aplica.
6. Número de plantas, distinguiendo entre plantas baja, plantas piso y sótano.
7. Nombre y apellidos del técnico superior y del técnico de grado medio, directores de la obra.
8. Denominación de la empresa constructora.

Art. 2.13. Modificaciones en el curso de las obras.

Si durante el curso de las obras se quisiera introducir alguna modificación en las mismas que afecte, bien sea a parámetros urbanísticos fundamentales como superficie edificable, altura, ocupación o uso, o bien a elementos estructurales del edificio, el peticionario deberá solicitar del Ayuntamiento, la correspondiente autorización de la misma forma y con el mismo procedimiento establecido para las solicitudes de licencia, y no se podrán realizar las modificaciones sin antes haber obtenido del Ayuntamiento la correspondiente autorización, debiéndose ajustar a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística de la C.A.I.B.

Art. 2.14. Reparación de daños.

La obtención de una licencia municipal de obras o instalaciones lleva implícita la obligación de abonar cuantos gastos por daños u otros se ocasionen como consecuencia de las mismas, en la vía pública, en sus aceras, pavimentos, paseos, farolas, instalaciones de alumbrado, gas, suministro de agua, redes de alcantarillado y cualesquiera otros bienes públicos y patrimonio que fueran deteriorados.

Art. 2.15. Caducidad y prórroga de la licencia.

1. Las licencias caducarán por las causas siguientes:
  - a) Por no haber sido iniciadas las obras en el plazo de seis meses a contar de su notificación, o en el plazo máximo establecido para ello en la propia licencia.
  - b) Por no haber presentado el certificado de indivisibilidad, o en su caso, certificación del Registro de la Propiedad de haberse solicitado su inscripción, en igual plazo de seis meses, a contar desde la notificación de la misma.
  - c) Por no haber sido terminada la obra en el plazo establecido para su ejecución en la propia licencia.
2. El procedimiento para la declaración de caducidad requerirá:
  - a) Acuerdo del órgano que otorgó la licencia en el que se especifique el inicio de dicho expediente, con especificación de las causas del mismo,
  - b) Audiencia del interesado por plazo de diez días, para oído a éste, dictar resolución en la que se resuelva la procedencia o no de la caducidad.
3. Con anterioridad a la caducidad de la licencia señalada en los apartados anteriores, podrá solicitarse por los particulares una prórroga de los plazos de inicio o de finalización, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.5 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina urbanística de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

Art. 2.16. Final de obra y licencia de ocupación.

1. Al término de cualquier obra de construcción el titular de la licencia deberá ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento mediante escrito, solicitando la comprobación final y el certificado municipal de primera ocupación, acompañando los certificados siguientes:

- a) Certificado de final de obra expedido por el Arquitecto o técnico Director de la obra; y
- b) Certificado emitido por el técnico responsable o el instalador oficial que haya ejecutado la doble red de suministro de aguas indicando:
  - \* Que la instalación cumple las necesarias condiciones técnicas e higiénicas y garantizando que sea imposible contaminar la red general de suministro de agua potable; y
  - \* Que la instalación de aguas pluviales no está conectada a la red general de saneamiento.

2. Examinada por los técnicos municipales la obra mediante la correspondiente inspección, emitirán informe indicando si se adecua a la licencia concedida. El mismo órgano que concedió la licencia concederá, sí procede, la licencia de primera ocupación que será preceptiva para utilizar, ocupar, arrendar el inmueble, así como para obtener los suministros de agua potable, energía eléctrica y para la conexión a la red de alcantarillado.

3. En el supuesto de que la obra ejecutada no se adecuara a la licencia concedida se iniciarán los trámites previstos en la Ley10/1990, de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares para las infracciones urbanísticas y sus sanciones.

4. Para la concesión de licencias de primera ocupación y certificaciones municipales de final de obra o documentos equivalentes de los edificios construidos en las circunstancias previstas en los artículos 4.13 i 8.04 sobre edificación sin urbanización consolidada, será necesario que la urbanización esté completamente finalizada de acuerdo con las determinaciones del proyecto de urbanización o de dotación de servicios aprobado.

Art. 2.17. Obras menores.

1. Solamente se conceptuarán como obras menores aquellas de técnica sencilla y de escasa entidad constructora 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.

2. En ningún caso se entenderán como obras menores las parcelaciones urbanísticas y las del Suelo Rústico y las intervenciones en ámbitos y elementos declarados como bienes de interés cultural, catalogados o protegidos, los grandes movimientos de tierra y la tala masiva de árboles. Los cerramientos de parcelas, a realizar con muros de fábrica que no constituyan muro estructural de contención, tendrán la consideración de obra menor a los efectos de esta normativa.

Art. 2.18 Obligaciones de los productores de residuos de construcción-demolición.

En cumplimiento del Plan director Sectorial para la Gestión de los Residuos de Construcción-Demolición, los productores de residuos de construcción demolición actuarán conforme lo dispuesto en el PDS para la Gestión de los Residuos de Construcción-Demolición, (BOIB 141 de 23 de noviembre de 2002), y en especial su artículo 9, o normativa que lo regule.

Título III. Regulación de los usos

Capítulo 1. Clasificación general de los usos

Art. 3.01. Estructura general de los usos y definiciones.

1. Sin perjuicio del régimen de usos previstos por el Plan Territorial Insular para las áreas sustraídas al desarrollo urbano, a los efectos de la regulación que se establece en el presente título, se considerará como uso urbanístico del suelo cualquiera de las actividades contenidas en la relación que a continuación se detallará.

2. Para la fijación de los usos a los suelos, edificaciones o instalaciones, y para su adecuada regulación se establece la siguiente clasificación y se definen los siguientes conceptos funcionales:

a) Según su asignación urbanística:

- Usos generales
- Usos globales
- Usos pormenorizados

b) Según su utilización, los usos se clasifican en dos grupos:

- Usos públicos
- Usos privados

c) Según su grado de compatibilidad:

- Usos permitidos
- Usos condicionados
- Usos prohibidos

d) Según su posibilidad de aprovechamiento económico:

- Usos lucrativos
- Usos no lucrativos

e) Según la forma en que se desarrolla el uso:

- Uso sustentado en construcción o instalación.
- Uso al aire libre no sustentado en construcción o instalación.

3. Definiciones

a) Uso General es el que conforma cada uno de los grandes tipos de usos que se manejan en el planeamiento, correspondiendo al nivel de Definición más genérico. Los usos generales considerados en el Plan son el rural, residencial, productivo y dotacional.

b) Uso Global, es el correspondiente al escalón intermedio de desagregación en la clasificación metodológica que utiliza el planeamiento y que el Plan General establece para definir la estructura general y orgánica del territorio y el destino genérico de cada zona en el suelo urbanizable.

c) Uso Pormenorizado, es el contemplado de forma más detallada por el Plan para la regulación del régimen de compatibilidad de las actividades permitidas en cada área o zona de ordenanza.

d) El uso público viene definido como el conjunto de actividades que se desarrollan sobre bienes y servicios de dominio público por una entidad pública (municipal, provincial, autonómica, etc.). También tendrán la consideración de públicos los usos y servicios desarrollados por entidades públicas sobre bienes de propiedad particular (mediante arriendo u otro título de ocupación)

e) El uso privado viene definido como el conjunto de actividades que particulares o entidades de carácter privado desarrollan sobre bienes y servicios privados.

f) El uso colectivo viene definido como el conjunto de actividades que se desarrolla sobre bienes y servicios que pueden ser de titularidad privada, por lo

que para acceder a los mismos se precisa de la pertenencia a una asociación, sociedad, club u organización similar o bien el abono de una contraprestación o cuota económica o similar.

g) El uso permitido viene definido como el conjunto de actividades que el Plan autoriza en una determinada zona, parcela o edificación. Los usos urbanísticos del suelo se definen en función de la actividad o actividades que se desarrollan en un determinado ámbito, sea este construido o no, pudiendo darse de forma individual o simultaneándose varias actividades en una misma zona, parcela o edificación. Entre todas las actividades que eventualmente se desarrollen simultáneamente en un determinado ámbito, podrá existir, o no, vinculación física (hallarse en la misma zona, parcela o construcción) y/o funcional (pertener al mismo titular). Todo ello deberá ser tenido en cuenta a la hora de establecer las intensidades de los usos que a continuación se definen. Entre los usos permitidos debe a su vez distinguirse los siguientes:

Uso característico, dominante o principal: Viene definido como aquél que, de entre los usos permitidos en una determinada zona, parcela o edificación, se desarrolla o es susceptible de desarrollarse con una mayor intensidad y extensión superficial que el resto de usos permitidos. Para que un uso pueda tener tal consideración, deberá agotar un mínimo del aprovechamiento correspondiente a su respectivo ámbito, de acuerdo con lo que se establece en las ordenanzas particulares de edificación de cada zona de suelo urbano.

Uso secundario o compatible: Viene definido como aquel que, de entre los usos permitidos en una determinada zona, parcela o edificación se desarrolla con una menor intensidad y extensión respecto al uso característico, principal o dominante, coexistiendo con otros usos permitidos.

Uso complementario o servidor: Viene definido como aquel uso auxiliar que se halla vinculado y al servicio de los dominantes y secundarios, sin cuya existencia no pueden estos desarrollarse correctamente. No obstante, en otros casos puede llegar a constituir un uso principal cuando se sitúa de forma aislada y sin vinculación funcional con otros usos.

h) Uso condicionado: Es el uso permitido que está sujeto a condiciones o autorizaciones previas sobre la base del cumplimiento de determinados requisitos.

i) El uso prohibido o incompatible viene definido como aquel o aquellos conjuntos de actividades que, por sus características (intensidad de uso, tamaño, nivel de emisiones, etc.), puede provocar molestias, insalubridad, peligrosidad, etc., a otros usos existentes o previstos en una determinada zona, parcela o edificación, respecto de los que tendrá la consideración de incompatible. Los usos no incluidos como permitidos en una determinada zona, parcela o edificación se considerarán prohibidos.

j) Uso Lucrativo es aquél cuya existencia da lugar a rendimientos económicos susceptibles de tráfico jurídico privado

k) Uso No Lucrativo, es aquel cuyo contenido o destino impide la existencia de rendimientos susceptibles de tráfico jurídico privado, como es el caso de los usos dotacionales públicos.

l) Uso sustentado en edificación es aquél que para el desarrollo de las actividades que conlleva, precisa la existencia de una edificación que lo soporte.

m) Uso no sustentado en edificación, o al aire libre, es aquél que no precisa la existencia de una edificación que lo soporte.

#### Art. 3.02. Clasificación de los usos globales i detallados.

A los efectos de lo dispuesto en estas Normas y de las contenidas en los planes que desarrollen el Plan General, los usos se clasifican como usos para áreas sustraídas del Desarrollo urbano y usos para suelo urbano y urbanizable, según se indica en el siguiente cuadro:

#### Usos para áreas en suelo Rústico.

Usos Generales	Usos Globales	Usos Detallados
Rural	A. Protección Ambiental	
	B. Actividades del sector Primario	B.1. Actividades de carácter extensivo B.2. Actividad de carácter intensivo B.3. Actividades complementarias B.4. Actividades extractivas
	C. Actividades del sector Secundario	C.1. Industria de transformación C.2. Industria General
	D. Equipamientos	D.1. Equipamientos sin construcción D.2. Resto de equipamientos
	E. Infraestructuras	E.1. Pequeñas Infraestructuras E.2. Vías de transporte E.3. Conducciones y tendidos E.4. Puertos y puertos deportivos E.5. Grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal
	F. Vivienda unifamiliar aislada	
b) Usos para suelo urbano y urbanizable.		

Usos Generales	Usos Globales	Usos Detallados
Residencial	1. Residencial unifamiliar	

Productivo	1.1. Vivienda unifamiliar
	2. Residencial plurifamiliar
	2.1. Vivienda plurifamiliar
	2.2. Residencia comunitaria
	3. Secundario
	3.1. Industrias
	3.2. Almacenes
	4. Terciario
	4.1. Comercial
	4.2. Servicios
Dotacional	4.3. Turístico
	4.4. Establecimientos públicos
	5. Equipamiento comunitario
	5.1. Sociocultural
	5.2. Docente
	5.3. Asistencial
	5.4. Administrativo-institucional
	5.5. Deportivo
	5.6. Seguridad
	5.7. Sanitario
	5.8. Religioso
	5.9. Funerario
	5.10. Recreativo
	6. Comunicaciones e infraestructuras
	6.1. Red viaria
	6.2. Instalaciones urbanas
	6.3. Transporte
	6.4. Telecomunicaciones
	6.5. Aparcamientos
6.6. Puertos y puertos deportivos	
7. Espacios libres	
7.1. Espacios libres públicos	
7.2. Espacios libres privados	

#### Art. 3.03. Definición de las actividades reguladas en suelo rústico

De acuerdo con la matriz de ordenación de suelo rústico del Anexo I de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de Medidas Tributarias y como desarrollo de ésta, la Definición de los usos para las actividades globales y detalladas indicadas en el anexo de esta normativa (Matriz de ordenación de suelo rústico) queda como se establece en los siguientes apartados:

##### 1.- Actividades del sector primario.

###### a).- De carácter extensivo:

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

Incluye las construcciones necesarias para desarrollar las diferentes tareas ligadas a la explotación.

###### b).- De carácter intensivo:

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

Incluyen las construcciones e instalaciones propias de estas actividades, como son los invernaderos, las infraestructuras de riego, las granjas y almacenes de ciertas dimensiones, las instalaciones ligadas a explotaciones piscícolas intensivas y otras similares.

###### c).- Complementarias:

Serán consideradas así el agroturismo, el turismo rural, las granjas cinegéticas, las posadas, las casas de colonias, los refugios y otras instalaciones destinadas a la estancia y alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con los objetivos de conservación y protección del suelo rústico.

En cualquier caso se entenderán comprendidas en este apartado las actividades complementarias a las cuales se refiere la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, que vinculará los instrumentos de planeamiento general a los efectos de la aplicación transitoria de la matriz de ordenación del suelo rústico.

##### 2.- Actividades del sector secundario.

###### a).- Industria de transformación agraria:

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

###### b).- Industria en general:

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

### 3.- Equipamientos.

#### a).- Equipamientos sin construcción:

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

#### b).- Resto de equipamientos:

Consiste en la transformación de las características de un espacio para permitir la realización de una actividad, o para instalaciones y construcciones de nueva planta destinadas a actividades de ocio, recreativas, científicas, culturales, comerciales y de almacenamiento, educacionales, socio-asistenciales y al turismo de ciertas dimensiones que, por sus características, necesariamente se deben situar en suelo rústico. Se incluyen, a manera de ejemplo, los campos de golf y su oferta complementaria de acuerdo con su legislación específica, cámpings, parques zoológicos o circuitos deportivos.

### 4.- Otras actividades.

#### a).- Extractivas:

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

#### b).- Infraestructuras.

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

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

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

#### b.2.- Vías de transporte (E-2):

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

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

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

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

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

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

Grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre, infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie superior a 200 m<sup>2</sup>, aeropuertos y cualquier otra instalación de interés general o de impacto parecido sobre el medio físico.

#### c).- vivienda unifamiliar aislada.

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

#### d).- Protección y educación ambiental.

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

Art. 3.03. bis. Definición de las actividades reguladas en suelo urbano y urbanizable.

Las actividades en suelo urbano y urbanizable quedan reguladas por los siguientes usos:

#### a) Residencial, en sus categorías:

- Unifamiliar
- Plurifamiliar.
- b) Productivo, en las categorías:
  - Secundario y
  - Terciario.
- c) Dotacional, en las categorías:
  - Equipamientos Comunitarios
  - Comunicaciones
  - Infraestructuras
  - Espacios Libres

Estos usos se definen en los artículos (3.04 a 3.10)

#### Art. 3.04. Uso Global (1) Residencial Unifamiliar

1.El uso residencial unifamiliar es el uso global correspondiente al alojamiento de una sola unidad familiar o convivencial.

2.El uso residencial unifamiliar comprende un solo uso pormenorizado:

#### 1.1. Vivienda unifamiliar

Es el uso correspondiente al albergue o residencia de una persona o de un grupo de ellas relacionadas por vínculos familiares, afectivos o de amistad que constituyen lo que se denomina una familia o unidad convivencial, en un edificio que constituye junto con la parcela sobre la que se asienta una sola unidad predial o registral teniendo acceso exclusivo a la construcción o a la parcela desde un vial o espacio libre de uso y dominio público.

#### Art. 3.05. Uso Global (2) Residencial Plurifamiliar

1.El uso global residencial plurifamiliar es el uso correspondiente al alojamiento temporal y/o comunitario de personas de varias familias o unidades convivenciales.

2. El uso global residencial plurifamiliar comprende los siguientes usos pormenorizados:

#### 2.1. Vivienda plurifamiliar

Es el uso relativo a la vivienda familiar que, agrupada con otras unidades familiares o convivenciales yuxtapuestas lateralmente y/o superpuestas verticalmente forman una edificación continua que constituye junto con la parcela sobre la que se asienta una sola unidad predial o registral, utilizando para el acceso a cada unidad de vivienda elementos de edificación privados comunes (cajas de escalera, jardines comunitarios, vías o calles privadas, etc.), y se rigen por el régimen jurídico de propiedad horizontal. Ocasionalmente, sobre una parcela podrán disponerse una o varias unidades edificatorias, pudiendo resultar que de la parcela inicial se asignen partes de ella a diferentes unidades familiares o convivenciales que, de forma individualizada, dispondrán del uso privativo de las mismas (viviendas aisladas, viviendas pareadas, adosadas o en hilera).

#### 2.2. Residencia comunitaria

Corresponde al alojamiento de colectivos humanos que sin poseer vínculos familiares, viven en comunidad compartiendo diferentes locales o piezas del edificio que habitan con gestión centralizada, destinados a facilitar servicios complementarios (comedor, salas de asistencia sanitaria, etc.) tales como Colegios Mayores, Conventos y monasterios, Cuarteles y Residencias militares, albergues de transeúntes, etc.

3. Este uso urbanístico podrá ser cualificado mediante la obligación de adscribirse a alguno de los regímenes de vivienda protegida establecidos en la legislación correspondiente (Protección Oficial, Protección autonómica, Promoción Pública, etc.)

#### Art. 3.06. Uso Global (3) Secundario

1. El uso global industrial es el correspondiente a la transformación de productos que provienen de lugares de producción de recursos, de otros establecimientos manufactureros o de depósitos de productos recuperados que, una vez elaborados y debidamente clasificados, se dispondrán en condiciones de transporte para su posterior almacenamiento, consumo o reutilización, correspondiente en términos económicos al denominado sector secundario. Dentro de este uso se consideran incluidas las actividades de la sección D 'Industria manufacturera' de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas CNAE-93.

2. Dentro del uso global secundario se definen los siguientes usos detallados:

#### 3.1. Industrias

Es el uso correspondiente a la transformación de primeras materias, y elaboración y manufactura de productos. Incluye las industrias de alimentación, mataderos, bebidas y tabaco; textiles y de la confección; del cuero y del calzado; de la madera y del corcho; del papel, edición y artes gráficas; del refinamiento del petróleo y las industrias químicas; de transformación del caucho y materias plásticas; de transformación de minerales no metálicos; de transformación de metales y productos metálicos; de fabricación de productos metálicos; de fabricación de maquinaria y equipo mecánico; de fabricación de material y equipo eléctrico, electrónico y óptico; incluyendo talleres de conservación de maquinaria, herrajes y útiles, de producción artesanal, artes plásticas, lavanderías y tintorerías de tipo industrial; de fabricación y mantenimiento de material de transporte; de industrias manufactureras diversas y de industrias del reciclaje, chatarrerías y desguace de vehículos; de acuerdo con la C.N.A.E. de 1993.

#### 3.2. Almacenes

Corresponde a las actividades de guarda, custodia, clasificación, conservación, etc., de cualquier clase de productos procedentes del sector primario (secciones A y C de la C.N.A.E. de 1993), o de la actividad industrial (sección D de la C.N.A.E. de 1993).

#### Art. 3.07. Uso Global (4) Terciario

Constituyen el uso global de terciario las actividades del sector económico terciario destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativas, técnicas, monetarias y las integrables en el sector turístico, exceptuando las incluidas en el uso global de equipamientos comunitarios.

2. Dentro del uso global terciario se definen los siguientes usos detallados:

##### 2.1. Uso comercial

Comprende las actividades comerciales así definidas en el art. 1 del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de las Islas Baleares (Decreto 217/96, de 12 de diciembre), como venta al por mayor y al por menor de cualquier tipo de bien, perecederos o no, comestibles, manufacturas, medicamentos, etc., la actividad del cual se regula en la Ley 11/2001, de 15 de junio, sobre la Ordenación de la Actividad Comercial. Dentro de este uso se consideran incluidas las actividades de la sección G 'Comercio: Reparación de vehículos de motor, motocicletas y ciclomotores y artículos personales y de uso doméstico' de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas CNAE-93. En este uso se incluye el comercial en su modalidad de venta al por menor de carburantes (gasolineras), la nueva implantación de la cual no estará permitida, de acuerdo con los Art.10.07 y 10.29.2, en suelo urbano y urbanizable, teniendo que situarse en los alrededores de carreteras y fuera de las clases de suelo citadas.

##### 2.2. Uso servicios

Corresponde a las actividades destinadas a la realización de tareas administrativas, técnicas, creativas o financieras, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios. Se incluyen en este uso, a título de ejemplo, las oficinas, gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios, despachos y consultas profesionales, compañías de seguros, servicios de arrendamientos, etc. y otras actividades correspondientes a las secciones J 'Intermediación financiera' y K 'Actividades inmobiliarias y de alquiler: Servicios empresariales' de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas CNAE-93. Así mismo, se consideran incluidas dentro de este uso las actividades incluidas en el capítulo 93 'Actividades diversas de servicios personales' correspondientes a la sección O 'Otras actividades sociales y de servicios prestados a la comunidad: servicios personales' de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas CNAE-93.

##### 2.3. Uso turístico

Siendo un uso residencial, no ha sido sin embargo incluido en los apartados correspondientes al uso de vivienda, por constituir un tipo de alojamiento humano especial con servicios comunes cuya explotación se realiza en conjunto bajo un mismo control jurídico y administrativo, regulado por una legislación específica. A los efectos del Plan, tendrán la consideración de uso turístico aquellas actividades turísticas dirigidas a la prestación de servicios de alojamiento, desarrolladas por empresas turísticas de alojamiento definidas y reguladas en los artículos 14, 15 y siguientes de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, General Turística de las Illes Balears y la normativa sectorial correspondiente; Abarca las actividades de uso privado o colectivo destinadas a la residencia o alojamiento ocasional y transitorio de personas, no incluíbles por sus específicas características en el uso global de equipamientos comunitarios. Se incluyen en este uso, a título de ejemplo, los hoteles, hostales, pensiones, etc., así como cualquier otra dedicada a alojamiento temporal de personas que deben pagar una cantidad por su alojamiento incluyéndose las ofertas complementarias.

##### 2.4. Uso de establecimientos públicos

Incluye las actividades de uso colectivo integradas en el sector de la restauración y destinadas a recreación, expansión, 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 nomenclador 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 concepción 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 acti-



vidades

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. Así mismo, 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 así mismo 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:

2.1. Red viaria

El uso de red viaria es el tráfico de personas y vehículos, y el estacionamiento de los segundos en las áreas reguladas a este efecto. Incluye las autopistas, autovías, carreteras, ferrocarriles y sus instalaciones complementarias.

2.2. Instalaciones urbanas

Corresponde a las actividades destinadas a las infraestructuras y servicios de la ciudad, como grandes redes y servicios, arterias de riego de agua depurada, arterias de abastecimiento de agua, colectores de saneamiento, colectores de pluviales, centros de producción y almacenaje de energía, y feeders de distribución de gas, depósitos de abastecimiento de agua, estaciones de depuración de aguas residuales, centros de recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos, vertederos, redes eléctricas, estaciones y subestaciones eléctricas, redes de telecomunicaciones, centrales térmicas, parques de almacenamiento, poliductos de productos petrolíferos y otros similares a todos los anteriormente citados.

2.3. Transportes

Comprende las actividades que se ejercen en las áreas destinadas al tráfico y estancia de personas, mercancías y vehículos de cualquier clase, tanto de transporte público, privado o colectivo. Está constituido por los terrenos e instalaciones destinados al transporte de mercancías y viajeros, como estación de autobuses, puertos, etc.

2.4. Telecomunicaciones

Corresponden a este uso detallado las instalaciones de los servicios de correos, telégrafos, teléfonos, radio, televisión, transmisión de datos, cable, etc.

2.5. Aparcamientos de vehículos

Es el uso destinado al estacionamiento de vehículos tipo turismo, motocicletas, autobuses y camiones ya sean subterráneos, en superficie, en edificios construidos a este efecto o en solares vacantes al aire libre mientras no se destinen al uso permitido por la normativa urbanística.

2.6. Puertos y puertos deportivos:

Queda regulado por el artículo 3.03. Apartado 4b4)

Art. 3.10. Uso Global (7) Espacios Libres

1. Corresponde al uso y disfrute de los espacios libres de edificación destinados al patio, recreo y reposo de la población, tanto de carácter público como privado.

2. Comprende los siguientes usos detallados:

2.1. Espacios libres públicos

Es el uso público destinado al recreo de la población en general en suelos no edificables de uso y dominio público, calificados como tales en el Plan General.

2.2. Espacios libres privados

Es el uso destinado al recreo de las personas en áreas no edificables de dominio privado clasificadas como tales por el Plan General o resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo de cada ordenanza de edificación.

Capítulo 2. Grados y compatibilidad de usos

Art. 3.11. Régimen de compatibilidad de los usos

1. Régimen de compatibilidad de usos es la concreción para cada zona de normativa diferenciada de la relación de usos permitidos así como el nivel de permisividad de cada uno de ellos.

2. Las clases o subclases de usos están permitidas o prohibidas en cada régimen, en función de grados definidos según:

- Grupo de usos (públicos, colectivos o privados).
- Tamaño o superficie que afecta de la actividad.
- Ubicación en la parcela y en la edificación.

3. Los Planes Especiales de Reforma Interior, los Planes Especiales de Protección y Conservación y las ordenanzas específicas de usos podrán regular de forma restrictiva la asignación de usos en el suelo urbano, en cuanto a su ámbito de localización, los grados permitidos y su distribución en el interior de las edificaciones.

4. Los Planes Especiales de Reforma Interior podrán admitir usos no contemplados por el Plan General siempre que sean compatibles con los asignados

por éste.

5. En las áreas sustraídas al desarrollo urbano, de conformidad con la matriz de ordenación del suelo rústico del Anexo I de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias, modificada en última instancia por la Disposición Adicional 15ª de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, y su desarrollo previsto en el Plan Territorial de Mallorca, el régimen de los usos definidos en el anexo del propio Plan Territorial para las actividades indicadas en la citada norma precisará cuando se trate de "usos condicionados", como requisito adicional para ser autorizados, según cada caso, la "declaración de interés general" o la "autorización de actividades relacionadas con el uso de la vivienda unifamiliar" prevista en la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares.

6. En las referencias del uso de los bienes y recursos incluidos en el ámbito de un espacio integrado dentro de la Red ecológica europea 'Natura 2000', se estará de acuerdo con lo que resulte compatible con la conservación de los valores que fundamentan su declaración, de acuerdo con la Ley 5/2005 para la conservación de los espacios de relevancia ambiental (LECO).

Art. 3.12. Grado según tamaño

1. El tamaño se define por la superficie de cada unidad de local situado en una parcela o edificio, dedicado a cada uso concreto. En el caso de usos que se desarrollen fundamentalmente en espacios cubiertos, la superficie a considerar será la construida, excluyendo todas las superficies de usos auxiliares o anejos al uso en cuestión, tales como cuartos de instalaciones, servicios, etc.

2. Se consideran siete grados según el tamaño:

- 1) Hasta 150 m<sup>2</sup>.
- 2) Más de 150 hasta 500 m<sup>2</sup>.
- 3) Más de 500 hasta 1000 m<sup>2</sup>.
- 4) Más de 1.000 hasta 2.000 m<sup>2</sup>.
- 5) Más de 2.000 hasta 5.000 m<sup>2</sup>.
- 6) Más de 5.000 hasta 10.000 m<sup>2</sup>.
- 7) Más de 10.000 m<sup>2</sup>.

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 es 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).

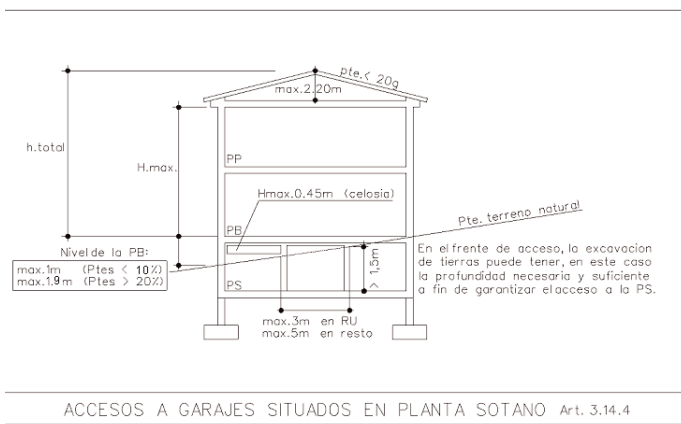
2. De los usos de Establecimientos públicos (4.4), cuando estén permitidos, sólo se autorizarán en semisótano o primera planta de sótano los de discotecas, salas de fiesta, boleras y gimnasios, condicionados a que su aforo sea menor de 100 personas y se ajusten a lo establecido en el R.D. 2.816/1982, 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 (trasteros, instalaciones, escaleras, etc.), 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 tres metros (3 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 los artículos 4.10.10 y 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.). Título IV. Criterios básicos y condiciones de aplicación general

#### Capítulo 1. Sobre la aplicación general de las normas

##### Art. 4.01. Interpretación del Plan General. Definiciones

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Calvià en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras propias de la Comunidad Autónoma, con arreglo a las Leyes vigentes y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Si en la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo anterior subsistiera imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas prevalecerá, en todo caso, la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento urbanístico y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del medio ambiente y del entorno natural, al menor deterioro del paisaje y de la imagen urbana, y al bienestar de la población residente y transeúnte.

3. La interpretación de los conceptos y parámetros que se utilizan en las presentes Normas se hará de acuerdo con lo especificado en sus respectivas definiciones, que se recogen como Anexo a estas Normas.

4. Las referencias y remisiones de las presentes Normas a otros textos legales o normativos se entenderán sustituidas a favor de sus adaptaciones y/o modificaciones cuando éstas se produzcan, siempre que su contenido y alcance sea asimilable al de las originales, en cuyo caso contrario prevalecerá el contenido literal de las primeras.

##### Art. 4.02. Jerarquía y valor relativo de los Documentos del Plan

1. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- Las determinaciones de las Normas urbanísticas prevalecerán sobre la restante documentación escrita.
- En los planos, prevalecerán las determinaciones de menor escala o más precisas.
- La Memoria servirá para interpretar las dudas que se pudieran dar de la lectura de todos los demás documentos del Plan.

2. A los efectos anteriores, se reputará incompleta la información sobre las determinaciones urbanísticas que rigen en cualquier terreno del municipio de Calvià, que haga caso omiso de las precisiones que sobre el mismo contenga el conjunto de la documentación referida y descrita en los apartados precedentes.

##### Art. 4.03. Fecha y estado actual de referencia

1. Salvo indicación expresa en sentido contrario, el estado actual que sirve de referencia a las determinaciones de la Revisión del Plan General es el existente el día 11 de julio del 1998.

2. A los efectos de la determinación del estado actual, sólo se computarán los aprovechamientos urbanísticos adquiridos al amparo de las determinaciones de los Planes vigentes en su momento. En ningún caso se podrán considerar como referencia ni el estado actual ni el aprovechamiento urbanístico de las construcciones o instalaciones ejecutadas en contra de la normativa de aplica-

ción en su momento, mientras no sean legalizadas.

Art. 4.04. Cumplimiento de los parámetros edificatorios y cesiones de aprovechamiento.

1. En cada proyecto de obras deberán cumplirse todos y cada uno de los parámetros y límites fijados en las normas generales y en las específicas de la zona. El cumplimiento de cada uno de ellos no justifica la trasgresión de otro u otros, y así condicionará la edificación él o los que más estrictos resulten para cada caso particular.

2. Cuando las cifras resultantes de los cálculos establecidos en las presentes Normas para la determinación de derechos o deberes arrojen números no enteros de conceptos no divisibles (nº de viviendas, plazas de aparcamiento, plazas turísticas, etc.), deberán redondearse, en más si la fracción decimal de las decenas es igual o superior a seis y en menos en caso contrario.

3. Las cesiones de aprovechamiento lucrativo a favor del Ayuntamiento se calcularán, en cada caso, aplicando los coeficientes de homogeneización aprobados en el correspondiente Proyecto de Compensación.

#### Capítulo 2. Sobre la forma y la posición de los edificios

##### Art. 4.05. Ámbito de regulación y tipos de ordenación.

En función de la ordenación detallada y de la diferente inmediatez de aplicación de las determinaciones del Plan General se establecen las siguientes áreas o ámbitos de regulación:

1) Áreas de Ordenación Finalista. En Suelo Urbano, y a través de las ordenanzas particulares, el Plan es de aplicación directa y ejecución inmediata sin necesidad de instrumento de desarrollo, sin perjuicio de la necesaria concreción del aprovechamiento urbanístico.

2) Áreas de Régimen Especial (ARE). Son áreas en las que el Plan General establece que la ordenación pormenorizada se efectúe mediante planeamiento especial. En el Programa de Actuación del presente Plan se señalan los plazos en los que debe ser aprobado el planeamiento especial de cada una de las Áreas de Régimen Especial.

3) Áreas de Planeamiento Incorporado. Son suelos sometidos a la regulación de planeamiento sectorial ya aprobado y cuyo desarrollo se encuentra ejecutado o en vías de ejecución. Estas áreas se regirán por sus propias determinaciones y de acuerdo con el Plan de Etapas aprobado, excepto en lo referente al régimen de licencias. Supletoriamente serán de aplicación los plazos establecidos en el Programa de Actuación del Plan para el cumplimiento de los deberes de cesión, equi-distribución y urbanización, así como para solicitar licencia de edificación. En caso de incumplimiento del Plan de Etapas en los planes correspondientes a estas áreas, el Ayuntamiento procederá conforme a la legislación urbanística aplicable.

4) Áreas de Reversión Territorial (A.R.T.). Son áreas recogidas en el Plan Territorial de Mallorca en las que, en cumplimiento del mismo, deben llevarse a cabo operaciones de esponjamiento, implantación o mejora de equipamientos, infraestructuras y dotaciones de servicios, en las áreas de desarrollo urbano, así como operaciones de mejora del paisaje urbano y rural.

En el municipio de Calvià estas áreas comprenden las siguientes zonas cuya delimitación gráfica viene recogida en la documentación gráfica anexa a las presentes normas:

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

El desarrollo urbanístico de estas zonas se llevará a cabo mediante Planes de Reversión Territorial (P.R.T.) y Proyectos de Mejora Territorial (PMT). Mientras no se produzca el desarrollo reglamentario de las DOT se formularán mediante Planes Especiales cuya aprobación definitiva corresponde al Consell Insular de Mallorca, así como la regulación prevista para cada zona por el propio P.G.O.U. en las fichas anexas a las presentes normas.

5) De cara a su Definición volumétrica el Plan General establece tres tipos de ordenación diferentes para cada una de las cuales se establecen parámetros regulatorios diferenciales:

- según alineación de vial o espacio libre público;
- según regulación de parcela; y
- según volumetría específica.

##### Art. 4.06. Separación a límites.

1 Para medir la separación o retranqueo de la edificación a los linderos, se tomará la menor distancia que pueda haber entre éstos y cualquier punto de la envolvente del edificio. En los espacios libres de parcela resultantes del retranqueo de la edificación a los colindantes, no podrán realizarse excavaciones ni movimientos de tierra, con la salvedad de los movimientos de tierra y muros que se realicen para adaptación a la topografía y acondicionamiento de dichas franjas como espacio ajardinado, aparcamientos o piscinas, que no podrán tener más de un (1) metro de altura medida desde el terreno natural, así como desde el terreno o pavimentos resultantes del tratamiento del espacio libre de parcela en el punto más desfavorable. En terrenos inclinados de más del 10% de pendiente, se permitirá que esta altura llegue como máximo a (1,90) m por encima del terreno natural.

Las vallas o muros de separación a linderos podrán disponer de una altu-

ra máxima en su parte maciza de un metro coma veinte centímetros (1,20 m) en todos los puntos del terreno y se podrán completar hasta una altura de dos metros (2 m) con cerramientos diáfanos del tipo reja metálica o seto vegetal.

En terrenos inclinados con pendiente superior al 10% se permitirá que se pueda incrementar su altura de forma que en ningún punto del terreno superen en mas de cero coma ochenta (0,80) metros las alturas señaladas en el punto anterior.

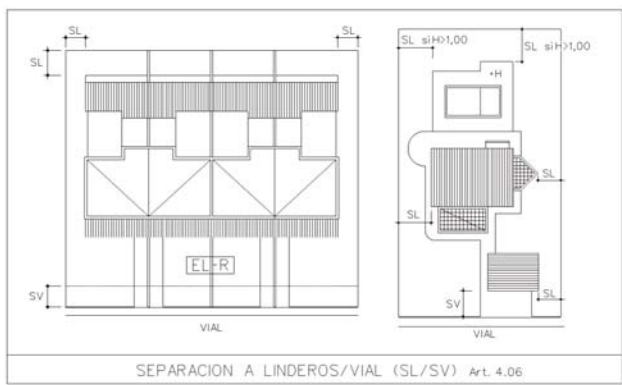
2. Las piscinas, siempre que superen las alturas respecto del terreno natural previstas en el apartado anterior, tendrán la consideración de construcción al objeto de observar las separaciones que se exigen en las presentes Normas para la zona correspondiente. A los efectos de la separación de las mismas a colindantes u otras construcciones, se considerará como piscina exclusivamente la lámina de agua, salvo si la misma, constituye una construcción que sobresale más de un metro noventa (1,90) del terreno, en cuyo caso se estará a lo establecido con carácter general para otras construcciones.

3. Cuando alguno de los linderos coincida con el límite interior de la ribera del mar, la separación mínima de la edificación será la señalada por la Ley de Costas. El Plan ha plasmado en su documentación gráfica los terrenos afectos al dominio público marítimo terrestre de acuerdo con el deslinde debidamente aprobado, así como las limitaciones a que quedan sometidos los terrenos contiguos a la ribera del mar concretadas en las líneas que limitan la servidumbre de tránsito y la de protección. Las obras e instalaciones o actuaciones que pretendan realizarse en dichos ámbitos así como el régimen de las ya existentes en dichas zonas, se someterán al cumplimiento de lo establecido en los artículos 24 y siguientes del Capítulo II Título II, y de la Disposición Transitoria 4ª de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y deberán además contar con la autorización preceptiva del organismo competente.

4. A los efectos de guardar las separaciones que se establecen en las presentes Normas, las referidas a la alineación oficial, exterior o pública serán también de obligado cumplimiento para los límites de la parcela con terrenos de dominio público o con los viales de acceso a la misma, aun cuando éstos no sean de dominio público. En los casos en que la construcción o instalación se proyecte realizar en fincas colindantes con carreteras o caminos públicos, se estará a lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de Carreteras de la CAIB. No obstante lo anterior, en el caso de que la edificación se proyecte en una parcela colindante con terrenos calificados como espacios libres públicos (EL-P), el límite entre ambas tendrá la consideración de lindero a vial, a los efectos de separación señalados en las normas correspondientes a las diferentes zonas.

5. Las Estaciones Transformadoras podrán disponerse de manera que la separación a los colindantes y a fachada sea de un (1) metro como mínimo.

6. En casos en que el Plan establece sobre un solar o finca la calificación EL-R1, la construcción o instalación podrá alinearse al límite de la misma, sin sobrepasarlo, no debiendo respetar por tanto una separación a la zona así calificada.

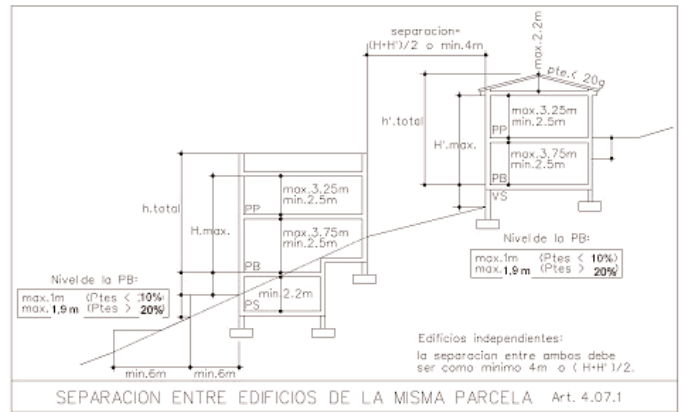


7. El local para cubos de basura que deba construirse de acuerdo con el Art.4.42 de estas Normas, podrá situarse en la parcela privada alineado a calle, pudiendo tener acceso desde la vía pública, excepto en los casos de nuevas edificaciones hoteleras, para lo que se estará a lo previsto en el apartado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

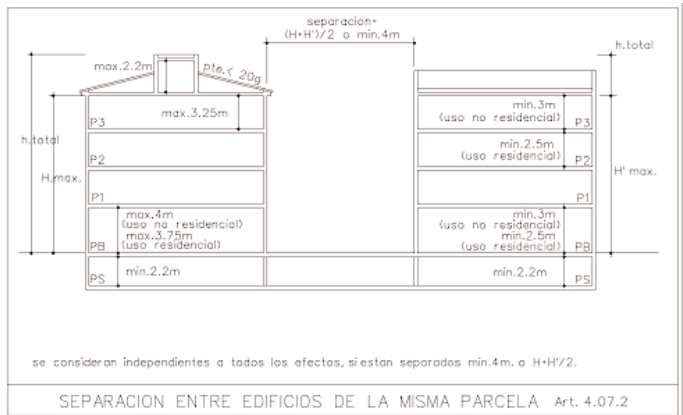
Art. 4.07. Separación entre edificios de la misma parcela

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.

mientos exteriores de la envolvente del edificio o construcción.



2. A los efectos prevenidos en este artículo, tendrán la consideración de edificios independientes aquellos 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 m<sup>2</sup>) de superficie construida (10 m<sup>2</sup> 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.

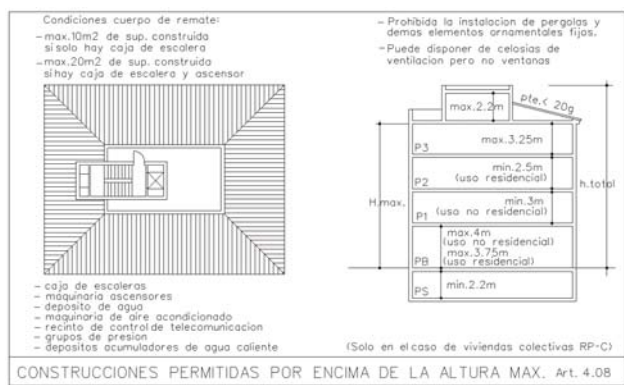
2. Los conductos de chimenea, antenas, pararrayos, etc. no superarán la altura estrictamente necesaria, sin menoscabo de las condiciones de estética, seguridad, higiene y habitabilidad exigibles.

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), aún 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), se habrán de 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>).

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 y medio noventa (1,90 m) (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.- Los locales situados en planta de sótano destinados a aparcamiento de vehículos.

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 computaran 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 cin-

cuenta 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.

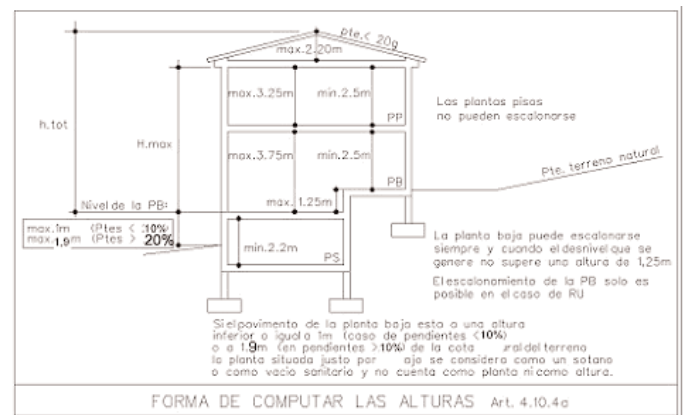
3. Se entiende por altura total (h), la distancia vertical entre la cara superior del forjado más bajo terminado de la planta baja y el remate superior del cuerpo más elevado del edificio. La diferencia entre la altura máxima y la total tiene por objeto alojar los faldones de cubierta y demás construcciones 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 m) si el terreno es llano. Si el terreno es inclinado esta diferencia de cotas será como máximo de un metro y noventa centímetros (1,90 m). Se considerará que un terreno es llano cuando la línea recta imaginaria que una dos puntos de cualquier parte del terreno natural situados en la proyección del edificio o terraza, disponga de una pendiente inferior al 10% respecto de un plano horizontal. 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.

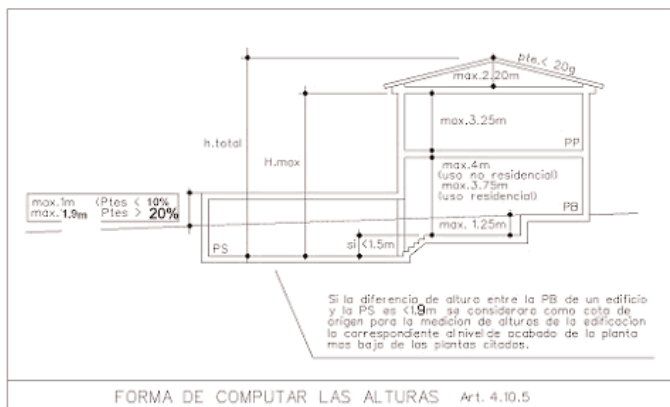
Dicha altura se medirá indistintamente desde el terreno natural, así como desde el terreno o pavimentos resultantes del tratamiento del espacio libre de parcela en el punto más desfavorable.

La dimensión anterior será la máxima que podrá sobresalir la planta de sótano situada debajo de la planta baja, siendo asimismo la altura máxima que podrá alcanzar el espacio sanitario que se disponga bajo el forjado de la planta baja, medidas ambas en el punto más desfavorable



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.

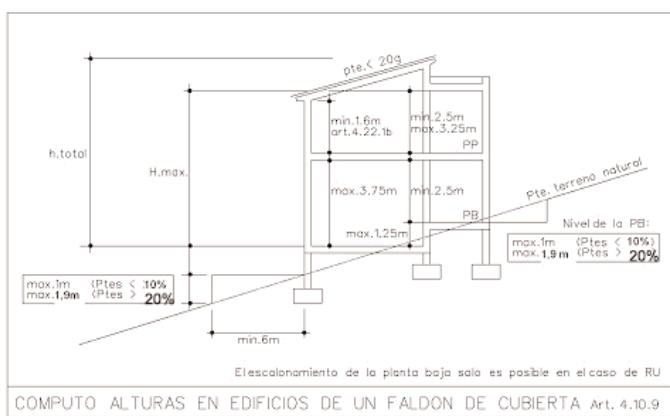


6. La altura de los patios se medirá desde el pavimento terminado del mismo hasta el borde de la cornisa, pretil o remate macizo del paramento que lo delimite. Cuando los paramentos perimetrales tengan alturas distintas se tomará como altura del patio la media aritmética de aquéllas, ponderada por sus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

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 (1,5 m) 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:

- todos los edificios y construcciones aunque sean bajo rasante o subterráneas destinadas o no a espacios habitables.
- los porches.
- 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 noventa (1,90 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 cual sea su disposición en el terreno.
- 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 m<sup>2</sup>), 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.

#### Capítulo 3. Sobre las parcelas

##### Art. 4.12. Relación entre edificación y parcela

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que deberá quedar debidamente reseñada en los acuerdos de concesión de las licencias municipales, con el señalamiento de su aprovechamiento u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

##### Art. 4.13. Condiciones para la edificación de una parcela urbana

1. Tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano que siendo edificables según el Plan satisfagan las condiciones señaladas en el presente artículo, pudiendo ser edificadas una vez concedida la oportuna licencia municipal de obras.

2. Para que una parcela tenga la condición de solar y, consiguientemente, pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

a) Condiciones de planeamiento: deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.

b) Condiciones de urbanización: habrá de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:

i) Estar emplazada con frente a una vía de uso y dominio público recogida como tal en el planeamiento, que tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras, y disponer de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado, alumbrado público y suministro de energía eléctrica en las condiciones técnicas suficientes para dar un servicio adecuado a la población prevista en el planeamiento y con conexión a las redes generales de infraestructuras y servicios. El planeamiento, no obstante, puede contemplar condiciones de urbanización diferente y específica para zonas o espacios públicos concretos.

ii) Sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos exigibles legal y reglamentariamente, para poder autorizar la edificación de una parcela de suelo urbano o urbanizable que no tenga aún la condición de solar y que esté incluida en un polígono o en una unidad de actuación, será necesario que el interesado acredite que las obras de urbanización se están ejecutando y que ya han acabado, como mínimo, las siguientes: movimiento de tierras; viabilidad rodada, a excepción de la capa de rodadura; viabilidad para los transeúntes con solera de hormigón, a excepción del pavimento final; redes de servicios completas, incluidas las conexiones con las redes generales exteriores a la actuación y zonas verdes, a excepción de su plantación.

Así mismo, en el caso de que se trate de suelo urbanizable o apto para la urbanización, de conformidad a lo regulado en el artículo 16.1.c de la LEY 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, el interesado tendrá que pagar y, si procede, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios a cargo de sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

iii) Que aún careciendo algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión

Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo i)

c) Condiciones de gestión: habrá de haber cumplido todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d) Condiciones dimensionales: deberá satisfacer las condiciones dimensionales correspondientes a cada zona o las establecidas en las fichas y en el planeamiento que posteriormente se redacte.

e) Condiciones de forma: las parcelas urbanas, deberán tener una forma razonable, considerándose que incumple tal condición cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

- los linderos laterales tienen una inclinación respecto de la perpendicular a la línea de fachada superior a 20°;

- la parcela presenta estrangulaciones o quiebros donde no es posible inscribir un círculo de diámetro igual a la dimensión de la fachada mínima que se establece para cada zona, multiplicado por 0,8.

Las condiciones anteriores no serán de aplicación para parcelas ya existentes, sino para las que resulten de nuevas segregaciones.

3. Las parcelas que teniendo la condición de solar, no cumplan las exigencias de tamaño mínimo o los parámetros relativos a su forma, serán edificables en las condiciones en que señalan al efecto las presentes Normas para cada una de las zonas en que se divide el territorio, cuando su configuración no haya sido alterada con posterioridad 11 de julio de 1998. A tal fin, se deberá aportar copia de documento que acredite tal circunstancia, como por ejemplo copia de la parcelación urbanística oficial que en su momento se hubiese aprobado y/o certificación del Registro de la Propiedad relativa a la parcela.

Serán edificables también en suelo urbano, en las citadas condiciones, las parcelas resultantes de agrupaciones de otras existentes, aún cuando el solar resultante de la agrupación no alcance las condiciones mínimas de tamaño y forma exigidas para cada zona, siempre que la parcela resultante de la agregación posea al menos el sesenta (60) por ciento del tamaño mínimo exigido, y siempre que con ello se logre reducir el número de viviendas que pudieran edificarse por aplicación del párrafo anterior.

En parcelas existentes, se autorizarán rectificaciones de linderos para una mejor adecuación de la construcción, sin que ello suponga una alteración del parcelario actual, pudiendo por tanto acogerse la parcela a lo establecido en el párrafo anterior. Estas adecuaciones de linderos no podrán suponer aumento del número de parcelas respecto de las actuales. En este caso no será de aplicación el cumplimiento del porcentaje señalado en el párrafo anterior, relativo al tamaño de la parcela.

4. En todo caso, no podrá autorizarse nueva edificación sobre terrenos que resulten de segregaciones no amparadas por licencia municipal o practicadas sobre solares cuya edificación iguale o sobrepase la máxima superficie edificable permitida en cada Zona por las presentes Normas.

5. Además del cumplimiento de las antedichas condiciones, las parcelas cuya edificación resulte afectada por la legislación de Costas o por cualquier otra legislación sectorial específica, deberán someterse a la misma así como al correspondiente régimen de previa autorización por parte de la Administración que ostente las oportunas competencias.

#### Art. 4.14. Parcelaciones urbanísticas

1. 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.

2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no se aprueben los correspondientes instrumentos urbanísticos de desarrollo de éstos. La existencia de una parcelación ilegal llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse y la paralización inmediata de las obras.

3. En suelo rústico, se considerará que una parcelación es urbanística y puede por tanto dar lugar a formación de un núcleo de población cuando comporte la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que presenten una sola o más de las siguientes manifestaciones:

a) Disponer de accesos viarios que no aparezcan señalados en la cartografía oficial, o que hayan sido abiertos ilegalmente, con posterioridad a la fecha de aprobación inicial del Plan.

b) Afectar fincas que disponiendo del tamaño mínimo establecido por el Plan para cada zona, dispongan de servicios comunes de abastecimiento de agua, de energía eléctrica o de saneamiento.

c) Implicar destinar el suelo a fines o usos impropios del medio rural, según determinan las leyes y las presentes Normas.

d) Tener un tamaño que no alcanza a tener la décima parte de lo establecido en las normas particulares para cada una de las zonas del suelo rústico que regula el Plan.

e) Proceder de una previa agregación de fincas colindantes, como resultado de la cual, la finca resultante sea dividida en más de dos lotes.

f) Además de cumplir con el condicionante anterior, colindar con fincas precedentes de un proceso de agregación-segregación regulado en el punto e) anterior.

4. En suelo rústico están prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Se permite no obstante, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4.15 de las presentes Normas, la segregación de fincas con fines no urbanísticos siempre que las mismas se ajusten a lo previsto en la legislación agraria y en el bien entendido de que las fincas resultantes, no podrán posteriormente ser edificadas si no cumplen las condiciones mínimas que para tal fin establezcan las leyes u otras normas de carácter supramunicipal, así como las propias normas del Plan para cada zona, debiendo justificarse tal condición en el Ayuntamiento, mediante la presentación de la anotación marginal que recoja tal condición en el folio correspondiente a la parcela, en el Registro de la Propiedad.

#### Art. 4.15. Licencias de parcelación

1. Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación, de los límites de todas las parcelas existentes en el término municipal de Calvià. Las autorizaciones de parcelación rústica o agraria se regirán además por las disposiciones que al respecto pueda dictar el Govern Balear.

2. Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamenta. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.

b) Planos de estado actual a escala 1/500 como mínimo, donde se señalen las fincas registrales originarias representadas en el parcelario catastral, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación a escala 1/500 como mínimo, en los que aparezcan preferentemente identificadas cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por el Plan.

d) Documentación notarial y/o registral.

3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida por los acuerdos de aprobación de los Proyectos de Reparcelación o Compensación.

4. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultara legalizada.

5. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de aprovechamiento que le corresponda según el planeamiento, especificando el que se haya consumido ya por las construcciones existentes.

6. Los Notarios y Registradores de la Propiedad, en su caso, harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles.

7. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de parcelación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento público.

8. En suelo rústico, en las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos, no podrán efectuarse fraccionamientos que den como resultado parcelas de superficie inferior a la establecida en cada una de las zonas como mínima a los efectos de construcción de una vivienda. En este caso, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

a. Que la parcela donde se pretende implantar el uso de vivienda unifamiliar proceda de una división, segregación o fragmentación practicada antes del día 16 de julio de 1997.

b. En caso de parcelas segregadas desde el día 16 de julio de 1997 y antes del 13 de octubre de 1999, sólo se podrá autorizar el uso de vivienda unifamiliar cuando esta división, segregación o fragmentación no haya dado lugar, simultánea o sucesivamente, a más de cinco unidades registrales independientes, excluida la finca matriz, excepto que con posterioridad se hayan vuelto a agrupar por debajo de este límite o que se trate de actuaciones amparadas en el punto c. siguiente y se cumpla con el requisito de parcela mínima de esta norma.

c. En las parcelas segregadas desde el día 13 de octubre de 1999, queda prohibido el uso de vivienda unifamiliar excepto en aquellas que provengan de una primera división, segregación o fragmentación practicada en documento público en virtud de donación de padres a hijos –o a hijos de hijos premuertos– o debido a herencia entre padres e hijos –incluida la sustitución para el caso de premoriencia y la sucesión por derecho de representación–, limitada la excepción, en ambos supuestos, a un máximo de una parcela por hijo y una sola vez, por lo cual esta excepción ya no se podrá aplicar a las nuevas fragmentaciones que se puedan hacer de las parcelas resultantes de esta primera.

Juntamente con la solicitud inicial de licencia, se deberá presentar una certificación expedida por el Registro de la Propiedad acreditativa del historial continuado de la parcela, que indique si ha sido objeto de alguna división, segregación o fragmentación y, si procede, si lo ha sido por donación, herencia o cualquier otra causa que conste en el Registro.

No obstante lo anterior, con relación a usos distintos al de vivienda unifamiliar aislada, sí podrán autorizarse fraccionamientos que den como resultado parcelas de superficie inferior a la establecida en cada una de las zonas como mínima a los efectos de construcción de una vivienda, si de ellos resultan parcelas de superficie igual o superior a la unidad mínima de cultivo, en el caso en que se aporte un informe favorable fundado en necesidades de la actividad agraria y expedido por la Conselleria competente, y previo compromiso, adquirido por el peticionario de la licencia e impuesto como condición previa de ella, de inscribir en el Registro de la Propiedad la condición de inedificable para uso

residencial de las parcelas resultantes, de acuerdo con el apartado 4 del artículo anterior.

#### Art. 4.16. Parcelas indivisibles

En todo caso y en toda clase de suelo, serán indivisibles:

- Las parcelas mínimas determinadas en el planeamiento en función de las correspondientes de tamaño o de parámetros relativos a su forma.
- Las parcelas cuyas dimensiones sean menores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de los terrenos circundantes con el fin de agregarlos a sus respectivas fincas, o formar una finca nueva siempre que ésta reúna las condiciones de parcela mínima.
- Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.
- Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo. En el supuesto de que se consumiere la edificabilidad correspondiente a sólo una parte de ella, sería indivisible el resto de la parcela, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el párrafo anterior así como las previstas en el apartado 8 del Art. 4.15

#### Art. 4.17. Cerramiento de parcelas

1. El cerramiento de las parcelas tendrá la misma dignidad constructiva que las fachadas de los edificios, debiéndose acabar y rematar adecuadamente por ambas caras, cuando menos mediante atarracado y pintado, estando prohibido las paredes de albañilería vista. Se ejecutará en todos sus linderos con vallas de altura no superior a doscientos centímetros (200 cm.), medida desde la rasante de la acera o desde la cota natural del terreno (si ésta es superior a la de la acera), de modo que en ningún punto se sobrepase dicha altura, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno con elementos ciegos de cien centímetros (100 cm.) de altura máxima, complementados en su caso mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta la altura máxima antes indicada.

En suelo rústico, los elementos ciegos de los cierres de fincas podrán tener una altura máxima de cien (100) centímetros, por encima de los cuales podrá disponerse de una verja de un metro de altura máxima. Estos cierres guardarán el carácter tradicional de la zona, por lo que se realizarán a base de paredes de mampostería (piedra seca), con técnicas tradicionales. En la parte baja de las paredes deberán dejarse oberturas de 0,30 x 0,30 cm. como mínimo situadas cada cincuenta (50) metros como máximo, al objeto de garantizar el paso de la fauna salvaje.

2. Las exigencias señaladas en el apartado anterior respecto a los elementos ciegos no serán de aplicación cuando el muro de cerramiento cumpla, además, la función de contención de tierras por exigencias de la configuración del terreno natural.

3. El cerramiento de los solares o parcelas sujetas a la servidumbre de tránsito a que se refiere el artículo 27 de la Ley de Costas, deberán efectuarse de modo que quede garantizada la finalidad de dicha servidumbre.

4. Las parcelas de suelo urbano, estén o no edificadas, deberán cerrarse al menos en su frente principal o fachada a la alineación oficial pudiendo en este caso la parte ciega del cerramiento alcanzar la altura de ciento veinte (120) centímetros.

5. Las vallas o muros de separación a linderos podrán disponer de una altura máxima en su parte maciza de un metro coma veinte centímetros (1,20 m) en todos los puntos del terreno y se podrán completar hasta una altura de dos metros (2 m) con cerramientos diáfanos del tipo reja metálica o seto vegetal.

En terrenos inclinados con pendiente superior al 20% se permitirá que se pueda incrementar su altura de forma que en ningún punto del terreno superen en más de cero coma ochenta (0,80) metros las alturas señaladas en el punto anterior.

#### Art. 4.18. Vallado de obras

1. Los solares o edificios donde se ejecuten obras deberán protegerse mediante la instalación de vallas protectoras en todo el frente de los mismos, que eviten los peligros para los transeúntes y el deterioro de la vía pública.

2. A estos efectos, se instalarán vallas protectoras opacas de aspecto decoroso situadas a una distancia no superior a los dos metros (2 m) de la fachada de la parcela y de una altura mínima de dos metros (2 m), debiendo dejar expedito un paso sobre la acera de un mínimo de ochenta centímetros (0,80 m) de anchura, contado desde el borde del encintado de la misma. Si no existe acera, el paso mínimo de calzada será de cuatro metros (4 m).

3. La licencia de instalación de vallas se entenderá concedida al autorizarse la licencia de obras correspondiente, si bien deberá constar expresamente en la solicitud de licencia si se pretende ocupar o no la vía pública, fijándose por el Ayuntamiento el canon, los límites y la duración de la licencia de ocupación de vía pública.

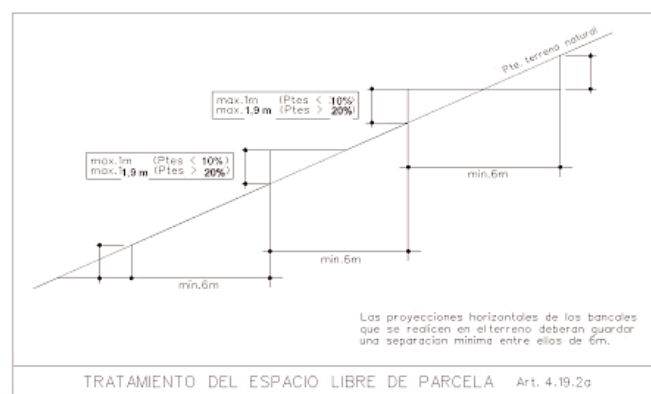
#### Art. 4.19. Tratamiento del espacio libre de parcela

1. El terreno natural del espacio libre de parcela deberá ajardinarse o conservarse en su estado natural de flora o paisaje. El ajardinamiento implica la no

pavimentación (baldosas, recubrimientos rígidos, adoquines, gravas y otros similares), salvo los necesarios pasos peatonales de ancho inferior a un (1) metro. En las zonas T, RU-T, RU y RU-N el ajardinamiento abarcará un mínimo del cincuenta y cinco por ciento (55%) de la parcela. En las zonas RP y RP-C dicho porcentaje se fija en el cuarenta y cinco por ciento (45%). En el resto de zonas del suelo urbano, prevalecerán las condiciones específicas reguladas en los artículos correspondientes a cada una. La diferencia entre los porcentajes señalados y los correspondientes a los de ocupación de la edificación regulados en la normativa particular de cada una de las zonas de suelo urbano, se podrá destinar a los usos que en los apartados 1.c y 1.d del artículo 4.11 son considerados como elementos que consumen ocupación, no pudiendo destinarse este complemento de ocupación a ningún otro uso de los permitidos. Dentro de los espacios ajardinados, tendrán la consideración de tales, los accesos a la vivienda que cumplan con las limitaciones de dimensión establecidas en el art. 4.11. En los espacios libres de parcela resultantes del retranqueo de la edificación a los colindantes, los movimientos de tierra y muros que se realicen deberán cumplir lo establecido en el art. 4.06.

2. Cuando el relieve del terreno aconseje practicar nivelaciones mediante movimientos de tierras podrán crearse plataformas artificiales de nivelación y aterrazamiento, para acomodarse a la pendiente natural, y se cumplirán las siguientes condiciones:

a) Las adaptaciones del edificio al terreno natural se harán de tal forma que se eviten las grandes excavaciones o aportaciones de tierras. En este sentido, los bancales o aterrazamientos a realizar en cada obra serán de magnitudes similares. Cuando se realicen bancales o aterrazamientos, piscinas o pavimentaciones, el desnivel entre las correspondientes plataformas y el terreno natural y/o el terreno modificado una vez acabada la obra no podrá ser superior en ningún caso a 1,90 m (un metro noventa centímetros) o a 1,00 m. (Un metro) cuando la pendiente del terreno sea superior o inferior, respectivamente, al 10 % (diez por ciento). Los bancales o aterrazamientos consecutivos, deberán guardar entre sí una distancia mínima de seis metros (6 m).



b) Los muros de alineación a calle, y en su caso los de los linderos laterales que puedan ofrecer vistas, deberán ser tratados de acuerdo con el art. 4.17 de estas Normas, con la misma dignidad de las fachadas y especificándose su tratamiento en el proyecto objeto de solicitud de licencia.

En suelo rústico el cerramiento del frente de parcela que dé a vial o espacio público, deberá tratarse con piedra caliza mallorquina vista (mampostería concertada o careada), estando sus características reguladas por el artículo 4.17 de las presentes Normas.

c) En solares con pendiente superior al veinte (20) por ciento, las calles interiores privadas que deban realizarse para acceder a las viviendas, podrán superar, previa justificación, la limitación de muros y bancales superiores a 1,90 m., si bien no superarán en cualquier caso los 2,5 m. y tan solo en los tramos de quiebros de dirección de mas de 90°. En el frente de fachada podrán tener la altura necesaria en cada caso a una resolución adecuada del acceso a la parcela.

3. La pavimentación de los espacios libres que se destinen a aparcamientos al aire libre deberá permitir la plantación de arbolado y en la medida de lo posible el drenaje natural del agua de lluvia, mediante tratamiento del suelo con adoquines o similares. Los elementos artificiales complementarios destinados a proyectar sombra sobre los vehículos deberán realizarse con materiales ligeros y mediante cubrición vegetal.

4. Al solicitar licencia de edificación se aportará un inventario de los árboles existentes (con un diámetro de tronco superior a diez centímetros medido a un metro de altura), en la parcela o solar que puedan ser afectados por la obra. Tomando como referencia ese inventario, por cada árbol que sea necesario talar

para ubicar la edificación o ejecutar la obra prevista, será preciso garantizar la plantación de manera homogénea dentro de la parcela, de dos (2) nuevos árboles de la misma especie o, en todo caso, de semejantes características si lo anterior no fuese posible ni adecuado, y con un diámetro de tronco superior a diez centímetros (10 cm.), medido a un metro de altura. Deberá garantizarse en cualquier caso la dotación mínima por solar de diez (10) árboles cuyas características cumplan las señaladas anteriormente.

5. El proyecto de edificación deberá llevar anexo el de ajardinamiento del espacio libre de parcela, aún cuando el solar sea sensiblemente horizontal. Se detallarán en su caso los abancalamientos, las especies a plantar y la cantidad de cada una de ellas, y describiendo en la Memoria correspondiente el modo en que se van a conservar y regar, y la infraestructura que para ello se dispone, así como el origen del agua a utilizar.

6. En las obras de nuevos establecimientos turísticos o en la sustitución de los existentes, la suma de los árboles que ya existan en la parcela más los que se proyecten plantar adicionalmente, garantizarán una dotación mínima en parcela de un (1) árbol por cada dos plazas hoteleras o similar que se proyecten, con un porte o tamaño no inferior al indicado en el apartado 4 de este artículo.

7. Cuando por razón de la densidad del arbolado no puedan plantarse la totalidad de los árboles, en aplicación de la presente Norma, la cantidad excedente deberá ubicarse en espacios o zonas verdes públicas, debiendo ser de las mismas características mínimas definidas en los anteriores apartados.

#### Capítulo 4. Sobre la habitabilidad y la accesibilidad

##### Art. 4.20. Condiciones de diseño, habitabilidad y accesibilidad

1. Todo local o edificio destinado a la presencia prolongada de personas deberá cumplir, además de lo preceptuado específicamente en las presentes Normas, las condiciones de diseño y habitabilidad exigidas por el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, de la CAIB, lo establecido en el Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas (Decreto 20/2003, de 28 de febrero), así como el Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006, de 17 de marzo).

2. En lo relativo a las condiciones de programa mínimo regulado en el apartado VIII del Anexo I del Decreto de Habitabilidad 145/97 ya citado y a los efectos de este Plan, la vivienda deberá tener un mínimo de 40 m<sup>2</sup> útiles, incluidos los correspondientes a la lavandería mínima exigida en el artículo 4.43 de estas Normas, para el caso de un solo dormitorio.

##### Art. 4.21. Tamaño mínimo de los locales comerciales y reserva de aparcamiento

En tanto el Ayuntamiento no proceda a una regulación por zonas más pormenorizada de los usos permitidos en los locales no destinados a vivienda, los usos a instalar en los locales comerciales se regirán de acuerdo a los siguientes apartados:

1. Los metros cuadrados de local a que se refiere el presente artículo, corresponderá a los metros cuadrados construidos y cerrados de superficie edificada de un local, definida en el artículo 5 del Decreto 217/1996 de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de las Illes Balears. Computará por tanto como superficie edificada toda superficie construida salvo la correspondiente a terrazas u otros espacios no cerrados.

La actividad comercial de estos locales se regulará según la Ley 11/2001, de 15 de junio sobre la Ordenación de la Actividad Comercial en las Islas Baleares.

2. Todos los locales que se construyan de nueva planta para poder ser destinados a usos globales secundario (3) o terciario (4) de acuerdo con los artículos 3.06 y 3.07 de estas normas, habrán de tener una superficie edificada mínima de 60 m<sup>2</sup> (sesenta metros cuadrados), con independencia de la zona del municipio en que se sitúen.

No obstante, aquellas actividades comerciales que lleven aparejado la acumulación y depósito de sustancias tóxicas, explosivas, químicas industriales, contaminantes y las clasificadas como peligrosas, deberán situarse fuera de los núcleos urbanos de población.

3. Todos los locales existentes con anterioridad al 11 de julio de 1998 en los que se pretenda ejercer una actividad de uso global (3) secundario y uso global (4) terciario, deberán disponer de una superficie mínima de 60 metros cuadrados.

No obstante lo anterior, en todos los locales existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General inferiores a 60 m<sup>2</sup> podrá continuar desarrollándose la misma con independencia de su tamaño y de su uso, estando permitido el cambio de titularidad de la actividad, así como el cambio de actividad dentro del mismo uso o cuando éste sea para destinarlo a uso de Servicios o comercial, definido en el artículo 3.07 del propio PGOU, siempre y cuando dichos usos estén permitidos en la zona donde se ubican.

4. En locales existentes con anterioridad a la aprobación del Plan que dispongan de una superficie edificada inferior a sesenta (60) metros cuadrados

regulados en el apartado 3, podrá desarrollarse una única actividad de las encuadradas como epígrafe de los previstos en alguna de las secciones de la CNAE-93 y/ o de los del Impuesto sobre actividades económicas. En este tipo de locales no se permitirá la adición de otra nueva actividad, si el referido local no llega a alcanzar, por aneje de otro colindante, un mínimo de sesenta (60) metros cuadrados. A estos efectos los 'souvenir' y licorerías no regulados específicamente como tal en la CNAE-93 ni en el IAE, así como los supermercados, se consideran epígrafes diferentes en un solo local.

5. Los establecimientos que pretendan dotarse de actividad musical, realizar bailes o cualquier otra actividad recreativa o espectáculo público, deberán poseer un mínimo de 100 m<sup>2</sup> de superficie edificada, sin que en ningún caso lesa sea de aplicación las excepciones señaladas en el apartado 3.

6. La dotación mínima de aparcamiento privado no será inferior a una plaza por cada unidad de local comercial o cada sesenta (60) metros cuadrados construidos destinados a usos no residenciales, siempre y cuando se trate de un local de nueva planta. En razón de ello los locales comerciales existentes con anterioridad a la citada fecha están exentos de tal obligación salvo que pasen de local comercial a establecimiento público, en cuyo caso deberá aplicarse el siguiente párrafo, no siendo exigible dotación de aparcamiento cuando se produzca únicamente cambio de titularidad.

- Para que un local o parte de una edificación pueda destinarse a uso 4.4 de establecimientos públicos o bien se pretenda un cambio de actividad de local comercial a establecimiento público, el solicitante de la nueva actividad deberá garantizar que la dotación mínima de aparcamiento, no será inferior a una plaza por cada 30 m<sup>2</sup> (treinta metros cuadrados) construidos del citado uso.

El número de plazas de aparcamiento reservado de uso preferente para personas con movilidad reducida vendrá determinado según lo dispuesto en los artículos 15 y siguientes del Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas (Decreto 20/2003, de 28 de febrero)

Las plazas de aparcamientos necesarias, estarán situadas siempre que ello sea posible, dentro del mismo solar donde se ubica el local comercial.

Excepcionalmente podrán vincularse también a la actividad comercial aquellas plazas de aparcamiento situadas en otros solares, siempre y cuando estén dentro de un radio de trescientos cincuenta metros (350 m) en torno al local comercial para el que se solicita licencia.

- Para que un local (tenga o no actividad) o parte de una edificación pueda destinarse a uso de servicio de alquiler de vehículos sin conductor, deberá justificar que posee un espacio privado destinado a aparcamiento y no a otros usos, de veinticinco (25) vehículos, situado en el término municipal de Calvià

##### Art. 4.22. Alturas libres

1. Las alturas libres de las piezas habitables no serán inferiores a doscientos cincuenta centímetros (250 cm.), con las siguientes excepciones:

a) En planta baja o plantas piso, para usos no residenciales trescientos centímetros (300 cm.).

No obstante, en edificios existentes con anterioridad a la aprobación inicial de la presente Revisión del Plan General se podrán autorizar dichos usos, siempre y cuando la altura libre entre el forjado de planta baja y la cara inferior del forjado de la primera planta no sea inferior a doscientos cincuenta centímetros (250 cm.). En estos casos se permitirá que los negocios ya existentes, no así si se produce un cambio de titularidad o actividad, puedan disponer en dicho espacio las instalaciones necesarias impuestas por condicionantes legales (aislamiento acústico, climatización, etc.).

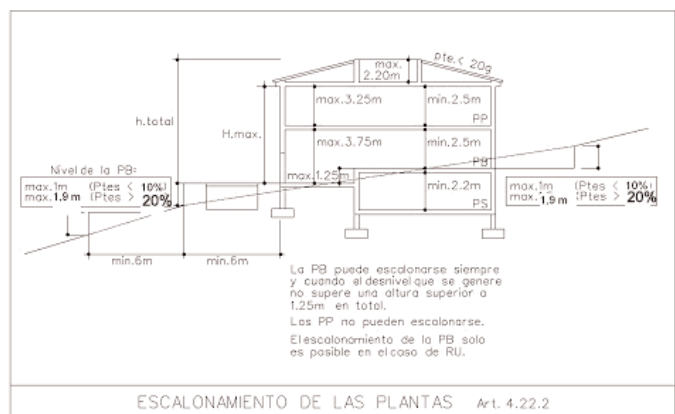
b) En el supuesto de plantas piso con techo inclinado, con pendiente superior al 5 % (cinco por ciento), se considerarán las alturas antes indicadas como media en el 80 % (ochenta por ciento) de la superficie de cada pieza, no pudiendo en ningún punto del perímetro ser inferior a ciento sesenta centímetros (160 cm.), ni superior a trescientos veinticinco centímetros (3,25 m).

c) En las dependencias destinadas a cocina, cuarto higiénico (aseo o baño), dependencias auxiliares (lavandería, distribuidor, trastero, etc.) o garaje-aparcamiento la altura libre mínima podrá ser de doscientos veinte centímetros (220 cm.).

2. La altura libre máxima de las piezas habitables en planta baja podrá ser de trescientos setenta y cinco centímetros (3,75 m), excepto en edificios cuyo uso exclusivo sea turístico, comercio, industrias o talleres, en los que no será superior a cuatrocientos centímetros (400 cm.). La altura libre máxima de las piezas habitables en planta piso no podrá superar los trescientos veinticinco centímetros (3,25 m).

En el caso del uso de vivienda unifamiliar, la planta baja podrá presentar escalonamientos, siempre que los mismos no se manifiesten en la planta inmediata superior y que la altura entre la cara superior del forjado más bajo de la misma y la cara inferior del forjado que la cubre, no supere la altura libre antes señalada.





En las zonas RA-N de alineación a vial o espacio libre público, se permitirá, para aquellos casos justificados de adaptación de la edificación a la pendiente de la calle, el escalonamiento también de la planta piso en las mismas condiciones que la planta baja, debiendo ser la distancia mínima entre dos escalonamientos de ocho (8) metros, medidos sobre el frente de la fachada.

3. Excepcionalmente y con carácter puntual, podrá disminuirse la altura libre con objeto de permitir el paso de conducciones o elementos colgados bajo techo, sin que la altura libre resultante sea inferior al noventa por ciento (90%) de los mínimos fijados en el presente artículo, con un mínimo absoluto de doscientos diez centímetros (210 cm.) y un ancho máximo de 1 m (un metro).

4. En viviendas unifamiliares, los espacios que por cuestiones de composición arquitectónica se proyecten a 'doble altura', no podrán superar la altura libre máxima de seis metros y medio (6,5 m) mas la inclinación correspondiente a los faldones de la cubierta si el espacio comunica diversas plantas incluida la planta baja y la altura libre máxima de tres metros (3 m) mas la inclinación correspondiente a los faldones de la cubierta, si el espacio pertenece a la planta de piso.

#### Art. 4.23. Escaleras comunes

1.- Las escaleras comunes a varios locales, con independencia del uso de los mismos, reunirán las siguientes condiciones, además de las establecidas en el Decreto 145/1997 de la CAIB, en el Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006, de 17 de marzo) y Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas (Decreto 20/2003, de 28 de febrero):

- Número máximo de peldaños o alturas, en cada tramo: dieciséis (16).
- Distancia mínima entre arranque de escalera y portal de entrada: ciento veinte centímetros (120 cm.).
- Anchura mínima de zaguán: doscientos centímetros (200 cm.).

Las escaleras que, según el Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas (Decreto 20/2003, de 28 de febrero), tengan que ser adaptadas, se ajustaran a las características establecidas en el anexo 2.4.3 de dicho reglamento, sobre escaleras en edificios de uso público.

2. Las barandillas de protección de tramos inclinados de escaleras, así como las de protección de balcones o terrazas y similares, tendrán como mínimo una altura de cien centímetros (100 cm.) y se construirán de forma tal que en ninguno de sus huecos, pueda inscribirse un círculo de diámetro superior a quince centímetros (15 cm.).

3. No se permitirán rellanos o mesetas partidos y entre dos rellanos deberán existir, como mínimo, dos alturas de peldaño.

4. Las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directas de la vía pública o patio, por medio de tantos huecos como plantas tenga el edificio salvo la planta baja y planta sótano, y con una superficie mínima cada uno de un metro cuadrado (1m<sup>2</sup>), debiéndose estar en cualquier caso a lo establecido en el DB-SI (RD 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación).

5. En edificios de altura igual o inferior a planta baja y dos pisos se permitirá la iluminación y ventilación cenitales de escaleras por medio de lucernarios que tengan, por lo menos, una superficie en planta de los dos tercios de caja de escalera, siendo el ojo de la escalera de un ancho no inferior a setenta centímetros (70 cm.). Tales determinaciones no serán aplicables, no obstante, a los casos de viviendas unifamiliares.

#### Art. 4.24. Acceso a cubiertas

1. A fin de facilitar las operaciones de mantenimiento, conservación y reparación, y en previsión de situaciones de emergencia, todo edificio dispondrá de un acceso fácilmente practicable a su tejado o azotea de cubierta.

2. El acceso a la cubierta, en cualquier tipo de edificación, podrá plantearse por el exterior y desde una terraza correspondiente al nivel inmediatamente inferior al de la cubierta.

#### Art. 4.25. Ascensores

1. Todo edificio de viviendas de nueva construcción, objeto de rehabilitación integral o sometido a modificación de uso, de más de una vivienda en cuyo interior deba salvarse, para acceder a una unidad de alojamiento o a un local habitable, un desnivel superior a siete metros y medio (7'50m) entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. El ascensor, o al menos uno de ellos si hubiese varios, serán accesibles en todas y cada una de las plantas, excepción hecha de las que sólo alberguen instalaciones generales del edificio. En los edificios existentes comunitarios se dispondrá de ascensor si este desnivel es superior a 11 metros

2. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas. La capacidad de transporte de personas no será inferior al número que resulte de sumar el número de plantas piso del edificio, con el número de puertas independientes por planta en las plantas piso, menos dos. A partir de una capacidad de ascensores superior a seis plazas, será preceptivo instalar, al menos, dos ascensores. Cuando la capacidad de un ascensor sea de seis o más personas, deberá estar dotado de memoria selectiva. Todos los ascensores serán de ascenso y descenso. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

3. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta centímetros (150 cm.) respecto a la rasante de la entrada del edificio. En todo caso deberá existir al menos un itinerario practicable para minusválidos desde la acera de la calle hasta el ascensor, cuando su instalación sea obligatoria, que se ajuste a las condiciones del apartado 2.3 del anexo 2 del Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas (Decreto 20/2003, de 28 de febrero).

4. Cada plataforma de desembarco de ascensor tendrá comunicación directa, o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera común.

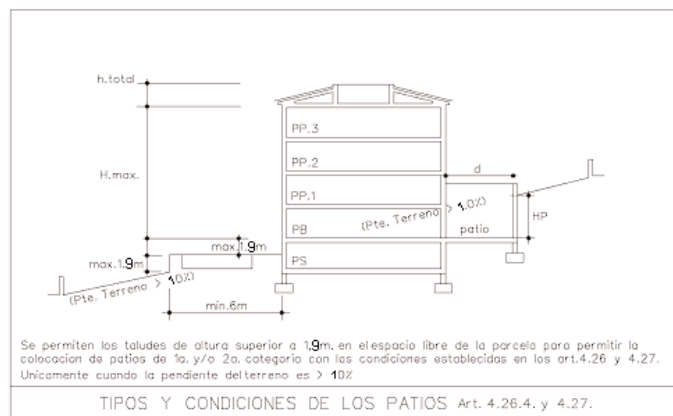
#### Art. 4.26. Tipos de patio

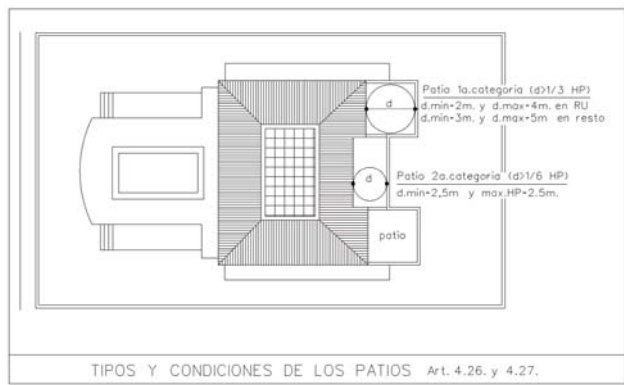
1. Patio de primera categoría es aquél en cuyo interior puede inscribirse un círculo de diámetro igual a 1/3 de la altura de su paramento más elevado, con un mínimo de tres metros (3 m) y un máximo de cinco (5) metros para todo tipo de edificios en suelo urbano. Es apto para dar luz y ventilación a las salas de estar, comedores, cocinas, dormitorios y despachos.

2. Patio de segunda categoría es aquél en cuyo interior puede inscribirse un círculo de diámetro igual a 1/6 de la altura de su paramento más elevado, 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.

3. 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).

4. En proyectos de edificaciones a construir en terrenos con pendiente superior al veinte (20) por ciento medida de acuerdo a lo previsto en el artículo 4.10, al objeto de acomodar la edificación al terreno, se permitirán patios de primera o segunda categoría, limitados por la fachada posterior y muros de contención de tierras verticales, sin abancalamiento alguno, de los que los laterales se realizarán como máximo en continuación a las fachadas correspondientes. La altura del patio no podrá superar en ningún caso la altura máxima del edificio.





#### Art. 4.27. Condiciones de los patios

1. En todos los patios, el pavimento estará situado a la altura o por debajo del pavimento del primer local que a dicho patio ventile y estará dotado de fácil acceso para su inspección y limpieza y de un desagüe o sifón para recogida de aguas.

2. La superficie del círculo mínimo inscrito no podrá quedar afectada por galerías, conducciones, voladizos ni salientes de ningún género en toda su altura.

3. Los huecos de iluminación y ventilación de las piezas deberán situarse directamente en contacto con la zona en que se inscriba el referido círculo, no permitiéndose en ningún caso la ventilación e iluminación a través de estrangulamientos del patio que no cumplan las antedichas dimensiones.

4. Todos los patios estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas para evitar caídas.

#### Capítulo 5. Sobre la calidad y seguridad de los edificios

##### Art. 4.28. Calidad de las Construcciones

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

2. Las construcciones estarán de acuerdo a lo que se establece en RD 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación)

3. En aplicación del contenido de estas Normas, y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar, tanto por el respeto al contenido urbanístico del Plan, como por la adecuada calidad constructiva de los edificios.

##### Art. 4.29. Aislamiento térmico y acústico

1. Las construcciones cumplirán las condiciones de aislamiento térmico y acústico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía y acondicionamiento ambiental, y en especial aquello que establecen los documentos básicos DB-HR y DB-HE del RD 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación). Con este fin, los materiales empleados, su diseño y solución constructiva cumplirán las condiciones impuestas por estas Normas y la normativa sectorial respectiva.

2. En las todas las solicitudes de obra mayor se exigirá el cumplimiento de las condiciones normativas de aislamiento térmico y acústico.

##### Art. 4.30. Protección contra incendios

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establece el Documento Básico DB-SI (RD 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación), y cuantas otras estuvieran vigentes en esta materia y fueran de aplicación.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento apruebe para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

##### Art. 4.31. Estanqueidad a la humedad

1. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin, las soluciones constructivas de soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, garantizarán la debida estanqueidad, impermeabilización y/o aislamiento.

2. En cualquier caso, se estará en lo dispuesto en el CTE (RD 314/2006

##### Art. 4.31.bis. Áreas de Prevención de Riesgos en suelos urbanos (PRU).

Se establecen cuatro áreas de prevención de Riesgos en suelo urbano. 'Prevención de riesgos en suelo urbano (PRU)'. Así mismo, se establece una

zona de posible riesgo (ZPR), de contaminación de acuíferos.

Estas zonas se encuentran delimitadas a escala 1:10000 en el plano de ordenación APR-PRU de este Plan General:

PRU de erosión

PRU de inundación

PRU de incendio

PRU de deslizamiento

ZPR de contaminación de acuíferos

Con carácter general, cualquier nueva construcción que se ubique en un Área de Posible Riesgo en suelo Urbano (PRU), sea cual sea su calificación urbanística, deberá incorporar las medidas técnicas y correctoras necesarias para minimizar dicho riesgo y garantizar que es asumible para la actividad que se desarrolle en ella.

En el caso de solares urbanos edificables afectados por PRU. de inundación, los usos de los mismos se condicionarán a lo establecido en el artículo 10.03.4 de las Normas.

Al objeto de reducir riesgos de incendios en cualquier clase de suelo, (APR-Incendios y PRU-Incendios) cuando se destinen a usos o actividades que supongan vivienda, deberán incorporar medidas de seguridad vial para garantizar el acceso de personas y vehículos, depósitos de agua para una primera situación de emergencia, así como actuaciones a la vegetación en un radio de 30 m alrededor de las edificaciones para reducir la carga de combustible. Los árboles estarán podados hasta una altura de 2,5 m., en tanto que los arbustos y matas no tendrán una altura superior a 1 m y su densidad será inferior al 20% de la superficie cubierta.

En las Z.P.R. de contaminación de acuíferos, al objeto de reducir riesgos, la construcción con fosas sépticas estará condicionada a que se garantice la imposibilidad de contaminación por los efluentes. La condición será aplicable también a cualquier instalación que con fugas de cualquier tipo de contaminante pueda provocar la afección a acuíferos subterráneos.

Todas las actividades susceptibles de producir impacto ambiental en las Z.P.R. requerirán informe preceptivo de la Consejería de Medio Ambiente.

7. Las zonas de riesgo de inundaciones y de contaminación de acuíferos, quedarán sujetas al régimen establecido por la Ley de Aguas de 1.985, su Reglamento de desarrollo y al Plan Hidrológico de Baleares (R.D. 387/2001). Para la realización de estudios y actuaciones se estará en lo dispuesto en este Plan.

En cualquier actuación se tendrán en cuenta los criterios definidos en el Plan Hidrológico de Baleares (R.D. 378/2001) para la protección de los Acuíferos. Capítulo 6. Sobre la dotación de servicios

##### Art. 4.32. Exigencia de dotaciones de Servicios

Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios serán de aplicación, tanto a los locales de nueva planta como a los que resulten de obras de ampliación o reforma. No serán de aplicación en supuestos de pequeñas obras de adecuación del edificio (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.

##### Art. 4.33. Instalación de agua potable

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

2. La instalación de agua potable contará obligatoriamente con contadores individuales para cada vivienda o local. Quedan prohibidos los contadores colectivos.

3. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en la normativa sanitaria. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, garantía sanitaria y garantía de suministro.

La demanda de las industrias no conectadas a la red urbana se justificará utilizando datos reales y, en caso de no disponerse de ellos se adoptarán las dotaciones en m<sup>3</sup>/empleado/día indicados en el artículo 16 y el Anexo 3 de la O.M. de 24 de septiembre de 1992 y en el cuadro resumen de referencia incluido en el Apéndice A-2 del Plan Hidrológico de Baleares (Real Decreto 378/2001, de 6 d'abril)

4. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad. En todo edificio dotado de aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica deberá preverse la correspondiente instalación de agua caliente.

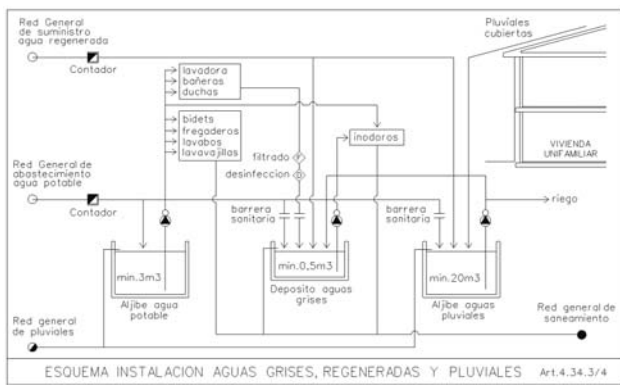
##### Art. 4.34. Instalación aguas grises, regeneradas y pluviales

1. Todo edificio deberá estar dotado de instalación para la utilización de aguas regeneradas y pluviales para servicio de los inodoros y para las instalaciones de riego según se especifica más adelante. El suministro de este tipo de agua provendrá de la utilización de la red municipal de agua terciaria o de las aguas grises y pluviales debidamente filtradas y desinfectadas, siendo en este segundo caso la responsabilidad de la adecuada desinfección de estas aguas responsabilidad de los titulares de los edificios en que se instalen.

2. En el diseño de la instalación de aguas grises o regeneradas se garantizará la imposibilidad de confundirla con la de agua potable, así como la imposibilidad de contaminar el suministro de la misma. A tal efecto, ambas redes deberán ser totalmente independientes.

3. Las viviendas unifamiliares deberán disponer, en todo caso, de instalaciones para el aprovechamiento de las propias aguas grises filtradas y desinfectadas para las cisternas de los inodoros y deberán tener prevista la conexión a la red municipal de agua regenerada. A tal efecto, en dichas viviendas unifamiliares se dispondrá un depósito de acumulación de las aguas grises producidas, con una capacidad de quinientos (500) litros por cada vivienda, con sus correspondientes instalaciones de bombeo, filtrado y desinfección. Cada cisterna de inodoro tendrá prevista una alimentación independiente desde la red de agua potable para cubrir casos de avería en el sistema de aguas grises. Dicha alimentación no podrá entrar en contacto con el nivel máximo de llenado.

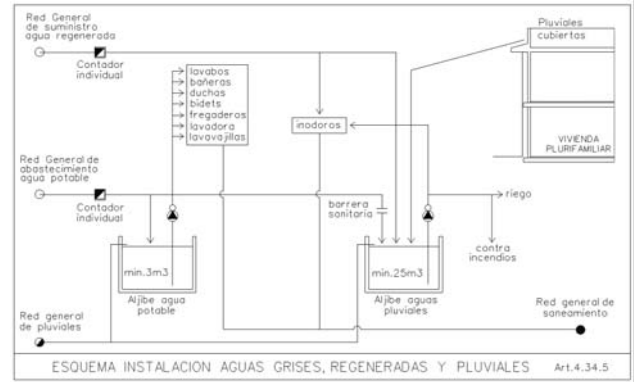
4. Asimismo las viviendas unifamiliares deberán almacenar las aguas pluviales de cubiertas en un depósito cuyo volumen se calculará sobre la base de diecisiete (17) m<sup>3</sup> por cada cien (100) m<sup>2</sup> de cubierta con un mínimo de veinte (20) metros cúbicos. Dicho depósito alimentará la red de riego. Su rebosadero estará conectado a la red o sistema de evacuación de pluviales y dispondrá de una alimentación desde la red municipal de abastecimiento para casos en que el régimen pluviométrico no garantice el riego durante el año. La conexión desde la red municipal no podrá entrar en ningún caso en contacto con el nivel máximo del depósito. Se deberán cuidar las condiciones sanitarias de dicho depósito.



5. En los edificios plurifamiliares destinados a uso de vivienda, no se exigirá el aprovechamiento de las aguas grises, aunque se deberá alimentar, en principio, las cisternas de los inodoros y la red de riego a partir del depósito de acumulación de aguas de lluvia y se deberá dejar prevista la conexión a la red municipal de aguas regeneradas que deberá sustituir o complementar la anterior, cuando se disponga dicho suministro. Se deberá cuidar la debida desinfección de dicho depósito.

Su capacidad se calculará sobre la base del mismo criterio de 17m<sup>3</sup> por cada 100m<sup>2</sup> de cubierta o por cada quinientos (500) metros cuadrados de solar, con un mínimo de veinte (20) metros cúbicos.

Rige lo establecido anteriormente en este artículo en cuanto al mantenimiento de las condiciones sanitarias del agua almacenada así como la alimentación alternativa desde la red municipal de abastecimiento y medidas que eviten la entrada en contacto de ambas aguas. El rebosadero se deberá conectar al sistema de evacuación de pluviales.

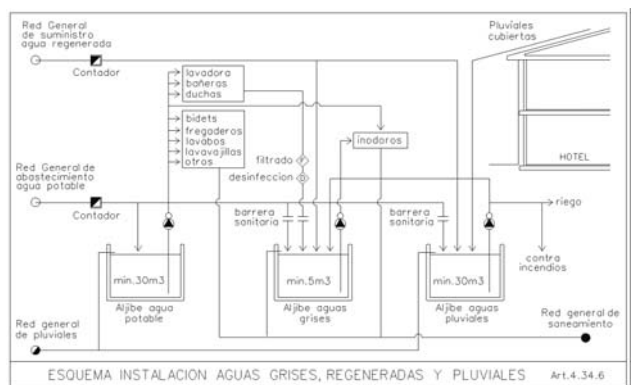


6. Las explotaciones turísticas u hoteleras con independencia del número de edificios que tengan, dispondrán como mínimo de un depósito para el almacenamiento de sus propias aguas grises, cuya capacidad se calculará sobre la base de cincuenta (50) litros por plaza. Dichas aguas, una vez filtradas y desinfectadas se utilizarán para las cisternas de los inodoros.

A su vez el sistema de alimentación de los inodoros dispondrá de alimentación directa de agua potable como solución alternativa para casos en que las aguas grises no garantizaran el servicio. Tal alimentación se realizará por encima del nivel máximo de las cisternas y ambas instalaciones se mantendrán completamente independientes, sin que puedan entrar en contacto ambas aguas en ningún punto de las redes o depósitos, de manera que la alimentación de agua potable garantice que no pueda haber retroceso de aguas grises a la red de agua potable y que la alimentación se limite a lo necesario para garantizar el servicio.

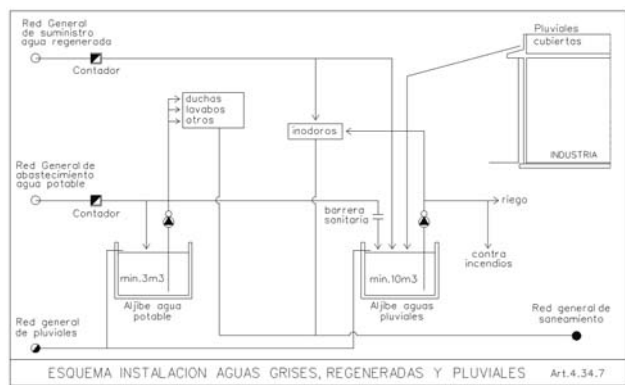
Asimismo, cada explotación turística u hotelera independientemente del número de edificios que la compongan, dispondrán como mínimo de un depósito para almacenamiento de las aguas pluviales recogidas en cubiertas que se destinarán al riego y a reserva para el sistema de protección contra incendios.

La capacidad de este depósito se calculará sobre la base de 17m<sup>3</sup> por cada 100m<sup>2</sup> de terraza o cubierta, o por cada quinientos (500) metros cuadrados de solar con un mínimo de treinta (30) metros cúbicos y tendrá una alimentación independiente desde la red municipal sin que en ningún momento puedan juntarse las aguas de ambos orígenes. Tal alimentación no podrá entrar en contacto con el nivel máximo del depósito. Se deberán cuidar las condiciones sanitarias del agua almacenada. El rebosadero se conducirá al sistema de evacuación de aguas pluviales. La reserva señalada en función de la superficie de la parcela, no será obligatoria en hoteles con parcela de superficie superior a las 3 Has.



Se dejará prevista la conexión a la futura red municipal de aguas regeneradas que sustituirá o complementará las anteriores. 7. En las naves destinadas a uso industrial o de almacén, se deberán recoger las aguas de cubiertas y se dispondrá un depósito de almacenamiento de un mínimo de diez (10) m<sup>3</sup> de capacidad. Dicha agua se destinará al uso de las cisternas de los inodoros, instalaciones contra incendios y en su caso a riego.

Existirá la alternativa de conexión a la red municipal de abastecimiento como en los casos anteriores, y se impedirá la entrada en contacto del agua de ambos orígenes. Igualmente se cuidarán las condiciones sanitarias de dicha agua almacenada. El rebosadero se conducirá al sistema de evacuación de aguas pluviales.



#### Art. 4.35. criterios para las instalaciones de aguas Grises y pluviales

1. Las instalaciones de agua potable de la red municipal, de lluvia y aguas grises se ajustarán a los esquemas tipo que se acompañan, siendo aconsejable que las distintas redes sean fácilmente diferenciables por color y calidad de los materiales empleados en ellas.

2. Todo edificio deberá contar con un sistema de captación y almacenamiento de aguas de lluvia, para su aprovechamiento en la instalación de riego u otros fines según se ha definido en el artículo anterior.

El almacenamiento del agua potable de lluvia, será independiente del de agua potable de la red municipal o de otra procedencia a que se refiere el art. 4.33, no pudiendo tener comunicación entre ellos.

3. En todo caso los aljibes de agua potable y agua de lluvia habrán de guardar, como mínimo, las siguientes distancias:

-A fosas sépticas y pozos negros: diez metros (10 m).

-A red subterránea de evacuación de aguas fecales y grises: un metro y cincuenta centímetros (1,50 m).

#### Art. 4.36. Instalación de energía eléctrica

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica en baja tensión conectada al sistema de abastecimiento general o a un sistema adecuado de generación propia.

2. La instalación de energía eléctrica se diseñará de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita la toma de corriente para las instalaciones que se dispusieran.

3. Las instalaciones de baja tensión de un edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las instrucciones y reglamentos específicos.

4. En todos los edificios con más de un consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados.

#### Art. 4.37. Instalaciones de telecomunicación

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones internas necesarias para comunicaciones telefónicas y transmisión de datos, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. Los edificios deberán disponer de la necesaria instalación para la captación y adaptación de señales de radiodifusión sonora y televisión terrenal o por satélite y su distribución, de acuerdo con el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

3. En los edificios destinados a alojamiento temporal o vivienda en tipología colectiva, las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red general y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

#### Art. 4.38. Reserva para instalación de energías alternativas

Toda edificación nueva incorporará obligatoriamente, en la forma en que se establece en el artículo 5.06.c de estas Normas, espacio y condiciones ade-

cuadas para la ubicación de una instalación receptora de energía solar y/o otra fuente de energía de las denominadas alternativas, con capacidad suficiente para dar cumplimiento a la contribución solar mínima de Agua Caliente Sanitaria de acuerdo con lo que establece la sección HE4 del DB- HE Ahorro de Energía del Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006)

Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental, por lo que no será de obligado cumplimiento en las zonas RA-N y RU-N1 de los núcleos tradicionales de Calvià y Es Capdellà

#### Art. 4.39. Evacuación de aguas pluviales

1. La red de evacuación de aguas pluviales se instalará, con carácter general, de acuerdo con los criterios establecidos en la sección HS 5 del Documento Básico DB- HS Salubridad del Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006)

2. El desague de las aguas pluviales sobrantes o que no puedan ser aprovechadas se hará mediante un sistema de recogida que por bajantes las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan a la red de pluviales o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

3. De no existir red de pluviales frente al inmueble de que se trate deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

4. Está prohibido conectar las aguas pluviales con la red general de saneamiento.

#### Art. 4.40. Evacuación de aguas residuales

1. La red de evacuación de aguas residuales se instalará, con carácter general, de acuerdo con los criterios establecidos en la sección HS 5 del Documento Básico DB- HS Salubridad del Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006)

2. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios de dimensionamiento indicados en la sección HS 5 del Documento Básico DB- HS Salubridad del Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006). Así mismo, deberán cumplir las determinaciones contenidas en el Capítulo XIV relativo a los Servicios de infraestructuras de las Ordenanzas Municipales de Policía y buen gobierno de Calvià y más concretamente los artículos 198 y siguientes correspondientes al alcantarillado. En general y especialmente en el caso de vertidos industriales se estará a lo dispuesto en los artículos 208 y 209 de las Ordenanzas citadas, así como a lo regulado en el artículo 8 relativo al Tratamiento previo de vertidos de las aguas residuales industriales del Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, de acuerdo con la Directiva 91/271/CEE, y lo establecido en el Plan Hidrológico de Baleares (RD. 378/2001, de 6 de abril)

3. En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de pozos de bloqueo, y pozos de registro en el encuentro entre la red horizontal de saneamiento y la red general municipal.

4. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, hoteles o similares, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes del pozo de bloqueo.

5. Para aguas residuales de procedencia no residencial, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

6. En ningún caso, podrán verterse aguas residuales no depuradas a cauces públicos o al mar.

7. En las zonas de suelo rústico en las que de acuerdo con su regulación específica puedan construirse viviendas u otras construcciones que puedan dar lugar a aguas fecales y dado que por la naturaleza rústica de dichos suelos no dispondrán de red de saneamiento, se exigirá que las mismas dispongan de un sistema individual de tratamiento de aguas fecales mediante fosa séptica o depuradora. Las fosas dispondrán de filtros o rejillas fáciles de limpiar, disponiendo como mínimo de tres cámaras, anaerobia, aerobia y depósito de aguas tratadas, con un rendimiento mínimo de aproximadamente el 80%, salvo que se garantice su total estanqueidad con capacidad para diez días para garantizar la no contaminación de los acuíferos

Los depósitos de aguas residuales se dispondrán como mínimo a 10m de depósitos de aguas potables y piscinas y a 5m de los límites, y en caso de terrenos en pendiente se localizarán a nivel más bajo que los citados anteriormente. En terrenos calizos o en caso de que se prevea su construcción en lugares próximos a pozos de extracción de agua potable, deberá realizarse un estudio hidrogeológico previo, en el que se determine la posible afección al pozo o a acuíferos.

Se procurará que una vez tratada, el agua se pueda utilizar para riego, siempre que el mismo se realice mediante red subterránea, pues de lo contrario, las aguas pueden no disponer de las suficientes garantías sanitarias.

#### Art. 4.41. Evacuación de humos y gases

1. El dimensionamiento de los sistemas de evacuación de humos y gases se realizará teniendo en cuenta las condiciones que se determinan para la evacuación de humos y gases en el documento HS 3 'calidad del aire' interior del Documento Básico DB- HS Salubridad y en la sección SI 1 'propagación interior' del Documento Básico DB- SI Seguridad en caso de incendios, del Código

Técnico de la Edificación (RD 314/2006)

2. En todas las cocinas se instalarán dos conductos de extracción gases, uno para los humos y vahos propios de la cocina y otro para el calentador de agua por combustión, salvo cuando este último esté previsto en un lavadero que disponga de ventilación superior al 50 % (cincuenta por ciento) de su superficie útil en planta.

3. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

4. Todos los locales de planta baja o inferiores a la baja dispondrán de un conducto de evacuación de gases directamente hasta la cubierta del edificio.

5. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor, ruido o vibraciones se transmitan a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

6. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores.

7. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

8. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios a la población.

Art. 4.42. Evacuación y reciclaje de residuos sólidos

1. Toda vivienda o edificio de viviendas deberá disponer de un sistema de evacuación y reciclaje de residuos sólidos de acuerdo con las condiciones que determina la sección HS 2 'recogida y evacuación de residuos' del Documento Básico DB- H Salubridad, del Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006), tanto a lo que hace referencia al diseño y dimensionamiento de los almacenes de contenedores en los edificios, como, si es el caso, las instalaciones de traslado por bajantes, como los espacios de dimensionamiento inmediato en las viviendas.

2. Además de lo establecido en el CTE, se tendrá en consideración aquello que establece la Ley 11/1997 de 24 de abril de Envases y Residuos de Envases y su reglamento (RD.782/1998 de 30 de abril), así como las condiciones de la Ley 10/1998 de 21 de abril de Residuos.

3. Se prohíben las trituradoras de basura y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales y justificados previo informe favorable del servicio municipal correspondiente

4. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjeran cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Art. 4.43. Dotación de lavandería

Además de lo previsto por el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, de la CAIB en cuanto a condiciones de habitabilidad, toda vivienda o unidad de alojamiento dispondrá de una dependencia destinada a lavandería con una superficie útil no inferior a dos y medio metros cuadrados (2,50 m<sup>2</sup>), a fin de garantizar además el ocultamiento decoroso desde cualquier vía o espacio libre de uso público de los tendederos en ventanas, balcones, etc

Art. 4.44. Dotación de cuartos húmedos

1. Cada local independiente, cualquiera que sea su uso, dispondrá al menos de cuarto de aseo compuesto por lavabo e inodoro.

2. Cada local destinado vivienda dispondrá al menos de un baño completo.

Art. 4.45. Servicio postal

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia postal en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos o de mensajería.

Capítulo 7. Sobre el ornamento

Art. 4.46. Composición arquitectónica i cromática

1. La composición de las fachadas de los edificios será libre dentro de las condiciones establecidas en las presentes Normas, con las excepciones que en las particulares de cada zona puedan existir.

2. Será referencia obligada para el diseño arquitectónico el cumplimiento de los extremos siguientes, en suelo rústico y en los núcleos tradicionales de Calvià i Es Capdellà:

a) Las cubiertas serán preferentemente inclinadas y de teja árabe o similar, salvo en aquellos edificios que por su tipología requieran otro tipo de cubiertas.

b) Los colores se ajustarán a la gama de terrosos, permitiéndose el blanco. Los restantes colores no incluidos en la relación del subapartado siguiente se restringirán a elementos o cuerpos de edificación cuyo tamaño o posición les permita una correcta integración paisajística.

c) La gama de colores admitida en el acabado de paramentos de fachadas pintadas, corresponde a las siguientes referencias del RAL Diseño:

0106025,	0106030,	0106035,	0107020,	0107025,	
0107030,	0107035,	0108020,			
0206030,	0207020,	0207030,			
0306030,	0306040,	0307020,	0307030,	0307040,	0308020,
0406040,	0406050,	0406040,	0407030,	0407040,	0407050,
0505050,	0505060,	0506040,	0506050,	0506060,	
0507040,	0507050,	0507060,	0605060,	0605070,	
0606040,	0606050,	0606060,	0606070,	0607050,	
0607060,	0608040,	0706050,	0706060,	0706070,	
0707050,	0707060,	0707070,	0707080,	0708040,	
0708050,	0708060,	0757060,	0757070,	0757080,	
0758040,	0758050,	0808030,	0808040,		
0858040,	0858050,	0859030,			
0909020,	0909030,	0959020,	0959030,		

3. En los núcleos urbanos tradicionales de Es Capdellà y Calvià regirán además las condiciones particulares de estética recogidas en las correspondientes ordenanzas de zona.

4. Los edificios de equipamiento y aquellos otros de carácter singular que por su uso o posición sean considerados como hitos en el paisaje urbano, podrán ser exonerados de las condiciones establecidas en el presente artículo.

Art. 4.47. Anuncios, rótulos y vallas publicitarias

1. Quedan prohibidos los anuncios o rótulos adosados a barandas, balcones o muros de fachada o medianería, de acuerdo con lo dispuesto en la ordenanza municipal de publicidad exterior.

2. La instalación de vallas publicitarias estará prohibida en suelo rústico y solo estará permitida en las siguientes situaciones:

a) En suelo urbano, en solares no edificados que cumplan con las preceptivas condiciones de vallado y limpieza.

b) En suelo urbanizable.

3. El Ayuntamiento podrá denegar cualquier petición de licencia de instalación de rótulo o anuncio cuando por su contenido o forma, tamaño, colores o luminosidad pudieran causar molestias o desentone claramente con el entorno donde se ubique.

Art. 4.48. Ubicación de antenas y aparatos de acondicionamiento de aire

1. Los aparatos de intercambio de calor, las antenas de recepción o emisión de señales radioeléctricas, de televisión, radio, telefonía y, en general, cualquier elemento tecnológico asimilable, deberán emplazarse obligatoriamente en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el entorno y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos. A estos efectos, será lugar preferente la cubierta del edificio, a no ser que se demuestre la imposibilidad física de ubicarlo en ella, quedando expresamente prohibida la instalación individual de los mismos en las fachadas de los edificios.

2. Los elementos para acondicionamiento de aire, calefacción o refrigeración, o de cualquier otra clase, no podrán ser visibles en los paramentos exteriores de fachadas, ni ocupar el espacio de las terrazas o balcones. Los desagües de dichas instalaciones deberán ser conducidos al interior del edificio. Los aparatos de acondicionamiento o extractores de aire no podrán evacuar éste a la vía pública con una altura inferior a doscientos setenta (270) centímetros sobre el nivel de la acera o calzada.

Título V. Sobre el respeto medioambiental y la adecuación al entorno

Art. 5.01. Adaptación medioambiental

1. Todas las obras, construcciones o instalaciones habrán de adaptarse al medio ambiente en que estuvieran situadas, bien sea urbano o rústico, sin que su presencia pueda significar menoscabo alguno de las características medioambientales preexistentes, pero con independencia de las imputables intrínsecamente a la normativa que las regula.

2. La adaptación medioambiental implica el cumplimiento de las determinaciones y, en la medida de lo posible, las recomendaciones sobre diseño arquitectónico, instalaciones de dotación de servicios, calidad de la construcción, etc., contenidas en los Títulos IV y V de estas Normas, i de l'article 39.1 de la LECO, si s'escau.

3. El incumplimiento de lo preceptuado en el presente artículo será causa suficiente para la denegación de cualquier tipo de licencia municipal.

Art. 5.02. Adaptación visual al entorno

1. Todas las construcciones e instalaciones habrán de adaptarse al lugar en que estuvieran situadas, armonizando con su entorno, sea urbano, rural o marítimo, no permitiéndose que su emplazamiento, masa, altura, color, textura, composición, muros de contención o cerramiento, instalaciones, o cualquier elemento o característica de las mismas rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo, de acuerdo con lo establecido en los artículos 73 y 138 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, de 9 de abril de 1976 y de 26 de junio de 1992 respectivamente.

2. La nueva instalación o sustitución de servicios de energía eléctrica y de telecomunicación en todas las clases de suelo se efectuará siempre mediante canalización subterránea

3. Los instrumentos de planeamiento relativos a actuaciones urbanísticas han de contener previsiones para llevar a cabo, como parte del proceso urbanizador, las canalizaciones y galerías necesarias para la red de telecomunicaciones y eléctrica.

4. El incumplimiento de lo preceptuado en el presente artículo será causa suficiente para la denegación de cualquier tipo de licencia municipal

#### Art. 5.03. Vegetación

1. Las nuevas edificaciones deberán respetar al máximo la masa forestal o arbolado existente, con preservación máxima en la franja de servidumbre costera, así como las zonas boscosas incluidas en ámbitos de planeamiento derivado o especial.

2. Queda prohibida la introducción de especies alóctonas en las masas forestales.

#### 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 o 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, 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 comunitarias, siempre que la superficie de los huecos sea igual o inferior a un metro cuadrado (1 m<sup>2</sup>).

c) El acceso directo desde el exterior a los locales o dependencias se producirá preferentemente a través de vestíbulos de independencia o esclusas cortavientos de doble puerta (v.gr: batiport ó esquinell, en la arquitectura tradicional).

Cuando se trate de accesos de uso público o colectivo, cumplirán las dimensiones mínimas fijadas en el Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas (Decreto 20/2003, de 28 de febrero)

d) Aislamiento térmico global del edificio y de cada uno de los paramentos perimetrales del mismo, de acuerdo con lo previsto en estas Normas.

2. A los efectos prevenidos en el presente artículo será de aplicación del documento básico DB-HE, sección HE 1 (RD 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación) y resto de normativa legal vigente de aplicación

3. Las carpinterías acristaladas en contacto con el exterior deberán disponer siempre de doble lámina de vidrio con cámara intermedia estanca que minimicen el consumo de energía anual, salvo cuando las dependencias afectadas no se destinen a estancia prolongada de personas.

4. El incumplimiento de lo preceptuado en el presente artículo será causa suficiente para la denegación de cualquier tipo de licencia municipal

#### Art. 5.06. Condiciones de diseño medioambiental

A los efectos prevenidos en el presente capítulo y en la medida de las posibilidades físicas concretas para cada edificio o local, de los condicionantes del entorno, del uso a que se destine y de la ordenanza de aplicación, se establecen las siguientes condiciones de diseño arquitectónico, que en todo caso cumplirán aquello que establece el documento básico DB-HE Ahorro de energía, en sus secciones HE 1 a HE 5 (RD 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación) :

a) Iluminación natural: en el diseño de todo edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente y básicamente natural (solar) en todas sus dependencias, de manera que la iluminación artificial solo sea considerada como solución excepcional o de emergencia para las horas diurnas.

b) Alumbrado eléctrico: la instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino y según los criterios definidos en la Ley 3/2005 de 20 abril, de Protección del Medio Nocturno y la norma 44 sobre contaminación lumínica del Plan Territorial de Mallorca.

c) Energía solar: toda edificación nueva incorporará instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para satisfacer el dar cumplimiento a la contribución solar mínima de Agua Caliente Sanitaria de acuerdo con lo que establece la sección HE4 del DB- HE Ahorro de Energía del Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006) , y la contribución fotovoltaica de energía eléctrica mínima de acuerdo con lo que establece la sección HE4 del DB- HE Ahorro de Energía del Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006).

c-1 Sistema de cogeneración: Se deberá proceder a la instalación de caldera con sistema de cogeneración cuando la potencia sea superior a 400.000 Kcal/h.

d) Otras energías alternativas: se recomienda que toda edificación de nueva planta pueda incorporar, en lo posible, instalaciones productoras de otras fuentes de energía de las denominadas alternativas, con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.

e) Energías domésticas: para los usos de calefacción, calentamiento de agua o cocinado de alimentos se procurará la utilización de combustibles líquidos o gaseosos con preferencia a la energía eléctrica. Se prohíbe el uso del Fuel-oil.

f) Aire acondicionado: las instalaciones de acondicionamiento de aire no deben ser imprescindibles para lograr el confort ambiental de los edificios. El acondicionamiento térmico pasivo perseguirá la no necesidad de este tipo de instalaciones.

g) Recipientes separadores de residuos: garantizar el espacio suficiente para recipientes separadores de residuos, de acceso cómodo a la cocina de las viviendas o al lugar de almacenaje del resto de los usos.

h) Hoja de instrucciones medioambientales: Se ejecutará una hoja de instrucciones medioambientales de uso para residentes y usuarios habituales del edificio que se librárá a cada residente o usuario en el momento de entrada en la vivienda

#### Art. 5.07. Exigencias sobre el uso de materiales

1. Queda prohibido el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.

2. Queda prohibida la instalación de carpinterías, y paramentos de PVC en todo el término municipal.

3. En la medida de lo posible tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).

4. Las maderas utilizadas en la construcción o urbanización deberán contar con el correspondiente certificado de provenir de explotaciones sostenibles.

#### Art. 5.08. Obligación de restitución medioambiental

1. Los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas o ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas u ordenadas previamente por el Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes.

2. Los responsables o titulares de explotaciones o usos extractivos (carteras), en activo o no, están obligados a rehabilitar el entorno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

#### Art. 5.09. Soterramiento y canalización de redes de servicios

La nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, en todas las clases de suelo (urbano, urbanizable o rústico), se efectuará siem-

pre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de telecomunicación y a las de energía eléctrica, aunque sean de baja, media y alta tensión o de servicio supramunicipal.

Se cumplirá lo establecido en el Plan Director Sectorial Energético de les Illes Balears, y en especial lo previsto en su artículo 18, así como el artículo 20 y 21 de la Revisión del citado Plan (Decreto 26/2005, de 23 de setiembre, de aprobación definitiva de la Revisió del Plan Director Sectorial Energètic de les Illes Balears).

Se cumplirá asimismo, aquello que establece el P.D.S. de Telecomunicaciones (Decreto 22/2006, de 10 de març), y en particular su artículo 11.

#### Art. 5.10. Medidas contra la contaminación lumínica

1. El término municipal de Calvià queda dividido en cuatro áreas de protección del medio nocturno, de acuerdo con en el plano de ordenación ZPMN-A:

2. La zona E1 corresponde a las zonas delimitadas dentro de las categorías de suelo rústico protegido AANP, ANEI y ARIP.

La zona E2 corresponde a una franja de 5 Km. medida desde el límite de las zonas E1, así como todas las zonas ubicadas dentro de las restantes categorías de suelo rústico

La zona E3 corresponde a las zonas clasificadas como suelo urbano o urbanizable excepto las zonas turísticas delimitadas por el POOT o por el propio Plan Territorial Insular.

La zona E4 corresponde a las zonas clasificadas como suelo urbano o urbanizable dentro de las zonas turísticas delimitadas por el POOT o por el propio Plan Territorial Insular.

3. El valor límite del flujo hemisférico superior instalado FHSinst% para cada zona será el siguiente:

Clasificación de zonas FHSinst%	Flujo hemisférico superior instalado FHSinst%
E1	0 %
E2	≤ 5 %
E3	≤ 15 %
E4	≤ 25 %

En las zonas E3 y E4 se podrán fijar condicionantes diferentes aplicables a la iluminación de monumentos u otros elementos o zonas de un interés cultural, histórico o turístico especial.

#### 4. Se prohíben:

- Las lámparas con flujo hemisférico superior que supere el 25% del emitido, menos en iluminaciones de interés especial.

- Las fuentes de luz que mediante proyectores convencionales o láser emitan por encima del plano horizontal, a no ser que iluminen elementos de un especial interés histórico, sin perjuicio de posterior regulación reglamentaria.

- Los artefactos aéreos de publicidad nocturna

- El alumbrado de grandes extensiones de playa o de costa, excepto por razones de seguridad o de emergencia.

#### Art. 5.11. Mesures de Calidad acústica

1. En el medio ambiente exterior, con excepción de los procedentes del tráfico, no se podrá producir ningún ruido que sobrepase los niveles sonoros máximos ni los niveles de vibración máximos que se indican en el Decreto 20/1987 de medidas de protección contra la contaminación acústica del Medio Ambiente.

2. Para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica se estará en lo establecido en la Ley del Ruido 37/2003, de 17 de noviembre

3. El planeamiento derivado tendrá en consideración los objetivos de calidad acústica a la hora de desarrollar la ordenación del ámbito en cuestión, con especial interés a los crecimientos próximos a las infraestructuras.

Se estará así mismo en lo dispuesto en el documento básico DB-HR 'Protección frente al ruido', del CTE.

Art. 5.12. Actuaciones con afectaciones a ámbitos incluidos dentro la Red Natura:

1. Las actuaciones que afecten los ámbitos protegidos por la Red Natura 2000, y que quedan grafiadas en el plano de ordenación XN 'Xarxa Natura 2000' de este Plan, deberán ser informados particularmente por el Comité de Red Natura.

2. En las actuaciones previstas dentro de este plan, o que resulten de su modificación puntual, en el momento de ejecutarse en proyectos concretos, se tendrá que asegurar que no provocan en ningún caso el aislamiento geográfico o genético de los hábitats naturales y de las especies silvestres de la fauna i de la flora de interés comunitario del LIC de Cala Figuera, esforzándose por 'fomentar la gestión de los elementos del paisaje que resultan esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de las especies silvestres' (Directiva Hábitats), y siempre y cuando se asegure 'el mantenimiento y ordenación de acuerdo con los imperativos ecológicos de los hábitats que se encuentran en el interior y exterior de las zonas de protección, y el restablecimiento de los biótopos destruidos (Directiva Aves) como el Salobrar de Sa

Porrassa.

Título VI. Régimen de los edificios existentes

Art. 6.01. Situación de fuera de ordenación

1. De acuerdo con lo previsto en los artículos 1 y 2 de la Ley 8/1988 de la CAIB, de 1 de junio, de Edificios e Instalaciones Fuera de Ordenación, y el artículo 16.2 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico, se considerará que un edificio o instalación está fuera de ordenación por encontrarse incluido en alguno de los supuestos siguientes:

a) Estar afectado por operaciones de remodelación urbana.

b) Haber sido construido en contra de las determinaciones del planeamiento o de la normativa urbanística vigente, mientras no sean legalizados, aunque haya prescrito su expediente de infracción urbanística, o ni siquiera lo tengan iniciado.

c) En suelo rústico, haber incumplido las condiciones de uso autorizadas específicamente.

2. En la documentación gráfica de la Revisión del Plan General se señalan específicamente los edificios e instalaciones que están fuera de ordenación a la entrada en vigor de la misma. No se considera por tanto fuera de ordenación ni uno solo de los edificios existentes en el término municipal, construido con licencia obtenida al amparo de anteriores planeamientos, que no esté expresamente recogido como tal de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior.

Se consideran también fuera de ordenación las edificaciones que se construyan o se hayan construido con anterioridad a la aprobación del Plan, en contra de determinaciones contenidas en el planeamiento vigente en cada caso. En tanto no sean legalizadas, en dichas edificaciones no podrá realizarse ningún tipo de obra.

3. En los edificios e instalaciones fuera de ordenación no se pueden realizar obras de consolidación, de aumento de volumen, de modernización o de incremento del valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones puntuales en piezas o viviendas concretas que exige la higiene de las personas que hayan de ocuparlos o residir en ellos, pero nunca cuando supongan actuaciones globales o de conjunto sobre un edificio.

4. Procederá la demolición, conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas, de las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la misma sin la autorización o concesión exigible con arreglo a la legislación de Costas entonces vigente, salvo que por razones de interés público la Administración competente efectúe la oportuna legalización. Procederá también la demolición al extinguirse la concesión de las obras e instalaciones que ocupen terrenos de dominio público marítimo-terrestre, cuando se encuentren en el supuesto contemplado en el apartado 2 de la mencionada disposición.

5. En los demás supuestos a que se refiere la disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas en su apartado 2, no podrá concederse licencia municipal para la construcción de obras e instalaciones con arreglo a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 de dicha Ley y conforme a lo regulado en las presentes Normas, hasta tanto la Administración del Estado no otorgue la oportuna autorización previa.

6. De acuerdo con lo establecido en el apartado 1 del presente artículo, los edificios que el Plan declara fuera de ordenación, son los que a continuación se enumeran:

P01.- Sol de Mallorca. Plano CASU 46

Avda. Mallorca, 24-30.

Referencia Catastral: 8810004

Edificación afectada por alineación de vial.

P02.- Sol de Mallorca. Plano CASU 46

Avda. Mallorca, 23a-23d.

Referencia Catastral: 9310007

Instalación afectada por espacio libre público EL-P.

P03.-Sol de Mallorca. Plano CASU 46

Avda. Mallorca, 23a-23d.

Referencia Catastral: 9310007

Instalación afectada por espacio libre público EL-P.

P04.- Sson Ferrer Plano CASU 42

C/. Colibrí, 2.

Referencia Catastral: 6824027

Edificación afectada por espacio libre público EL-P.

P06.- Costa d'En Blanes. Plano CASU 20

Ctra. C-719, s/n.

Referencia Catastral: 2722001

Edificaciones sociales y complementarias del 'Sporting Tennis Club', afectadas por recalificación del suelo (EL-P).

P07.- Costa d'En Blanes. Plano CASU 21

Ctra. C-719, s/n.

Referencia Catastral: 2722003.

Instalaciones Delfinarium Maríneland, afectadas por recalificación del suelo (EL-P).

P08.- Es Castellot. Plano CASU 24

Huguet d'Es Far, 22.  
Referencia Catastral: 4650001.  
Estructura edificio plurifamiliar, afectada por recalificación del suelo (EL-P).

P10.- Ses Illetes. Plano CASU 8  
Referencia Catastral: 5478024  
Bartomeu Buades Mayol, 6.  
Edificación para caseta del guarda en apartamentos oca Marina, afectada por sistema viario existente (paso peatonal para acceso a la playa).

P11.- Ses Illetes. Plano CASU 8  
Referencia Catastral: 5478023  
Crta. C-719 Palma/Andratx, 31.  
Edificación afectada por recalificación del suelo (EL-P).

P12.- Costa de la Calma. Plano CASU 16  
Avda. del Mar, 3.  
Referencia Catastral: 5357012.  
Edificación afectada por recalificación del suelo (EL-P).

P13.- Costa de la Calma. Plano CASU 25  
Guillem de Moncada, 2.  
Referencia Catastral: 5751052.  
Edificación afectada por sistema viario.

P14.- Sol de Mallorca. Plano CASU 49  
Avda. Portals Vells, esquina calle de La Ribera.  
Referencia Catastral: 9102001.  
Edificación afectada por sistema viario.

P15.- Palmanova. Plano CASU 33  
Duque de Extremera, 10.  
Referencia Catastral: 0444004.  
Edificación afectada por sistema viario.

P16.- Son Bugadelles. Plano CASU 18  
Referencia Catastral Suelo Rústico:  
Edificaciones e Instalaciones inadecuadas en SR.

P17.- Son Bugadelles. Plano CASU 26  
Referencia Catastral Suelo Rústico:  
Edificaciones e Instalaciones inadecuadas en SR.

P18.- Son Bugadelles. Plano CASU 26  
Referencia Catastral Suelo Rústico:  
Edificaciones e Instalaciones inadecuadas en SR.

P19.- Son Bugadelles. Plano CASU 26  
Referencia Catastral Suelo Rústico:  
Edificaciones e Instalaciones inadecuadas en SR.

P20.- Son Bugadelles. Plano CASU 26  
Referencia Catastral Suelo Rústico:  
Edificaciones e Instalaciones inadecuadas en SR.

P21.- Son Bugadelles. Plano CASU 26  
Referencia Catastral Suelo Rústico:  
Edificaciones e Instalaciones inadecuadas en SR y afectadas por sistema viario.

P22.- Son Bugadelles. Plano CASU 26  
Referencia Catastral Suelo Rústico:  
Edificaciones e Instalaciones inadecuadas en SR y afectadas por sistema viario. Club Equitación El Cortijo.

P23.- Son Bugadelles. Plano CASU 26  
Referencia Catastral Suelo Rústico:  
Edificaciones e Instalaciones inadecuadas en SR y afectadas por sistema viario. Club Equitación El Cortijo.

P24.- Ses Illetes. Plano CASU 13  
Referencia Catastral Suelo Rústico:  
Edificaciones e Instalaciones inadecuadas en SR y afectadas por sistema viario.

Edificaciones anexas al Fortín militar.

P25.- Palmanova. 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 parciales y circunstanciales de consolidación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas, de habitabilidad, higiene o funcionalidad.
  - 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.

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 mas 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 aún 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, 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 construidos al amparo de normativa anterior, no son consideradas fuera de ordenación aún 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, aún 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.

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.

#### Art. 6.04. Deberes de conservación del patrimonio histórico

1. Para la conservación, protección y custodia de los edificios o elementos catalogados se aplicará lo dispuesto en la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Islas Baleares y en la normativa del Catálogo de Bienes a Proteger del municipio de Calvià.

2. En la Zona Arqueológica delimitada del Puig de Sa Morisca (Santa Ponça) que incluye terrenos privados clasificados como suelo rústico y en parte terrenos urbanos municipales clasificados como Espacios libres públicos, cualquier tipo de intervención estará sometida a lo dispuesto en la Ley 12/98 de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Illes Balears, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español. Así mismo resta regulada dentro del artículo 2.4. Protección de Yacimientos Arqueológicos del Catálogo de Bienes a proteger del municipio de Calvià. Los Bienes protegidos incluidos en su ámbito quedan incorporados en las fichas del Catálogo.

3. Cuando en el transcurso de una obra se produzcan hallazgos de interés arqueológico, el propietario paralizará inmediatamente la obra poniéndolo en conocimiento del Ayuntamiento para proceder a su estudio y, si la naturaleza o el interés de los descubrimientos lo requiriese, el Ayuntamiento podrá proceder a la expropiación de la finca por causa de utilidad pública y recabar la colaboración de la Administración competente.

4. En el caso de que los propietarios de inmuebles, catalogados o no, no realizaran las obras de conservación requeridas por las presentes Normas, podrán realizarse por el Ayuntamiento en ejecución subsidiaria o podrá expropiarse total o parcialmente el bien inmueble afectado, de acuerdo con la legislación vigente.

5. Los edificios y elementos catalogados, cuando el propietario hiciera uso indebido de ellos, estuviesen en peligro de destrucción o deterioro, o no estuviesen debidamente atendidos, podrán ser expropiados con carácter sancionador y por razón de utilidad pública, conforme a lo dispuesto por la Ley 12/98 de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Illes Balears.

6. Las construcciones y elementos catalogados deberán, si es el caso, respetar las condiciones referentes a la protección individualizada de las parcelas regulada en artículo 2.2. Protección Individualizada de las parcelas de la normativa del Catálogo de Bienes a Proteger.

#### Art. 6.05. Obras en edificios y elementos catalogados

1. En los espacios, edificios y elementos incluidos en el Catálogo de Bienes Culturales a Proteger, sólo se podrán realizar obras especificadas en él, para cada caso, según el nivel de protección establecido, de acuerdo con aquello que se ha regulado en la ficha correspondiente y en la normativa del mismo documento.

2. La intervención a realizar deberá armonizar arquitectónicamente y paisajísticamente con el edificio original, sin perjuicio de aquello que a efecto regule la Ley 12/1998, de 21 de diciembre del Patrimonio Histórico de las Islas Baleares. El Ayuntamiento denegará la licencia de obras cuando a su entender no se cumpla alguna de estas condiciones.

3. El régimen de usos será el correspondiente a la zona o área donde se ubican. Sin embargo, en los bienes catalogados no se permitirá la realización de cualquier actividad que pueda suponer peligro para la pérdida o deterioro de los valores que se protegen, sin perjuicio de aquello que a efecto regule la Ley 12/1998, de 21 de diciembre del Patrimonio Histórico de las Islas Baleares.

4. En los edificios catalogados destinados a uso turístico, hará falta ajustarse lo dispuesto en los artículos 10.21 y 10.22 de estas normas.

1. La normativa del Catálogo de Bienes Culturales a proteger del término municipal de Calvià, determina el grado de protección individualizada de cada uno de los elementos incluidos en el Catálogo de Edificios y Elementos Protegidos, así como de las parcelas en las que se ubica, de acuerdo con los siguientes grados de protección:

Grado de protección de los elementos: Grado 1º. Protección Integral (I); Grado 2º. Protección Estructural (E); Grado 3º. Protección Ambiental (A1, A2, A3, A4)

Grado de protección de las parcelas: Grado 1º. Protección Global (G); Grado 2º. Protección Parcial (P1 a P10).

2. En función de los distintos grados de protección individualizada de elementos o parcelas, se permiten distintos tipos de obras sobre los bienes catalogados: obras de mantenimiento, obras de consolidación, obras de recuperación, obras de acondicionamiento, obras de reestructuración, obras de ampliación y obras de demolición, así como compromisos de reedificación.

3. La Definición de los distintos grados de protección enumerados en el punto 1 y la descripción de los distintos tipos de obras sobre bienes catalogados del punto 2 de este artículo, quedan debidamente detallados en el Catálogo de Bienes Culturales a Proteger del Término Municipal de Calvià. La localización de los elementos en el territorio y la delimitación de su ámbito de protección se detallan en los planos de patrimonio (P)

#### Art. 6.07. Ruina inminente

1. En el caso de inminente peligro de derrumbamiento total o parcial de un inmueble, aún prosiguiéndose la instrucción del correspondiente expediente se adoptarán, con toda urgencia, las medidas y precauciones propuestas por los Servicios Técnicos Municipales, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y, en especial, la de los ocupantes del inmueble, todo ello a cargo del propietario o propietarios del edificio ruinoso. Título VII. Régimen de los sistemas

#### Art. 7.01. Regulación de los sistemas generales

1. La ejecución y uso de cada uno de los elementos de los sistemas generales se sujetará a la legislación sectorial que sea de aplicación en cada caso, además de lo que disponen las presentes Normas.

2. Los Sistemas Generales están definidos en los planos y en la Memoria del Plan General.

3. La utilización de los sistemas generales afectados al dominio público marítimo-terrestre y, en todo caso, el mar y su ribera, será libre, pública y gratuita para los usos comunes y acordes con la naturaleza de aquél en los términos establecidos en los artículos 31 y siguientes de la Ley de Costas y en cualquiera de los preceptos de la misma o de su Reglamento que se refieran a modalidades de utilización de aquéllos o limitaciones a la misma, incluidas las servidumbres legales contempladas en el Capítulo II de dicha Ley. A su vez, la ocupación de los bienes de dominio público marítimo-terrestre estatal con obras o instalaciones no desmontables estará sujeta a previa concesión otorgada por la Administración del Estado, tal y como establece el artículo 64 de dicha Ley conforme al régimen regulado en el Capítulo V de la misma y disposiciones concordantes.

4. De los terrenos que el Plan define como Áreas de Prevención de Riesgos (APR) de acuerdo con los Criterios de la Dirección General de Recursos Hídricos y el PTM, los relativos a riesgos de inundación que se localicen en suelo rústico tendrán la consideración de Sistema General de protección de torrentes y zonas inundables. Las obras de canalización para reducción de riesgos en dichas zonas, se tendrán que autorizar si es necesario, por la Dirección General de Recursos Hídricos.

#### Art. 7.02. Desarrollo por planeamiento de detalle

1. Los Sistemas Generales se desarrollarán mediante Planes Especiales, excepto cuando el Plan General contenga las determinaciones necesarias, o cuando estén incluidos en polígonos a desarrollar por Planes Parciales o Especiales.

2. Los Sistemas Generales podrán desarrollarse por unidades completas o por partes diferenciadas, a cuyos efectos el planeamiento derivado delimitará los correspondientes polígonos, unidades de actuación o, en su caso, actuaciones aisladas.

3. Toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario coherente con las determinaciones del Plan y se sujetará a las normas del mismo, en especial, a las clasificaciones de suelo, edificabilidad y demás condiciones vinculantes que el Plan establece.

#### Art. 7.03. Obtención del suelo de los sistemas generales

1. Los Sistemas Generales a obtener de acuerdo con las previsiones del presente Plan se han adscrito al suelo rústico.

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

3. La calificación del suelo como Sistema General conlleva la declaración de interés general de los usos y actividades a que dicho suelo se destina o que en él se ubican.

4. La transmisión al Ayuntamiento de Calvià o a cualquier otro organismo beneficiario de la expropiación de los terrenos vinculados a sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa, cuando sea éste el procedimiento seguido para su obtención.

5. Cada sector de nuevo suelo de crecimiento destinado a usos residencial, turístico o mixto, tendrá que reservar, como mínimo, el 20% de su superficie

para sistemas generales, de cesión obligatoria y gratuita. En este cómputo de superficie se podrán incluir las superficies destinadas a los grandes equipamientos.

6. En todos los nuevos crecimientos de suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización se tendrá que mantener la proporción del 20% de reserva para sistemas generales, aunque no se agote el límite de crecimiento de suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización destinado a usos residencial, turístico o mixto determinado en el artículo 8.00

7. A los efectos de la cesión obligatoria y gratuita de estas superficies determinadas en los dos puntos anteriores, el suelo reservado para sistemas generales se incluirá o adscribirá a los sectores de suelo urbano sin urbanización consolidada y a los sectores de suelo urbanizable o apto para la urbanización que respectivamente se delimiten o clasifiquen.

#### Art. 7.04. Ejecución de los sistemas generales

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas generales será acometida por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las previsiones del Plan General y, en su caso, conforme determinen los Planes Especiales en cada clase de suelo.

a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos sistemas generales establecidos en el suelo urbano y por los particulares en la parte que les corresponda en virtud de los compromisos de gestión fijados en el planeamiento.

b) Por los particulares, tanto en los sistemas generales en suelo urbano y no urbanizable como en los establecidos a cargo del suelo urbanizable.

c) Por la Administración Pública y los particulares de acuerdo con las determinaciones que al respecto contenga el Plan General y, en su caso, conforme determinen los Planes Parciales en suelo urbanizable o Especiales de Reforma Interior en suelo urbano.

#### Art. 7.05. Red de caminos e itinerarios de interés general

Los caminos pertenecientes a la malla de interés general y ambiental, recogidos como Sistema General de itinerarios (de interés ambiental y paisajístico) en suelo rústico y grafiados en las diferentes hojas del plano a escala 1:10.000 correspondiente a la Estructura general del territorio (EGT-A1,A9), tendrán la sección transversal y las características técnicas precisas adecuadas al entorno donde se integren, las cuales serán especificadas por el proyecto técnico que en su momento apruebe el Ayuntamiento. En todo caso, el ancho de los caminos corresponderá al que posean en el momento de la aprobación del Plan y no será inferior a los dos (2,00) metros. La referida red podrá ser ordenada mediante el correspondiente Plan Especial, que estudiará el conjunto o una parte de la misma, como paso previo para su incorporación al dominio público, previo procedimiento expropiatorio si procede.

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

Art. 7.06. Calificación del suelo incluido en franjas de reserva para nuevos trazados viarios de sistema general

1. Los terrenos incluidos por el Plan en las zonas de reserva establecidas en el artículo 30 de la Ley de Carreteras de la CAIB para los nuevos trazados de carreteras del sistema general, quedarán liberados de la servidumbre de reserva prevista en el mismo, una vez ejecutada la obra viaria, y pasarán a poseer la misma calificación urbanística que los terrenos colindantes, bien sean urbanos, urbanizables o rústicos. La calificación de sistema general viario quedará restringida al dominio público finalmente resultante.

2. A estos efectos, el Ayuntamiento redibujará dicha calificación en los planos del Plan General y remitirá la documentación a la Comisión Insular de Urbanismo para su conocimiento y efectos.

3. Las zonas de reserva recogidas en los planos del Plan, establecidas para supuestos de obras de nuevo trazado proyectadas, poseen, de acuerdo con el tipo de carretera y con el citado art. 30 de la Ley de Carreteras, las amplitudes siguientes:

a) Cien (100) metros como ancho total de la franja, incrementada en un cincuenta por ciento (50%) en el caso de la propuesta de prolongación de la autopista PM-1 de Poniente, tanto en la alternativa del Govern como en la prevista por el Ayuntamiento, si bien en este último caso la referida dimensión se reajusta en la colindancia de los suelos urbanos.

b) Cincuenta (50) metros como ancho total de la franja, incrementada en un cincuenta por ciento (50%) en el caso de la propuesta de la carretera del nuevo acceso a Bendinat-Illetes, por ser una vía de dos carriles perteneciente a red primaria municipal.

4. Para el resto de carreteras municipales ya existentes y cuya modificación no se prevé en el Plan, se ha establecido de acuerdo con el artículo 31 de la Ley de Carreteras las zonas de protección de acuerdo con las amplitudes siguientes:

a) Veinticinco (25) metros medidos desde la arista exterior de la explanación a ambos lados de la carretera, para la autopista PM-1 de Poniente.

b) Dieciocho (18) metros medidos desde la arista exterior de la explanación a ambos lados de la carretera, para las carreteras de dos carriles de la red

primaria o secundaria municipal, cuya titularidad es del Govern Balear y del Consell de Mallorca.

c) Ocho (8) metros medidos desde la arista exterior de la explanación a ambos lados de la carretera, para las carreteras de dos carriles de la red local que son de titularidad municipal.

#### Art. 7.07. Puertos deportivos

En el dominio público marítimo-terrestre del municipio de Calvià, de acuerdo con los criterios del Plan Director de Puertos Deportivos e Instalaciones Náuticas de las Islas Baleares:

a) No se permite ningún nuevo puerto o dársena deportivos en el litoral municipal.

b) Se limita la ampliación de los puertos o dársenas ya existentes a casos puntuales excepcionales y motivados en necesidades estrictas exhaustivamente justificadas, siempre y cuando el Ayuntamiento considere la ampliación oportuna y conveniente para el interés general y para la consecución de los objetivos generales del Plan General.

c) Se permitirán las obras necesarias para el mantenimiento de las instalaciones, así como la mejora de las condiciones de funcionalidad y seguridad de las mismas.

La zona de servicio del Puerto tiene calificación de sistema general portuario, y no podrá incluir determinaciones que supongan una interferencia o perturbación en la explotación portuaria.

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

-Puerto deportivo Punta Portals

-Club Náutico de Palma Nova

-Puerto deportivo de Portals Vells

-Puerto deportivo del Toro

-Club Náutico de Santa Ponça

Título VIII. Régimen del suelo urbanizable

Capítulo 1. Régimen del suelo urbanizable

Art. 8.00. Disposiciones sobre crecimiento

1. De acuerdo con lo que dispone la Ley 6/1999 de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de Medidas Tributarias y la Ley 14/2000 de 21 de diciembre de Ordenación Territorial, y las determinaciones del Plan Territorial, el nuevo suelo urbanizable destinado a uso residencial, turístico o mixto no superará las siguientes superficies en Hectáreas definidas en la norma 6 del Plan Territorial de Mallorca:

- (Ha ART/R-D) para suelo de reserva y dotacional para situaciones en ejecución del Plan de Ordenación de la Oferta Turística y para nuevos crecimientos ligados a las Áreas de reconversión Territorial: 99,06 Ha

- (Ha CNV) hectáreas para crecimiento no vinculado a actuaciones en ejecución del Plan de Ordenación de la Oferta Turística ni a las Áreas de Reconversión Territorial: 31,04

2. Las 99,06 Ha de Nuevo crecimiento vinculados a les ART se clasificarán en el momento que se considere oportuno a partir de una modificación puntual del planeamiento, y se ubicarán en Áreas de Transición de Harmonización (AT-H), de acuerdo con la clasificación del suelo rústico del PTM. Dicha modificación puntual de planeamiento deberá pasar los trámites previstos en la legislación ambiental vigente.

#### Art. 8.01. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable

1. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos.

2. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo que establece la legislación urbanística. Al efecto deberán cumplir con los deberes establecidos en el artículo 18 de la Ley 6/98 de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

#### Art. 8.02. Desarrollo del suelo urbanizable

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

El nuevo suelo urbanizable que resulte de las modificaciones puntuales de planeamiento posterior de acuerdo con el artículo 8.01 y vinculado a Áreas de Reconversión Territorial (ART) se desarrollará mediante Planes de Reconversión Territorial (PRT) y Proyectos de Mejora Territorial (PMT) de acuerdo con el desarrollo reglamentario que se considera en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de Medidas Tributarias. Mientras no se produzca este desarrollo reglamentario, los Planes de Reconversión se formularán mediante Planes Especiales que deberán ser aprobados definitivamente por el Consell Insular de Mallorca

2. Los propietarios de suelo urbanizable incluido en un sector delimitado por el Plan General deberán presentar el correspondiente Plan Parcial antes de un plazo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva del Plan General.

3. El Ayuntamiento podrá redactar de oficio los instrumentos de planeamiento parcial y proceder a su ejecución subsidiaria por sí o mediante concesión a terceros a través del correspondiente concurso público

4. Los Planes Parciales y Planes de Reconversión Territorial del suelo de nuevo crecimiento vinculado a las ART cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se fijan en las fichas de características correspondientes a cada uno de ellos que se incluyen como Anexo III a estas Normas.

5. Las ordenanzas particulares de los Planes Parciales se ajustarán, en principio, a las establecidas en estas Normas para las zonas de suelo urbano, pudiendo excepcionalmente complementarlas. Los Planes Parciales deberán incorporar en sus determinaciones las normas de protección de los edificios, yacimientos y bienes en general que estén incluidos en los correspondientes ámbitos.

6. Los Planes Parciales señalarán las zonas de protección y servidumbre de los cauces grafiados en los planos de información sobre cuencas naturales y zonas inundables, estableciendo las determinaciones necesarias sobre el encauzamiento preciso para prevenir inundaciones, especificando los usos permitidos en las mencionadas zonas de protección y servidumbre.

Art. 8.03. Condiciones de ordenación del nuevo crecimiento, intensidad de uso y nueva urbanización

1. a ordenación del nuevo suelo urbanizable, tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal e integradas en el entorno, cuidando especialmente la armonización con el tipo edificatorio de los suelos a los cuales se agregue y evitando la desfiguración de la perspectiva del conjunto urbano tradicional existente. Se deberán desarrollar de forma integrada y contigua a los núcleos existentes, de tal manera que haya interconexión de sus respectivos sistemas viarios. En todo caso la propuesta de crecimiento se deberá justificar mediante el estudio y cumplimentación de los puntos siguientes:

a. mplantación del núcleo urbano atendiendo a la situación que tenga éste en el territorio, concretamente en su relieve topográfico.

b. opografía circundante al núcleo urbano la cual, con independencia del núcleo, condiciona, debido a los accidentes topográficos del territorio, su crecimiento.

c. Principales visuales del núcleo antiguo, atendiendo a las características de éste y su preservación, entendiéndose que éstas están condicionadas tanto por la implantación del núcleo como por la topografía circundante.

d. Situación del núcleo antiguo respecto del entorno, atendiendo a su ubicación respecto al resto del núcleo, los límites del cual pueden ser con el suelo rústico o con la trama urbana que lo rodea

e. Tendencia natural del crecimiento del núcleo urbano, atendiendo a su inserción y a la colmatación de la trama urbana existente y ya dotada de los servicios urbanísticos.

2. La densidad máxima de los nuevos crecimientos de suelo urbano, urbanizable o apto para ser urbanizado, incluidos los ligados a Áreas de Reconversión Territorial, destinado a uso residencial, turístico o mixto, será de 60 habitantes por Ha. para las zonas turísticas y de 100 habitantes por Ha. en las zonas no turísticas, descontándose del cómputo las superficies destinadas a sistemas generales.

3. En el nuevo suelo urbanizable o apto para la urbanización, de acuerdo con las fichas de cada uno de los sectores, se considerará como número máximo el de una vivienda por cada cien (100) metros cuadrados edificables de uso residencial.

4. En los nuevos suelos de crecimiento el planeamiento de desarrollo deberá prever medidas para la conservación de las masas boscosas existentes en los terrenos afectados a fin de evitar su destrucción, debiéndose ubicar espacios libres o zonas ajardinadas, públicas o privadas, allá donde la masa arbórea se quiera conservar.

5. La urbanización del suelo urbanizable respetará los mínimos previstos para las obras nuevas de dotación de servicios en suelo urbano, tanto en dimensiones como en contenidos de red de servicios.

6. En cumplimiento de lo dispuesto por el Plan Hidrológico de Baleares (RD.378/2001 de 6 de abril), para el establecimiento de nuevas urbanizaciones y nuevos polígonos industriales será preceptivo y vinculante el informe de la Conselleria de Medi Ambient del Govern Balear sobre la disponibilidad de los recursos hídricos necesarios para su atención.

7. A su vez, los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer redes de saneamiento separativas para aguas pluviales y negras, salvo justificación en contrario a juicio de la Administración Hidrogeológica.

8. En las zonas urbanas, urbanizables o aptas para la urbanización que se encuentren en zona de potencial riesgo de inundación, se establece el requerimiento específico de autorización previa de la Administración Hidráulica, la solicitud de la cual deberá incluir el correspondiente estudio hidrológico, así como las medidas correctoras que, en su caso, sean necesarias para asegurar la seguridad del uso establecido en la zona.

9. A fin de reducir riesgos de incendios, los planes parciales que pretenden ampliar o crear nuevos asentamientos urbanos sobre zonas o entornos fores-

tales, tendrán que incorporar medidas de seguridad viaria para garantizar el acceso de personas y vehículos, depósitos de agua para una primera situación de emergencia, así como actuaciones en la vegetación en un radio de 30 m alrededor de las edificaciones para reducir la carga de combustible. Los árboles estarán podados hasta una altura de 2,5 m., en tanto que los arbustos y matas no tendrán una altura superior a 1 m y su densidad será inferior al 20% de la superficie cubierta, exceptuando de lo anterior las áreas de encinar protegidas por la L.E.N. y el Decreto 130/2001, de 23 de noviembre, de la Conselleria de Medio Ambiente por la cual se aprueba la Delimitación de las Áreas de Encinar Protegido.

Art. 8.04. Edificación en suelo urbanizable

1. Las facultades de edificación contempladas en los sectores de Suelo Urbanizable no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sean aprobados los Planes Parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, previa la formalización de las cesiones obligatorias del planeamiento, por lo que hasta que no se den esas circunstancias no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones que no sean las previstas como sistemas generales o aquellas otras de carácter provisional previstas en la legislación urbanística.

2. Los terrenos clasificados por los instrumentos de planeamiento general municipales como urbanizables o aptos para la urbanización tendrán igualmente la misma consideración que los terrenos clasificados como suelo urbano que disponen de urbanización consolidada, a los estrictos efectos que disponen los apartados anteriores, siempre que la urbanización esté efectivamente ejecutada en los términos exigidos en el apartado tercero.

3. No obstante lo previsto en los apartados anteriores, en suelo urbanizable, una vez aprobados el Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Compensación correspondientes, se podrá autorizar la edificación con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados y que la parcela obtenga la condición de solar, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el punto siguiente.

4. A fin de cumplir este último extremo, el interesado debe acreditar que las obras de urbanización se están ejecutando y que ya han acabado, como mínimo, las siguientes: movimiento de tierras; viabilidad rodada, a excepción de la capa de rodadura; viabilidad para los transeúntes con solera de hormigón, a excepción del pavimento final; redes de servicios completas, incluidas las conexiones con las redes generales exteriores a la actuación excepto, para el saneamiento, en los supuestos excepcionales en los que se pueda haber autorizado el sistema individual de evacuación de aguas residuales; y zonas verdes, a excepción de su plantación.

5. Así mismo, conforme con lo regulado en el artículo 18 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, también el interesado deberá acreditar que se hayan costeado y ejecutado las obras necesarias para la ampliación de los sistemas generales exteriores a la actuación, requeridos por la dimensión y la intensidad de la actuación y por las intensidades de uso que ésta genere, en conformidad con los requisitos y las condiciones que establece este Plan.

6. Para la concesión de licencias de primera ocupación y certificaciones municipales de final de obra o documentos equivalentes de los edificios construidos en las circunstancias previstas en el apartado anterior, será necesario que la urbanización esté completamente finalizada de acuerdo con las determinaciones del proyecto de urbanización o de dotación de servicios aprobado

Capítulo 2. Sobre los planes parciales

Art. 8.05. Ficha de características de planeamiento parcial

Los datos numéricos de aprovechamiento y condiciones de edificación, así como los criterios particularizados de ordenación para cada sector de planeamiento parcial se recogen sintéticamente en la correspondiente ficha de características de plan parcial, cuyas determinaciones son de obligada observancia para cada plan parcial, junto con las restantes condiciones urbanísticas recogidas en estas Normas. Los planos de ordenación complementan estas determinaciones. Estas fichas se recogen en el Anexo II de las presentes Normas.

Art. 8.06. Usos globales en suelo urbanizable

1. El Plan General asigna a esta clase de suelo los usos globales definidos en el Título III de estas Normas, que deben incluir los diferentes sectores de suelo urbanizable.

2. La asignación de usos pormenorizados correspondientes a cada uso global se realizará a través de los cuadros de compatibilidad de usos definidos según las ordenanzas particulares de cada zona en Suelo Urbano permitidas en el Plan General.

3. A los efectos de aplicación del cálculo del aprovechamiento medio, sólo computarán los usos lucrativos. Los usos no lucrativos no consumen aprovechamiento.

4. Los datos de aprovechamiento y superficies para los usos lucrativos se entenderán como máximos. Por el contrario, la superficie de los usos no lucrativos se entenderá mínima, sin perjuicio del cumplimiento de los estándares definidos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

#### Art. 8.07. Formación de los Planes Parciales

1. El Ayuntamiento o en su caso, los particulares, redactarán los Planes Parciales de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 136.1 del Reglamento de Planeamiento.

2. El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, velará porque el diseño de los Planes Parciales se adecue a las determinaciones y criterios del Plan General, y a las fichas de características de cada sector.

3. El Ayuntamiento podrá impulsar la elaboración de los Planes Parciales redactando de oficio los documentos necesarios, tanto de planeamiento como de reparcelación, con independencia de que posteriormente repercuta su coste sobre los propietarios beneficiarios por la nueva ordenación, que deberán abonarlo en metálico o incrementar la cesión del aprovechamiento medio en la cantidad correspondiente a dicho costo.

4. La modificación de los Planes Parciales no eximirá del cumplimiento de los plazos temporales

#### Art. 8.08. Avance de los Planes Parciales de iniciativa particular

1. En los Planes Parciales de iniciativa particular se podrá presentar un avance orientativo de la ordenación que se propone, de acuerdo con el artículo 28 de la Ley del Suelo. En este avance se recogerán los esquemas de las determinaciones fundamentales del planeamiento parcial tomando como base el replanteo y mediciones efectuadas sobre el terreno y entre ellas:

a) Plano de ordenación sobre el de replanteo y diseño del espacio urbano.

b) Desagregación de aprovechamiento global, con asignación de usos priorizados y cuadro numérico de características.

c) Inclusión en su caso de los Sistemas Generales establecidos o asignados por el Plan General.

d) Programación y sistema de actuación.

e) Compromisos entre el Promotor y el Ayuntamiento y cualesquiera otros temas que convengan precisar a efectos de agilizar la tramitación del planeamiento y de la eficacia de sus determinaciones.

f) Cuantas otras determinaciones que se considere pudieran tener relevancia.

2. A la vista del avance propuesto, el Ayuntamiento introducirá, en su caso, las modificaciones oportunas sobre la base de las determinaciones, criterios y objetivos del Plan General.

#### Art. 8.09. Contenido documental de los Planes Parciales

Los Planes Parciales contendrán las determinaciones necesarias para asegurar el cumplimiento de los objetivos del Plan General y los criterios de ordenación y diseño genéricos y específicos de cada sector. Estas determinaciones se desarrollarán mediante los documentos señalados en el Reglamento de Planeamiento, en su artículo 45 y siguientes, y además en los documentos siguientes:

a) Se aportará un cuadro sintético en el que habrán de figurar los extremos siguientes:

-Superficie total del sector.

-Superficie de Sistemas Generales que señale el Plan General, en su caso.

-Superficie de viales del Plan Parcial.

-Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.

-Superficie edificable (suma de las parcelas edificables).

-Techo total edificable, suma de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente el correspondiente a los servicios sociales, y

-Edificabilidad neta sobre superficie edificable.

b) Análogamente, se adjuntará un análisis de la incidencia de la posible afectación, en su caso, por áreas de interés natural, cultural o edificios o espacios catalogados.

c) Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, con las características mínimas determinadas en el Decreto autonómico 4/1986, de 23 de enero.

d) Deberán establecerse los índices de intensidad de uso turístico o residencial, de acuerdo con la normativa vigente.

e) La organización de la documentación será similar a la del Plan General, debiéndose reproducir el mismo sistema de documentos del Plan (fichas de usos compatibles, fichas de Unidades de Actuación, etc.).

f) Al final de la tramitación de los Planes Parciales se habrá de presentar un Texto Refundido con la documentación completa y actualizada, con el número de ejemplares que determinen los Servicios Técnicos.

g) Cualquier modificación de las determinaciones de los Planes Parciales obligará asimismo a la presentación de un Texto Refundido que incluya la documentación completa del plan modificado, así como la fecha de refundición, con el número de ejemplares que determinen los Servicios Técnicos.

h) Cuanta documentación adicional fuese precisa, deducida de las características de la ordenación, la integración dentro de la ordenación del Plan General y el cumplimiento de las condiciones específicas que establece el Plan General.

#### Art. 8.10. Criterios de ordenación y diseño de los Planes Parciales

En el diseño de los Planes Parciales, además de los criterios generales del

Plan General y los particulares de cada sector contenidos en la ficha de características correspondiente, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) Se tenderá a preservar los elementos preexistentes que, sin desvirtuar su conjunto, puedan integrarse activamente en la ordenación resultante (construcciones, medio físico, vegetación, subsuelo, patrimonio arqueológico, etc.).

b) En la formalización de las determinaciones de cada Plan Parcial que no queden expresamente reguladas en la ficha de características correspondiente se perseguirá que la acotación espacial, física y perceptiva de los espacios urbanos guarden relación con la estructura urbana de la ciudad mediterránea tradicional, cuando las tipologías edificatorias a implantar así lo permitan.

c) La disposición de los equipamientos y zonas verdes y el trazado de la red viaria rodada y peatonal atenderá a un criterio de servicio mixto al propio sector y a la ciudad colindante, especialmente en cuanto a accesibilidad y estrategia de ubicación. Se evitarán, en lo posible, los viales en fondo de saco, cuya necesidad deberá justificarse.

d) A los efectos de integrar el nuevo espacio urbano con sus zonas limítrofes se estudiará específicamente el tratamiento de los espacios urbanos de borde de cada Plan Parcial, a fin de que las calles, plazas o edificaciones propuestas sean elementos de armonización y nunca de discordancia o singularización negativa.

e) Independientemente de las áreas e itinerarios peatonales regulados en el Reglamento de Planeamiento, el treinta por ciento (30%) de la anchura de las calles, como mínimo, se destinará a aceras, que en cualquier caso tendrán un ancho igual o superior a 2 m, al objeto de garantizar lo previsto en el art. 10.18.5 de la presente normativa, en concordancia con la Ley 3/1993 de 4 de mayo y su Reglamento aprobado por Decreto 96/94 de 27 de julio para la mejora de la accesibilidad y de la supresión de las barreras arquitectónicas, para personas con movilidad reducida, a la que asimismo se adaptarán todas las actuaciones públicas o privadas que supongan nueva construcción, ampliación o reforma de las vías.

f) Los aparcamientos públicos anexos a la vialidad tendrán una capacidad mínima de una plaza por cada vivienda o cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) construidos o fracción y se ubicarán mayoritariamente en la proximidad de las zonas en que es previsible la concentración de personas, comercios, colegios, zonas de reunión o espectáculos, etc. En toda zona de estacionamiento de vehículos, el ayuntamiento reservará plazas adaptadas de acuerdo con el punto 1.2.7 del Anexo 1 del Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas (RD 20/2003, de 28 de febrero)

g) A los efectos de establecer equivalencias entre número de viviendas y de habitantes se considerará que cada vivienda tiene tres (3) habitantes.

h) El ancho mínimo de los viales de distribución será de dieciséis (16) metros. Se admitirán viales de ancho igual o superior a doce (12) metros de anchura sólo cuando den acceso exclusivo a viviendas unifamiliares o a edificios residenciales de altura igual o inferior a dos plantas. Los viales de menor ancho deberán estar debidamente justificados por razones de adaptación a la topografía o de respeto a construcciones existentes. Los carriles de circulación de estos viales tendrán un ancho comprendido entre dos metros y setenta centímetros (2,70 m) y tres metros y treinta centímetros (3,30 m).

El ancho de los viales de penetración y circunvalación, cuando no vengán fijados por el Plan General, deberá justificarse en función del tráfico previsible. El ancho de los carriles será en ellos, y en función de su jerarquía, superior o igual a tres (3) e inferior a tres metros y treinta centímetros (3,30 m).

i) En los tramos de vial en los que sea previsible la ubicación de paradas de autobuses públicos urbanos, éstas se diseñarán apartadas de los carriles de circulación.

j) Se diseñarán apartados de carga y descarga de vehículos en lugares en que sea previsible su necesidad.

k) En lo referente a infraestructuras, implantación de servicios y espacios libres, se especificarán los trazados y características de los viales, redes de abastecimiento de agua, aguas regeneradas, riego e hidrantes contra incendios, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, y, si procede, conducción de gas y cualquier otra que se estime necesaria. La no procedencia deberá ser debidamente justificada. Todas las redes de servicios y sus acometidas serán subterráneas.

l) Deberá ordenarse el territorio de forma tal que todas las parcelas tengan acceso rodado. Se considerará que una parcela tiene acceso rodado, cuando dicha parcela tenga una longitud de fachada igual o superior a la mitad de la mínima que dé frente a un vial público rodado.

m) Los trazados que, en su caso, aparecen dibujados en los planos tienen un carácter indicativo, que podrá ser considerado vinculante si no se presenta alguna alternativa más ventajosa desde el punto de vista del interés público.

n) Los cauces de torrentes que discurren por sectores de suelo urbanizable que de momento se hallan sujetos al régimen establecido en la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y en el Reglamento que le desarrolla (Real Decreto 849/1986), deberán ordenarse al objeto de no perjudicar el interés público y de manera que no puedan ocasionarse daños posteriores a persona o cosas y contaminación de los acuíferos.

Es por ello que la ordenación dentro del sector del dominio público hidráulico, precisará, de acuerdo con lo previsto en los artículos 9.3 y 78.1 del RDPH autorización administrativa del órgano competente, que será previa a la aprobación inicial del correspondiente Plan Parcial. Los terrenos que puedan considerarse inundables serán no edificables, si bien podrán destinarse a uso viario y de espacios libres públicos.

Art. 8.11. Reservas mínimas de cesión obligatoria y gratuita

1. Todo Plan Parcial preverá como reservas mínimas de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento las que como tales determina el Anexo al Reglamento de Planeamiento, considerando el Plan que estas cesiones son como mínimo el sistema de espacios libres de dominio y uso público, los centros docentes, las zonas deportivas y los terrenos necesarios para la instalación y funcionamiento de las dotaciones públicas.

2. Cuando alguno de los módulos mínimos de cesión anteriores sea superado por el establecido en la ficha de características correspondiente, regirá éste.

Art. 8.12. Zonificación

1. Al objeto de hacer más flexible el replanteo de la ordenación establecida por el Plan General, se permite, dentro de cada respectivo conjunto de usos lucrativos, la reconversión de unas zonas en otras, con el límite de que ninguna de ellas gane o pierda más del diez por ciento (10%) de su aprovechamiento inicial ni se modifique el uso característico de la ordenación. Esta reconversión no podrá implicar variación del aprovechamiento medio.

2. Cuando la reconversión se haga en favor de usos globales no previstos en la ficha de características no se podrá sobrepasar más del diez por ciento (10%) del total del techo del Sector, ni modificar el uso característico del mismo.

Título IX. Disposiciones específicas sobre el suelo rústico

Capítulo 0. Categorías de suelo rústico

Art. 9.00 Concepto y categorías.

1. De acuerdo con la Ley 6/1997 de suelo rústico, constituyen el suelo rústico los terrenos cuya función determina que se preserven de los procesos de desarrollo urbanístico y que se protejan los elementos de identidad que los caracterizan, bien por los singulares valores ecológicos, ambientales, naturales, paisajísticos, culturales, históricos, productivos, agrícolas, forestales o ganaderos que lo caracteriza, o bien por ser inadecuados para el desarrollo urbana en razón del modelo territorial elegido.

2. Estos suelos son clasificados como suelo rústico por el Plan General a fin de evitar su urbanización y preservar sus características generales. En función de sus características, el Plan prevé diferentes grados o niveles de protección, y los divide en 6 categorías de suelo rústico, (SR1-SR6). Las condiciones específicas de cada una de ellas se regulan en el articulado del capítulo 2 y la su delimitación esta grafiada en el Plano de clasificación del suelo rústico (CSR), a escala 1:10.000.

3. Sin perjuicio de la categorización de suelo rústico definida en el punto anterior, serán de aplicación, en todo caso, las categorías de suelo rústico previstas por el Plan Territorial de Mallorca así como la delimitación que se hace de las mismas en los planos de ordenación del Plan Territorial y que se han delimitado de acuerdo con ellos en el plano de Ordenación General del Territorio (OGT) de este Plan General y que se describen a continuación:

SRP. Suelo Rústico Protegido:

AANP. Área Natural de Especial Interés de Alto Nivel de Protección

ANEI. Área Natural de Especial Interés

ARIP. Área Rural de Interés Paisajístico:

ARIP. Área Rural de Interés Paisajístico

ARIP-B. Área Rural de Interés Paisajístico Boscoso

APR. Área de Prevención de Riesgos

APT. Área de Protección Territorial

SRC. Suelo Rústico Común:

AIA. Área de Interés Agrario:

AIA-I. Área de Interés Agrario Intensivo

AIA-E. Área de Interés Agrario Extensivo

AT. Área de Transición:

AT-C. Área de Transición de Crecimiento

AT-H. Área de Transición de armonización

SRG. Suelo Rústico de Régimen General:

SRG. Suelo Rústico de Régimen General

SRG-F. Suelo Rústico de Régimen General Forestal

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

Capítulo 1. Disposiciones comunes a todo el suelo rústico

Art. 9.00 bis Disposiciones generales régimen de usos en suelo rústico

a) Disposiciones generales:

1. Todas las referencias a edificaciones y construcciones existentes de las normas siguientes se hacen condicionadas al hecho de que éstas no estén en situación de fuera de ordenación debido a determinaciones de este planeamiento urbanístico.

2. Cuando en una misma parcela coincidan diversas categorías de suelo rústico, se deberá respetar el régimen de usos correspondiente a cada categoría en la parte afectada.

3. El régimen de usos se establece de acuerdo con la regulación específica del suelo rústico de este Plan, sin perjuicio de la matriz de ordenación del suelo rústico del Anexo I de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias y del PTM como desarrollo de ésta. Específicamente, en aquello no regulado por esta norma se estará en lo dispuesto en el PTM.

4. De acuerdo con la previsión del artículo 37.2 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears, para autorizar a actividades y usos del sector primario e industrias de transformación agraria del sector secundario, será preceptivo el informe de la consejería competente en materia de agricultura. En ningún caso se podrá otorgar la declaración de interés general si el informe emitido por la referida consejería es desfavorable.

5. Toda autorización de uso permitido en las distintas categorías de suelo rústico que a su vez se encuentren dentro de Áreas de Prevención de Riesgos (APR), deberán disponer como requisito adicional el informe previo favorable de la administración competente en materia de medio ambiente.

6. Sin perjuicio de lo regulado en las distintas áreas de suelo rústico en referencia a la vivienda unifamiliar aislada, las parcelas en las cuales se quiera ubicar deberán cumplir los requisitos establecidos en la norma 20.4 en lo que hace referencia a la fecha de división, segregación o fragmentación de las mismas.

7. De acuerdo con la previsión del artículo 39.1 de la Ley 5/2005, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental (LECO), antes de la ejecución, de cualquier plan o proyecto que, sin tener una relación directa con la gestión de un lugar de la red 'Natura 2000' o sin ser necesario para esta gestión, pueda afectarlo de forma apreciable, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyecto, será preceptivo el informe de la Conselleria de Medio Ambiente.

b) Disposiciones específicas:

1. Régimen de usos del sector primario:

1. Actividades extensivas (B-1):

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

2. Actividades intensivas (B-2):

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

b. Uso condicionado en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) declaradas como espacios naturales protegidos por la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, no incluidas en el apartado anterior, con el requisito adicional que cuando el desarrollo de esta actividad requiere el uso de edificaciones sólo se permitirá la utilización de las existentes, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

c. Uso condicionado en las Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI), Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), Áreas de Prevención de Riesgos (APR) y Áreas de Protección Territorial (APT), con los requisitos adicionales siguientes:

1. Garantizar la recogida y la depuración de los residuos generados por las actividades ganaderas intensivas.

2. Garantizar el mantenimiento de la masa forestal existente, incluyendo la renovación de ejemplares muertos al menos por el mismo número de ejemplares jóvenes de la misma especie, y aquellos cultivos que tengan por objeto el mantenimiento de poblaciones naturales de animales.

3. En las Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI) no se podrán ubicar invernaderos.

4. En las Áreas de Prevención de Riesgos (APR) será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente.

d. Uso admitido en las Áreas de Interés Agrario (AIA), Áreas de Transición (AT), Suelo rústico de Régimen General (SRG) sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica.

3. Actividades complementarias (B-3):

a. Uso prohibido en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) siguientes: los sistemas de dunas, los islotes, las zonas

húmedas, las cimas, los barrancos, los acantilados, los peñascos más significativos y los terrenos calificados como elemento paisajístico singular en el Plan Provincial de Ordenación de Baleares del 1973, excepto si se trata de refugios de montaña dentro de una red pública y en edificios existentes, siempre que no hayan sido edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos, y obtengan la declaración de interés general. En este caso, se incluye también el uso de aparcamiento vinculado a la citada actividad.

b. Uso condicionado al resto de las categorías de suelo rústico: Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) diferentes del apartado anterior, Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI), Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), Áreas de Prevención de Riesgos (APR), Áreas de Protección Territorial (APT), Áreas de Interés Agrario (AIA), Áreas de Transición (AT) y suelo rústico de régimen general (SRG), con los requisitos adicionales siguientes:

1. En las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) cuando el desarrollo de esta actividad requiere el uso de edificaciones, sólo se permitirá la utilización de las existentes, siempre que no hayan sido edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

2. Ser actividades de servicio turístico en el medio rural según la normativa específica (hotel rural, agroturismo y otras ofertas complementarias, según el Decreto 62/1995, de 2 de junio). Excepto en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP), en las Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI) y en las Áreas Rurales de Interés Paisajístico Boscosas (ARIP-B), se permitirá que en el caso de los hoteles rurales, éstos se puedan complementar con instalaciones deportivas al aire libre, las cuales podrán disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar dicha actividad.

3. Ser alguna de las actividades siguientes: venta directa de los productos de la explotación y actividad artesana hecha en la explotación, según están reguladas por la legislación agraria; granja cinegética; albergue, refugio, casa de colonias y otras instalaciones destinadas al alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con la conservación del espacio natural y la protección del suelo rústico, siempre que la actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que el volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado en el interior de una construcción existente antes de la entrada en vigor de este Plan.

4. En las Áreas de Prevención de Riesgos (APR) será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente.

#### 2. Régimen de usos del sector secundario

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

a. Uso prohibido en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares, con la excepción que sean actividades de tratamiento de productos que sean de la producción de la misma explotación, que se ubique en edificios existentes, siempre que no hayan sido edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos, y se obtenga la declaración de interés general.

b. Uso prohibido en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) declaradas como espacios naturales protegidos por la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, no incluidas en el apartado anterior, y en las Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI) con la excepción que se ubique en edificios existentes, los cuales serán ampliables hasta un máximo de un 20% de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad. Además, también tendrán que ser actividades de tratamiento de productos de la propia explotación agraria, la cual puede ser discontinua pero siempre que todas las parcelas estén ubicadas en suelo rústico protegido, y se obtenga la declaración de interés general.

c. Uso condicionado en las Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), Áreas de Protección Territorial (APT), en las Áreas de Prevención de Riesgos (APR) y en el Suelo rústico de Régimen General Forestal (SRG-F) con los requisitos adicionales que se ubiquen en edificios existentes, los cuales serán ampliables hasta un máximo de un 20% de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad y, además, tendrán que ser actividades de tratamiento de productos de la propia explotación agraria, la cual puede ser discontinua pero siempre en parcelas ubicadas en suelo rústico protegido o en Suelo rústico de Régimen General Forestal (SRG-F). En las Áreas de Prevención de Riesgos (APR) será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente.

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

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

a. Uso prohibido, sin excepción, en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP), Áreas Naturales de Especial Interés

(ANEI), Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), Áreas de Prevención de Riesgos (APR), Áreas de Protección Territorial (APT), Áreas de Transición (AT) y Suelo rústico de Régimen General Forestal (SRG-F).

b. Uso prohibido en las Áreas de Interés Agrario (AIA) y en el Suelo rústico de Régimen General (SRG), salvo aquellas industrias, anteriores al día 1 de enero de 1996, existentes en la entrada en vigor de este Plan, que sean autorizadas de acuerdo con los requisitos, procedimiento y otras condiciones que se establecen en la Disposición Adicional segunda de este Plan.

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

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

a. Uso prohibido en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP), con la excepción de que se trate de actividades derivadas de las concesiones de temporada en el litoral, incluyendo los aparcamientos ligados a esta actividad, que se autoricen según la normativa sectorial en materia de costas y litoral que sea de aplicación.

b. Uso condicionado en las Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI), en las Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), Áreas de Protección Territorial (APT), en las Áreas de Prevención de Riesgos (APR), Áreas de Interés Agrario (AIA) en las Áreas de Transición (AT) y Suelo rústico de Régimen General (SRG). En las Áreas de Prevención de Riesgos (APR) será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente.

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

a. Uso prohibido en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP), Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI) y Áreas de Protección Territorial (APT).

b. Uso condicionado en las Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), en las Áreas de Prevención de Riesgos (APR), en las Áreas de Interés Agrario (AIA), Áreas de Transición (AT) y Suelo rústico de Régimen General (SRG), con los requisitos adicionales siguientes:

1. En cumplimiento de lo que dispone el artículo 19 del Plan de Ordenación de la Oferta Turística (Decreto 54/1995, de 6 de abril), se limita la oferta turística en el hotel de cinco estrellas que, por sus características, necesariamente se deba situar en el suelo rústico con el objetivo de preservar edificios o instalaciones de valor etnológico o arquitectónico, y que:

a) Se establece en construcciones anteriores al día 14 de julio de 1956. El volumen edificado antes de esta fecha es denominado núcleo original.

b) La superficie edificada destinada a hotel no supere el 1% de superficie de la parcela vinculada, excepto que se trate de conversión de agroturismos u hoteles rurales ya autorizados y existentes en la entrada en vigor de este Plan.

c) Disponga de informe favorable de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico o del órgano que tenga atribuida la competencia sobre patrimonio histórico.

d) No ultrapase las 120 plazas de alojamiento, o las 60 unidades de alojamiento turístico.

e) Excepto en Áreas Rurales de Interés Paisajístico Boscosas (ARIP-B) estos establecimientos se podrán complementar con instalaciones deportivas al aire libre, las cuales podrán disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar dicha actividad.

f) Si se justifica la necesidad de incrementar la superficie edificada existente, con vista a una oferta turística de máxima calidad, se haga siempre de manera que:

1) La superficie edificada del núcleo original más la de la ampliación no alcance el 1% de la parcela, excepto que se trate de conversión de agroturismos o hoteles rurales ya autorizados y existentes en la entrada en vigor de este Plan.

2) Las ampliaciones de volumen exteriores al núcleo original, anexas o no a éste, se integrarán y no dañarán los valores arquitectónicos, ni podrán suponer una ampliación de volumen superior a un 20% del núcleo original.

3) En el caso que se deban hacer nuevos edificios, que sean menores y subordinados a la edificación del núcleo original.

2. Ser campo de golf que, además de la normativa específica, cumpla las condiciones siguientes:

a) Que el conjunto de los movimientos de tierras y la ubicación temporal, tanto de estos como de estructuras, se hagan sólo en el ámbito deportivo del campo de golf, con la excepción de que se trate de aportaciones de tierras con el fin de recuperar el nivel del terreno original y que provengan de extracciones autorizadas exteriores a la actuación.

b) En todo caso, las construcciones, vinculadas o no al deporte del golf, sólo podrán ser las que sean autorizables por la normativa específica de campos de golf.

c) Que ni el campo de golf ni su oferta complementaria asociada ocupe Áreas Rurales de Interés Paisajístico Boscosas (ARIP-B), Áreas de Interés Agrario (AIA) o Suelo rústico de Régimen General Forestal (SRG-F).

d) El agua para regarlo procederá de la depuración de aguas residuales o de otros medios expresamente admitidos por la normativa específica de los campos de golf y contará con sistemas automatizados de optimización del consumo de agua mediante una estación meteorológica propia. Las zonas de embalse de

agua tendrán cinturones de vegetación terrestre que actúen como filtros naturales. Las canalizaciones que drenan el agua de la masa embalsada dispondrán de arquetas de recogida de residuos finos.

e) Que se haga un estudio de impacto ambiental tanto del campo mismo como de las obras de construcción.

f) La Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico, o el órgano que tenga atribuida la competencia, tendrá en cuenta, con referencia a su localización, a la hora de valorar la existencia o no del interés general que justifique la implantación del nuevo campo de golf, los criterios regulados en el apartado 3 de la norma 57 y en la norma 61 de este Plan.

3. Sólo en las Áreas de Transición (AT) se podrán ubicar usos docentes, educativo, socioasistencial o sanitario.

4. Ser de uso científico, cultural o deportivo.

5. Ser de uso de ocio o recreativo en canteras inactivas o en edificios existentes en la entrada en vigor de este Plan.

6. Ser de uso comercial o de almacenaje, siempre en edificios existentes en la entrada en vigor de este Plan.

7. En las Áreas de Prevención de Riesgos (APR) será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente.

4. Régimen de usos de otras actividades

1. Actividades extractivas (B-4)

a. Uso prohibido en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) y en las Áreas de Transición (AT).

b. Uso prohibido en las Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI) y en las Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), salvo que se trate de canteras ya existentes en la entrada en vigor de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares y que estén autorizadas o se autoricen según el Plan Director Sectorial de Canteras. Mientras no se produzca la adaptación del planeamiento municipal, de acuerdo con la norma 59 de este Plan, se tendrá que obtener la declaración de interés general, la cual conllevará la calificación de la parcela para la actividad extractiva.

c. Uso prohibido en las Áreas de Prevención de Riesgos (APR), Áreas de Protección Territorial (APT), Áreas de Interés Agrario (AIA), Suelo rústico de Régimen General Forestal (SRG-F) y Suelo rústico de Régimen General (SRG), salvo que estén ya autorizados o se autoricen según el Plan Director Sectorial de Canteras. Mientras no se produzca la adaptación del planeamiento municipal, de acuerdo con la norma 59 de este Plan, se deberá obtener la declaración de interés general, la cual conllevará la calificación de la parcela para la actividad extractiva. En las Áreas de Prevención de Riesgos (APR) será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente.

2. Infraestructuras (E)

a. Uso prohibido en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) con la excepción de:

1. Las pequeñas infraestructuras (E-1) destinadas a tratamiento de residuos, siempre que se justifique la imposibilidad de ubicarlas en suelos de menor protección y se obtenga la declaración de interés general.

2. Las vías de transporte, definidas en el apartado E-2 del anexo de estas normas, recogidas en el Plan Director Sectorial de Carreteras.

3. Las conducciones, los tendidos y las instalaciones de telecomunicaciones definidas en el apartado E-3 del anexo de estas normas, siempre que se justifique la necesidad que pasen o se ubiquen en estas áreas y que obtengan la declaración de interés general.

4. Las grandes instalaciones técnicas (E-5) destinadas a tratamiento de residuos, siempre que se justifique la imposibilidad de ubicarlas en suelos de menor protección y se obtenga la declaración de interés general.

b. Uso condicionado en las Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI), Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), Áreas de Prevención de Riesgos (APR) y Suelo rústico de Régimen General Forestal (SRG-F) al hecho de que se justifique la necesidad que se ubiquen en estas áreas y se cumplan las condiciones siguientes:

Ser del tipo E-1, pequeñas infraestructuras.

Ser del tipo E-2, vías de transporte, que estén recogidas en el Plan Director Sectorial de Carreteras y nuevas líneas férreas recogidas en el Plan Director Sectorial de Transportes. En el caso de apertura de nuevos caminos sólo se autorizarán cuando sean de uso y dominio públicos.

Ser del tipo E-3, conducciones y tendidos.

No ser del tipo E-4, puertos y puertos deportivos, mientras no haya una regulación sectorial específica.

Ser del tipo E-5, grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, siempre que sean grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre de titularidad pública, infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos.

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

c. Uso condicionado en las Áreas de Protección Territorial (APT), Áreas de Interés Agrario (AIA), Áreas de Transición (AT) y Suelo rústico de Régimen

General (SRG) al hecho de que cumplan las condiciones siguientes:

Ser del tipo E-1, pequeñas infraestructuras.

Ser del tipo E-2, vías de transporte, que estén recogidas en este Plan o en los Planes Directores Sectoriales correspondientes y de caminos.

Ser del tipo E-3, conducciones y tendidos.

No ser del tipo E-4, puertos y puertos deportivos, mientras no haya una regulación sectorial específica.

Ser del tipo E-5, grandes infraestructuras técnicas de carácter no lineal, definidas en el apartado E-5 del anexo de estas normas. En el caso de marinas secas o superficies de hibernación de embarcaciones sólo se permitirán en Áreas de Transición de Harmonización (AT-H).

3. Vivienda unifamiliar aislada (F)

a. Uso prohibido en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP), Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI), Áreas Rurales de Interés Paisajístico Boscosas (ARIP-B), Áreas de Protección Territorial (APT) y Áreas de Transición de Crecimiento (AT-C).

b. Uso condicionado en las Áreas de Prevención de Riesgos (APR) a que cumplan los requisitos adicionales establecidos en la norma 20 y se disponga del informe previo favorable de la administración competente en materia de medio ambiente.

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

4. Protección y educación ambiental (A)

a. Uso condicionado en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) con el requisito adicional que solo se permitirá este uso en edificaciones existentes, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

b. Uso condicionado en las Áreas de Prevención de Riesgos (APR), con el requisito adicional que será necesario el informe previo favorable de la administración competente en materia de medio ambiente.

c. Uso condicionado en las áreas naturales de especial interés (ANEI), en las áreas rurales de interés paisajístico (ARIP), áreas de protección territorial (APT), áreas de interés agrario (AIA), áreas de transición (AT), suelo rústico de régimen general forestal (SRG-F) y suelo rústico de régimen general (SRG).

Art. 9.01. Construcciones que guardan relación con la naturaleza y destino agrario de las fincas

1. A los efectos previstos en el artículo 20 de la Ley del Suelo y en el apartado 2º del artículo 21 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de les Illes Balears, solo se considerarán 'construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guardan relación con la naturaleza y destino de la finca' las siguientes: edificaciones e instalaciones auxiliares, invernaderos, estanques y construcciones rústicas tradicionales. En suelo rústico quedan prohibidas las 'casetas d'apers'.

2. Para las construcciones relacionadas en este artículo no será vinculante la superficie de parcela mínima establecida para cada área de suelo rústico, pudiéndose ubicar en parcelas existentes que incumplan dicha condición.

3. Se entenderán por edificación e instalación auxiliar, todas aquellas construcciones complementarias de la actividad tradicional que no debiendo estar destinadas ni acondicionadas para la estancia de personas, son necesarias para la explotación agropecuaria de una finca rústica, así como las destinadas a las primeras transformaciones de productos agrícolas de producción propia (ses-tadors, pallers, depósitos de maquinaria agrícola, almacenes agrícolas, silos, etc.).

4. Las edificaciones e instalaciones auxiliares, siempre que su construcción esté permitida, se ajustarán a las condiciones generales de edificación para suelo rústico, a las condiciones particulares del área donde estén enclavadas y a las condiciones específicas siguientes:

a) Solo tendrán una planta de altura, con una altura total estrictamente ajustada a las necesidades funcionales del uso agrario a que se destine, cuyo límite máximo será de 5 m (cinco metros).

b) Los huecos de iluminación y ventilación se situarán en su totalidad por encima de los 2 m (dos metros) medidos desde el suelo interior.

c) Para aquellas edificaciones o instalaciones auxiliares que, por su destino o función, merezcan notoriamente un tratamiento singular (molinos, silos, instalaciones de aprovechamiento de energías alternativas, etc.) se admitirán las condiciones particulares de diseño, volumetría y acabados apropiados a su finalidad, siempre que se respeten todos los parámetros reguladores excepto los referidos a la altura de la edificación.

d) Las instalaciones destinadas a estabulación de animales tendrán el suelo impermeable destinado a impedir que los residuos orgánicos puedan contaminar las aguas freáticas. Los residuos líquidos se verterán a un sistema depurador de dimensiones y características adecuadas a la cantidad que se vayan a generar. Los residuos sólidos, en tanto no se distribuyan como abono por la finca, se almacenarán en lugares con pavimentación impermeables destinado a

impedir que los residuos orgánicos puedan contaminar las aguas freáticas mientras están almacenados.

5.. Invernaderos son aquellas construcciones, provisionales o fijas, transparentes o traslúcidas destinadas a la protección de cultivos de altura máxima inferior a tres metros cincuenta centímetros (3,50 m). A los efectos de aplicar las condiciones de edificación de cada área de suelo rústico, los invernaderos no computarán como superficie edificada, ni como volumen, ni como ocupación.

6. Estanques o 'safaretjos' son depósitos de agua destinados al uso agrícola-ganadero construidos generalmente por encima de la rasante. Se procurará el empleo de las técnicas tradicionales en su acabado exterior. Sus formas serán las tradicionales (rectangulares y cuadrangulares) y sin que se modifiquen su entorno más inmediato, al objeto de que se integren en su contexto.

7. Las piscinas que se construyan en esta clase de suelo se ajustarán a las mismas condiciones que las señaladas para los estanques en el apartado anterior.

Art. 9.02. Construcciones existentes en el medio rural

0. Los requisitos mínimos para considerar si una vivienda existente en suelo rústico es susceptible de ser objeto de obras de reforma i ampliación son las siguientes:

a) Que la tipología, la distribución y el programa de la edificación sean los propios de una vivienda rural tradicional, que presente características arquitectónicas, tipológicas y constructivas inequívocas propias de la edificación de vivienda, tal como se conoce en Mallorca, así como una superficie mínima de 35 m<sup>2</sup> útiles y la suficiente capacidad de poder realizar las funciones de estar, dormir, cocinar y dormir.

b) Que se haya construido al amparo de autorización, a excepción de viviendas existentes antes de la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1956, pudiendo acreditarse tal extremo mediante una certificación municipal, emitida partiendo de la constancia de la mencionada vivienda en el catastro o en cualquier registro o documento público.

c) Que para su reforma no sea necesario que se actúe sobre elementos estructurales arquitectónicos básicos de la edificación, haciendo necesaria su reconstrucción, excepto que se trate de actuaciones parciales en cubiertas o forjados o que se trate de viviendas catalogadas por el planeamiento vigente.

d) Que la ampliación proyectada, si procede, se integre en la vivienda existente y no se superen los parámetros descritos en el punto 2. En ningún caso podrá dar lugar a cuerpos de edificación funcionalmente independientes destinados a usos residenciales.

1. Las condiciones de intervención de los Edificios y otros Bienes como 'barracas de carboner', 'canaletes', 'sinias', 'pozos', 'molinos', 'aljibes', incluidos en el Catálogo de Bienes Culturales, serán las que se definen en las fichas correspondientes de acuerdo al nivel de protección fijado por cada uno y en relación con la normativa de mismo Catálogo de Bienes.

2. En las construcciones existentes, no incluidas en el Catálogo de Bienes, se permitirán ampliaciones que no supongan, incremento de más de un 5 % (cinco por ciento) de la superficie construida actual del edificio original, sin contar los añadidos, que deberán justificarse exclusivamente en la necesidad citada en el apartado anterior. La ampliación deberá respetar las condiciones límites de edificabilidad de las presentes Normas, así como armonizar arquitectónica y paisajísticamente con el edificio original.

3. Se podrán realizar todas las restauraciones y modificaciones tendientes a conservar la funcionalidad de las construcciones rústicas tradicionales siempre que no estén catalogadas y no se alteren sustancialmente sus características tipológicas y estéticas.

4. En el caso de edificaciones existentes que incumplan algunos de los parámetros de posición de los edificios en relación a la parcela o de altura máxima establecida para edificaciones de nueva planta para su mismo uso, se permitirán obras de reforma y de ampliación, únicamente con la intención de respetar y proteger los referidos edificios y evitar su degradación.

5. Esta ampliación deberá cumplir los parámetros exigibles para nuevas construcciones, atendiendo los mismos que quedan definidos para la zona donde se localicen. Las ampliaciones máximas quedan reguladas en el punto 2 del presente artículo.

En este apartado no se incluyen las edificaciones situadas en áreas de protección territorial (APT) de carreteras.

6. En las áreas de protección territorial (APT) de las carreteras sólo se permitirán las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, así como las edificaciones e instalaciones de utilidad general que no admitan una localización alternativa en el exterior de ellas.

En las citadas franjas quedan, por tanto, prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, exceptuando las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán ser debidamente autorizadas. Todo esto, sin perjuicio del cumplimiento de las diversas disposiciones vigentes de aplicación en la materia.

Art. 9.03. Criterios de integración ambiental y estética de las construcciones en suelo rústico

0. Teniendo en cuenta las características paisajísticas del territorio mallorquín, y de acuerdo con la norma 21 del PTM, el término municipal de Calvià se encuentra dentro de las siguientes unidades de integración paisajística y ambiental de ámbito supramunicipal:

a. Unidad paisajística 1: Serra Norte y la Victòria

d. Unidad paisajística 4: Bahía de Palma y Pla de Sant Jordi.

Dichas unidades paisajísticas quedan debidamente delimitadas en los planos de ordenación.

Sin perjuicio a lo definido en dicho artículo y al régimen de usos correspondiente a las categorías de suelo rústico que tienen los terrenos incluidos en estas unidades paisajísticas, deberán respetarse las condiciones de integración paisajística y ambiental que se determinan en la norma 22 del Plan Territorial en cada una de sus ámbitos y en la Ley 5/2005, para a la conservación de los espacios de relevancia ambiental (LECO).

1. Las construcciones y edificaciones a instalar en suelo rústico deberán adaptarse al ambiente en que se ubiquen, armonizado y siendo respetuosas con el mismo. Todas las obras se integrarán en el paisaje, debiendo ser proyectadas con este criterio. Se prohíbe en todo el suelo rústico de Calvià, de acuerdo con la Disposición Adicional Sexta de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de les Illes Balears, la implantación en los mismos de caravanas u otros elementos prefabricados, móviles o no, que puedan resultar habitables.

2. Se prohíbe la edificación en acantilados, coronación de colinas, peñascos o cornisas naturales. En sus bordes superiores e inferiores, la edificación deberá separarse una distancia igual a la altura de los mismos, de modo que su vista quede libre de obstáculos. La ubicación de los edificios dentro de la parcela deberá salvaguardar la condición rústica de los terrenos, la protección de las características generales del paisaje y la reducción del impacto visual. Para lograr esto último, la edificación en las parcelas con una pendiente media superior al 10% se deberá situar en las áreas de menos desnivel de manera que se eviten grandes desmontes y terraplenes. En los suelos comprendidos en la unidad paisajística 1 y en las zonas ANEI, ARIP, APR, APT, SRG-F i AIA no se podrán situar las nuevas edificaciones en zonas con un pendiente superior al 20%

3. El estilo arquitectónico estará en la línea del empleado tradicionalmente, una arquitectura sencilla y funcional. La volumetría se basará en uno o varios cuerpos de planta sensiblemente rectangular, de una o dos crujeas, con cubiertas inclinadas a una o dos aguas, que serán de teja árabe, con una pendiente máxima del 25 % (veinticinco por ciento). Se permitirán otros tipos de cubiertas tradicionales a los cuerpos y elementos complementarios, siempre que no superen el 20% de la superficie ocupada total de la edificación principal. En la cubierta deberán quedar integrados todos los elementos que se deban instalar en la parte superior del edificio, de manera que no sean visibles a larga distancia. Se prohíben porches adosados a la edificación principal, con continuidad en dos fachadas adyacentes. En cualquier caso, la superficie de los porches no podrá superar el 20% de la superficie ocupada para el resto de la edificación, de acuerdo con la norma 22 del PTM.

4. Los elementos naturales y pétreos del país deberán predominar claramente en cualquiera de sus fábricas y acabados. Las piedras de importación se utilizarán de forma restrictiva. Los acabados no pétreos deberán cuidarse especialmente en cuanto al color. Se utilizarán para ellos las gamas de colores regulados con carácter general en el Título IV de estas Normas. Deberá estudiarse su aplicación en armonía con el entorno paisajístico, buscando la concordancia más que el contraste. Los elementos de carpintería deberán diseñarse siguiendo la pauta anterior, quedando expresamente prohibida la carpintería de PVC.

5. La superficie de los huecos será siempre muy inferior a la de los macizos. Los muros ciegos serán un elemento estético preponderante. El uso de arcos se restringe a puertas de acceso, no permitiéndose la sucesión reiterativa de arcos sosteniendo porches, terrazas u otros huecos abiertos en fachada.

6. Quedan prohibidas las excavaciones a cielo abierto y los desmontes y terraplenados que transformen sensiblemente todo o parte del perfil natural del terreno de las fincas rústicas, salvo en aquellas actuaciones justificadas en un proyecto de explotación racional agraria que se encontrase fuera de la unidad paisajística 1 y fuera de una zona ANEI, ARIP y SRG-F, procurando en todo caso el menor impacto paisajístico posible. Las excavaciones o rellenos de terrenos no podrán afectar a una superficie superior al cinco por mil (0,5%) de la superficie total de la parcela, ni podrán sobrepasar profundidades o alturas superiores a dos metros (2 m), contados desde la cota natural del terreno. Los paramentos verticales que resulten como consecuencia de este tipo de alteración de las condiciones originarias del terreno deberán tratarse mediante muros de mampostería vista. El acabado de los banales y los muros de cierre será de piedra. Las nivelaciones exteriores del terreno producidas por la edificación y demás elementos constructivos no se podrán situar a más de 1,50 metros por encima y de 2,20 metros por debajo del terreno natural.

7. Se recomienda que las zonas que hayan de pavimentarse, a excepción de las destinadas a la recogida de aguas pluviales, se realicen con materiales permeables, evitando los asfaltos y hormigones, y utilizando las técnicas tradicionales propias del emplazamiento correspondiente.



8. Las aguas residuales generadas no se podrán verter en pozos negros o zanjas filtrantes negras. Los proyectos técnicos a partir de los cuales se solicite la licencia de construcción contendrán el sistema de evacuación que garantice el cumplimiento de esta condición.

9. La parte de la parcela no ocupada por la edificación ni por el resto de elementos constructivos se ha de mantener en estado natural o en explotación agrícola, ganadera o forestal.

10. Los cerramientos de las propiedades, cuando no sean de obra, serán de malla metálica ancha, eléctricos o de seto; cuando sean de obra serán de sillares de 'marés' sin labrar o de pared de piedra en seco con una altura máxima de un metro en ambos casos, y se admitirá sobre su coronación y hasta la altura máxima de dos metros y veinte centímetros la disposición de elementos diáfanos ejecutados mediante los sistemas tradicionales de la zona. Excepto en el caso de huertos y de explotaciones intensivas, se deberán dejar separaciones o aperturas necesarias para permitir el paso del agua y de la fauna silvestre. En las Unidad Paisajística 1, y en las zonas ANEI, ARIP y SRG-F los cerramientos, cuando no sean de obra, serán de malla metálica ancha sobre palos de madera, eléctricas o de seto.

11. Ninguna construcción o instalación podrá eliminar o reducir elementos edificados de la parcela catalogados de valor cultural, como paredes de 'pedra en sec', 'barraques de roter', hornos de cal, 'cases de neu' o 'marjades'. Especialmente, se tendrán en consideración aquellos elementos incluidos en el catálogo del patrimonio y aquellos que, aún no estar incluidos en él forman parte de las áreas de marjadas de interés preferente.

12. Se podrá exonerar de los anteriores parámetros de integración paisajística las edificaciones e instalaciones amparadas en declaraciones de interés general cuando estas así lo autoricen, en las edificaciones e instalaciones de carácter agrario ligadas a un uso admitido cuando así lo autorice su normativa específica y a las viviendas amparadas en la autorización regulada al apartado 2.b) del artículo 27 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears.

13. No estarán sujetos a las condiciones establecidas en esta norma los sistemas generales que este Plan ha ubicado en suelo rústico.

#### Art. 9.04. Apertura de caminos

1. En suelo rústico no se permitirá la apertura de otros caminos que los previstos en el presente Plan General o en el planeamiento de desarrollo. En las Áreas naturales de especial interés será necesario ajustarse a lo que dispone el artículo 19 de la Ley 1/1.991 de 30 de enero, de espacios naturales de las Islas Baleares. En caso que la apertura de caminos afecte de forma apreciable, los espacios incluidos en la Red Natura 2000, deberá ajustarse a lo que dispone el artículo 39.1 de la LECO.

Queda expresamente prohibida la apertura de nuevos caminos de titularidad privada, excepto aquellos que transcurran íntegramente por el interior de una finca y sirvan a las necesidades de esta, o transcurran íntegramente por dentro de diversas fincas a título de servidumbre de paso para a uno o mas predios dominantes.

2. Con carácter excepcional, podrán autorizarse caminos de acceso a explotaciones agrarias, cuyo trazado y apertura, deberá estar basada y justificada en el correspondiente proyecto de explotación. En estos casos, se cuidará especialmente el trazado, que deberá adecuarse al máximo a la topografía, debiendo ofrecer, además, una adecuada resolución de los elementos constructivos para evitar alteraciones paisajísticas, procurando que la tala o corta de vegetación natural y los movimientos de tierra sean mínimos y que los terraplenes, desmontes y muros de contención tengan un tratamiento adecuado al ambiente circundante.

#### Art. 9.05. Publicidad exterior

Queda prohibida la publicidad exterior emplazada en todo el suelo rústico de modo similar a lo establecido en el artículo 21 de la Ley 1/1991 de 30 de enero, de Espacios Naturales de las Illes Balears para los ANEIs y ARIPs, permitiéndose únicamente aquellos carteles o letreros de reducido tamaño (que no podrán superar los 0,2 m<sup>2</sup>) cuya finalidad exclusiva sea la localización de lugares del entorno debiendo estar integrados en el mismo.

#### Art. 9.06. Protección y servidumbre de cauces

Los cauces de torrentes en suelo rústico estarán sujetos a las zonas de servidumbre y policía establecidas en la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y el Plan Hidrológico de Baleares (R.D. 378/2001 de 6 de abril) y en el Reglamento que le desarrolla (Real Decreto 849/1986), y concretamente en sus artículos 5, 6, 7 y 9. A tal efecto se tendrá en cuenta que los cauces públicos constituyen unidades territoriales especiales que no podrán ser de propiedad privada y que estarán sometidas a las protecciones previstas en la citada Ley. En las fincas afectadas no podrán realizarse operaciones que puedan perjudicar el interés público o bien ocasionarse daños posteriores a persona o cosas y contaminación de los acuíferos.

Es por ello que cualquier actuación (alteración del relieve natural, extracción de áridos, construcciones de todo tipo y cualquier otro uso que pueda suponer un obstáculo para la corriente en régimen de avenida) en torno a cauces del dominio público hidráulico y en especial en terrenos afectos a la zona de servi-

dumbre y policía situados a menos de 100 m. del torrente, precisará, de acuerdo con lo previsto en los artículos 9.3 y 78.1 del RDPH autorización administrativa de la Dirección General de Régimen Hidráulico de la Conselleria de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Litoral del Govern Balear u órgano de cuenca competente que lo sustituya. La petición de la autorización, con la documentación señalada en el apartado 2 del referido artículo 78, se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 52 al 54 del ya citado Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

#### Art. 9.06. bis Perímetros de protección pozos de abastecimiento

Los pozos de abastecimiento de agua potable del municipio de Calvià, de acuerdo con el Plan Hidrológico de Baleares, art. 67, tienen tres perímetros de protección debidamente delimitados en el plano de ordenación PPP-A1 (e: 1:30.000)

Mientras no se establezca la delimitación definitiva de los perímetros de protección de los pozos de abastecimiento, competencia de la Administración Hidráulica, que sustituirán en caso de contradicción a este artículo en el momento de su entrada en vigor, serán de aplicación las siguientes directrices en cada ámbito de restricción:

Zona de restricción moderada: zona delimitada en un radio de 1 Km. alrededor de un pozo.

Dentro de esta área se prohíbe expresamente la inyección de residuos y sustancias contaminantes en el subsuelo, así como el almacenaje, transporte y tratamiento de productos radiactivos.

Los usos y actividades que se relacionan a continuación requerirán de informe favorable de la Administración Hidráulica para ser autorizados. Se deberán aportar los documentos técnicos justificativos necesarios realizados por un técnico competente en la materia, teniendo en consideración los condicionantes hidrológicos, geológicos y geotécnicos del terreno, así como los elementos potencialmente contaminantes derivados de la actividad que se desarrolle y las medidas correctoras previstas a tal efecto.

a) Obras de infraestructura: minas, extracción de áridos, canteras (0.2)

b) Actividades urbanas: cementerios, fosas sépticas, almacenaje, transporte y tratamiento de residuos sólidos o aguas residuales

c) Actividades agrícolas y ganaderas: depósito y distribución de fertilizantes y plaguicidas, riego con aguas residuales y granjas

d) Actividades industriales: almacenaje, transporte y tratamiento de hidrocarburos líquidos, farmacéuticos y radioactivos, industrias alimenticias y madereros.

e) Actividades recreativas: acampada, zonas de baño

Zona de restricciones máximas: zona delimitada en un radio de 250 m alrededor de un pozo.

Dentro de esta área no se autorizaran los siguientes usos y actividades:

a) Minas, extracción de áridos, canteras (0.2)

b) Fosas sépticas y nuevos cementerios

c) Almacenaje y tratamiento de residuos sólidos

d) Depósitos y distribución de fertilizantes y plaguicidas

e) Riego con aguas residuales

f) Almacenaje, transporte y tratamiento de hidrocarburos, líquidos y sólidos inflamables, productos químicos y farmacéuticos y radioactivos,

g) Industria alimenticia y madereros.

h) Acampada y zonas de baño

i) Inyección de residuos y sustancias contaminantes

j) Sondeos petrolíferos

k) Entierro de cadáveres de animales

l) Estaciones de servicio

Los usos y actividades que se relacionan a continuación podrán ser autorizados siempre que se demuestre que no producen efectos medioambientales nocivos sobre el dominio público hidráulico. Se deberán, aportar los documentos técnicos justificativos necesarios realizados por un técnico competente en la materia, teniendo en consideración los condicionantes hidrológicos, geológicos y geotécnicos del terreno, así como los elementos potencialmente contaminantes derivados de la actividad que se desarrolle y las medidas correctoras previstas a tal efecto.

a) Almacenaje, transporte y tratamiento de aguas residuales

b) Granjas

c) Pozos y sondeos

d) Excavaciones

e) Sondeos geotécnicos

f) Industrias potencialmente contaminantes (pieles, cerámicas, lavanderías, etc.)

Zona de restricciones absolutas: zona delimitada en un radio de 10 m alrededor de un pozo. En esta zona, que deberá ser clausurada mediante un recinto cerrado, se prohíbe cualquier uso, excepto el relacionado con el mantenimiento y operación de la captación.

#### Art. 9.07. Establecimientos de uso turístico en suelo rústico

1. Quedan prohibidos establecimientos de uso turístico de nueva planta en todo el suelo rústico de Calvià, así como la acampada libre y los campings o

campamentos de turismo regulados en el artículo 24 de la Ley 2/1999 de 24 de marzo, General Turística de las Illes Balears.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, en aplicación de lo previsto en el artículo 19 del POOT y en los artículos 25, 26 y 27 de la Ley 2/1999 de 24 de marzo, General Turística de las Illes Balears, podrán autorizarse establecimientos de uso turístico en suelo rústico, contando a tal efecto con el preceptivo informe de la Conselleria de Turismo justificativo de este extremo, y con la correspondiente declaración de interés general, en los casos que proceda. Si dichos usos se implantaran en construcciones catalogadas, el uso estará permitido en la medida en que las edificaciones mantengan su actual configuración, sin cambios en los elementos que definen sus características tipológicas, estilísticas o históricas

3. En referencia al apartado anterior, se limita la oferta turística a hotel de cinco estrellas que, por sus características, necesariamente se haya de situar en suelo rústico con el objetivo de preservar edificios o instalaciones de valor etnológico o arquitectónico, y que:

(i) Se establezca en construcciones anteriores a día 14 de julio de 1956. El volumen edificado antes de esta fecha es denominado núcleo original.

(ii) La superficie edificada destinada a hotel que no supere el 1% de superficie de la parcela vinculada, excepto que se trate de conversión de agroturismos u hoteles rurales ya autorizados y existentes en la entrada en vigor de este Plan.

(iii) Disponga de informe favorable de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico.

(iv) No sobrepase las 120 plazas de alojamiento, o las 60 unidades de alojamiento turístico.

(v) Si se justifica la necesidad de incrementar la superficie edificada existente, de cara a una oferta turística de máxima calidad, se haga siempre de manera que:

1. La superficie edificada del núcleo original más la de la ampliación no alcance el 1% de la parcela, excepto que se trate de conversión de agroturismos u hoteles rurales ya autorizados y existentes en la entrada en vigor de este Plan.

2. Las ampliaciones de volumen exteriores al núcleo original, anexas o no a éste, se integrarán y no dañarán sus valores arquitectónicos, ni podrán suponer una ampliación de volumen superior a un 20% del núcleo original.

3. En caso que se deban hacer nuevos edificios, que sean menores y subordinados a la edificación del núcleo original.

4. En estos supuestos de implantación de Actividades Turísticas en el Medio Rural (Decreto 62/1995, de 2 de junio y Orden de 13 de octubre de 1.995 que la desarrolla) y considerarse como actividades complementarias al sector agrario (0.3), no será de aplicación la condición de amortización de plazas que se aplica a las zonas T y RU-T, salvo que disposiciones de rango autonómico o estatal establezcan otras determinaciones.

(vi) En el caso de que se afecten los espacios incluidos en la Red Natura 2000, se estará de acuerdo con el artículo 39.1 de la LECO.

Art. 9.07 bis Determinaciones nuevas viviendas unifamiliares en suelo rústico:

Cuando la implantación del uso de vivienda unifamiliar suponga la construcción de una nueva edificación o un cambio de uso de otros ya existentes, esta debe cumplir con las siguientes determinaciones:

a. El programa y distribución del conjunto de las dependencias incluidas serán los inequívocos para constituir una única vivienda unifamiliar, no pudiendo, a estos efectos, incluir espacios de comunicación vertical ni dependencias auxiliares, de estar, comer, cocinar o dormir, que distorsionen, por su reiteración o por su excesivo número, el carácter unifamiliar de la vivienda.

b. Las dependencias que conformen la vivienda, destinada a morada de las personas, se desarrollarán en un único edificio y tendrán acceso todas ellas desde el interior del mismo.

c. Únicamente se podrán desarrollar en edificaciones separadas de la principal las dependencias que no sean obligatorias en la composición de la vivienda y que tengan usos de servicio o complementarios a éste, siempre que su superficie edificada resulte coherente con el programa planteado para la vivienda y que su volumen, altura y apariencia no desvirtúen los del edificio principal.

d. El conjunto de la edificación o edificaciones deberán cumplir con las normas de integración paisajística de este Plan.

e. En caso de que se afecten los espacios incluidos en la Red Natura 2000, se estará de acuerdo con el artículo 39.1 de la LECO.

Art. 9.08. Estudio de evaluación del impacto ambiental y paisajístico

1. Cualquier obra o instalación a ubicar en suelo rústico y vinculada a usos condicionados, bien sean vivienda unifamiliar o usos vinculados a actividades declaradas de interés general, deberá contar con el correspondiente estudio de evaluación simplificada de impacto ambiental e integración paisajística, que se presentará junto con la solicitud de licencia.

2. Cualquier plan o proyecto, que, sin tener una relación directa con la gestión de un lugar de la red 'Natura 2000' o sin ser necesario para esta gestión, pueda afectarlo de forma apreciable, ya sea individualmente o en combinación

con otros planes o proyecto, tiene que ir acompañado de un estudio de evaluación de las repercusiones ambientales en relación con los objetivos de conservación y tiene que incluir las correspondientes medidas correctoras, de acuerdo con el artículo 39.1 de la LECO. En el caso que al plan o proyecto le sea de aplicación la normativa sobre evaluación de impacto ambiental, este estudio de evaluación de las repercusiones ambientales se tiene que incluir en el correspondiente estudio de evaluación de impacto ambiental.

Art. 9.09. Patrimonio arqueológico y cultural en suelo rústico

Se regulará según lo dispuesto en el artículo 2.4 de la normativa del Catálogo de Bienes Culturales del Municipio de Calvià.

Art. 9.10. Aprovechamiento atípico en suelo rústico

De acuerdo con el artículo 17 de la Ley del Suelo Rústico, cuando las actividades declaradas de interés general ubicadas en suelo rústico tengan un aprovechamiento lucrativo, el diez por ciento (10%) de dicho aprovechamiento será atribuido al Ayuntamiento de Calvià, a través de la correspondiente valoración que al efecto se establezca por los servicios técnicos municipales, según el valor en mercado de la instalación a realizar.

Art. 9.11. Instalaciones de interés general

Las construcciones e instalaciones existentes en esta clase de suelo, realizadas al amparo de declaración de 'utilidad pública e interés social' (interés general) tramitada de acuerdo con legislación vigente con anterioridad a la aprobación del Plan (Aquapark, Colegio Skal, Karting, y el Poblado del Oeste-El Dorado, campos de golf), mantendrán el régimen jurídico del suelo rústico en que se localizan, siendo recogidas por el Plan como instalaciones que no se hallan fuera de ordenación. Su permanencia se basa en la declaración de que fueron objeto, acorde con la naturaleza del suelo que ocupan, declaración que es respetada en cuanto a los usos e intensidades que se sometieron a aprobación.

Las referidas instalaciones y construcciones podrán someterse a cualquier operación de reforma y consolidación, siempre que se ajusten a la autorización de que fueron objeto con la declaración de interés general.

En caso de que sea necesaria la declaración de interés general, las actuaciones propuestas se dirigirán preferentemente a fomentar las actividades que supongan la preservación de edificios o instalaciones de valor etnológico o arquitectónico existentes.

Las nuevas construcciones deberán cumplir con los parámetros y las condiciones estéticas que este plan regula para viviendas unifamiliares, salvo los casos en los que, por las características específicas de la actividad se justifique que no resulten aplicables, y así se acepte o se exonere de forma expresa en la declaración de interés general.

Art. 9.12. Segregación de fincas rústicas

Las fincas rústicas segregadas de acuerdo con los artículos 4.14 y 4.15 de las presentes Normas que no cumplan las condiciones mínimas de tamaño de parcela establecidas para cada una de las diferentes zonas del suelo rústico, no podrán acoger sino los 'usos permitidos' en ellas, así como los condicionados, excluidos el de vivienda unifamiliar, teniendo tal consideración a efectos de las presentes normas las "roulottes" o viviendas móviles (caravanas) o cualquier otra construcción prefabricada que sirva para el alojamiento de personas.

Se podrá considerar que las fincas son una unidad predial, aún cuando se hallen constituidas por diferentes porciones de terreno separadas por carreteras o caminos públicos o privados, siempre que estén constituidas como entidad independiente con anterioridad al día 7 de julio de 1958, fecha de entrada en vigor de la Orden de 27 de mayo del entonces Ministerio de Agricultura, y se acredite escrituralmente la existencia de la unidad predial con anterioridad a esas modificaciones. Si se procediera a la construcción en una de las porciones, las otras quedarán vinculadas urbanísticamente a la misma, y esta vinculación conllevará la imposibilidad jurídica de segregarla mientras subsista el uso para el que fueron vinculadas, y esta condición deberá inscribirse, en el Registro de la Propiedad con carácter previo a la concesión de la licencia municipal de ocupación.

Sin perjuicio de lo regulado en las distintas áreas de suelo rústico en referencia a la vivienda unifamiliar aislada, las parcelas en las cuales se quiera ubicar deberán cumplir los requisitos establecidos en la Art. 4.15 Apartado 8 del presente Plan en lo que hace referencia a la fecha de división, segregación o fragmentación de las mismas.

Art. 9.13. anteras

Las actividades extractivas ya existentes en el Término municipal de Calvià, en lo relativo a su ubicación, a los planes de restauración del espacio natural afectado por las mismas, así como en cuanto a la regularización de la situación de las existentes (Planes de restauración), deberán ajustarse al Plan Director Sectorial de Canteras de las Islas Baleares aprobado por Decreto 61/1999 de 28 de mayo (BOCAIB nº 73 Ext. de 5 de junio de 1999). La cantera de Son Bugadelles, incluida en el Anexo 1 del P.D.S.P. (acuerdo de inclusión de la cantera Son Bugadellas (T.M de Calvià, Mallorca), (BOIB nº 85 de 15 de junio de 2006), y la de Ses Vinyes con autorización minera e incluida en el Anexo 2 del citado Plan, deberán dar cumplimiento a lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda del citado Plan, debiendo elaborar y aprobar los correspondientes Planes de restauración de acuerdo con lo establecido en el

artículo 22.2 de la Ley de espacios naturales.

No obstante lo anterior, en la totalidad del territorio de Calvià, se prohíbe la implantación de nuevas canteras, de acuerdo con lo establecido para cada zona en que se divide el suelo rústico municipal, al que se ha extendido el criterio que la LEN establece para las Áreas de Especial Protección en su artículo 22.1 y recogido en el artículo 7.2 del PDSC.

La cantera de Portals Vells está catalogada con el número 19 de carácter prehistórica en el Anexo 7 de Canteras de Interés Enológico del PDS de canteras aprobado por el decreto 61/1999. Por esta condición se estará en lo que establece en el artículo 6 de este Plan Director.

La calificación de las canteras, delimitadas en los planos de planeamiento (C), admite solamente el uso extractivo y los que se deriven del Plan de Restauración o del Proyecto de Reutilización que en su momento se apruebe. La delimitación de los ámbitos de extracción minera es orientativa a partir de la información disponible. Así mismo, dicha calificación tendrá únicamente efecto en el ámbito real en que se ubiquen las actividades extractivas.

Art. 9.14. Parques municipales y arqueológicos y Serra de Tramuntana

La delimitación de los parques de ámbito municipal (Na Burguesa y Cala Figuera-Rafeubetx), así como el arqueológico del Puig de Na Morisca en Santa Ponça, se definen a los efectos de su gestión una vez se disponga de la correspondiente declaración legal. Los usos, construcciones y actividades permitidos dentro de sus límites, en tanto no se redacten los correspondientes Planes Especiales que ordenen sus ámbitos, vendrán regulados por los correspondientes a cada una de las calificaciones que el Plan establece para los terrenos incluidos en los mismos.

La delimitación de la Serra de Tramuntana se halla realizada de acuerdo con la delimitación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Serra de Tramuntana (PORN). Las áreas de suelo rústico del término municipal de Calvià, estarán sujetas a lo dispuesto por la normativa supramunicipal en referencia a este ámbito y, en especial, a lo dispuesto en el Título III del Plan Territorial de Mallorca

i l'article 39.1 de la LECO.

Art. 9.15. Cementerios

La localización de los cementerios de Calvià y Es Capdellà, situados en suelo que el Plan clasifica como rústico, garantiza el cumplimiento del Decreto 105/1997, de 24 de julio, por el que se aprobó el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, y las modificaciones del mismo reflejadas en el Decreto 87/2004, de 15 de octubre de la policía sanitaria y mortuoria.

Las ampliaciones que en su momento se tengan que realizar en ambos cementerios municipales no serán posibles si no se da cumplimiento a las determinaciones contenidas en los referidos Decreto 105/1997 y Decreto 87/2004, a los cuales deberán adaptarse así mismo las instalaciones ya existentes de acuerdo con el artículo 43 del precitado reglamento.

Art. 9.16. Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés.

Son Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés en el término municipal de Calvià las áreas de Calvià i Es Capdellà como AAPI en suelo urbano y el núcleo de Son Font como AAPI en suelo rústico.

Para la ordenación de estas áreas, a parte de lo establecido en estas normas urbanística, se estará en lo dispuesto en la LEN, la LECO y en el Capítulo II de del Título III del Plan Territorial de Mallorca.

La parcelación de Son Font, incluida en el ámbito de la Serra de Tramuntana, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1991, de Espacios Naturales (LEN), constituye un Asentamiento en Paisaje de Interés (AAPI), de los regulados en el artículo 5 de la citada Ley.

En el Pleno municipal el día 19 de agosto de 1974 se acordó autorizar la ordenación de la Finca de Son Font en parcelas de regadío para su explotación como huertos familiares y posteriormente, el día 28 de abril de 1987, una vez cumplimentados los trámites previstos en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio del Govern Balear, procedió a la autorización de una serie de viviendas unifamiliares en las parcelas que resultaban de la referida parcelación.

Los parámetros de las nuevas construcciones, que fueron autorizados en los referidos expedientes, se ajustarán a los que a continuación se señalan:

- En cada parcela podrá construirse una sola vivienda, no permitiéndose nuevas viviendas en parcelas segregadas después del 15 de noviembre de 1991.

- La edificabilidad máxima será de 0,067 m<sup>2</sup> de techo/ m<sup>2</sup> de suelo, de manera que a uso de vivienda se destinará como máximo un techo de 250 m<sup>2</sup>, y el resto, en su caso, a instalaciones auxiliares.

- La edificación se separará como mínimo cinco (5) metros de los linderos.

- La ocupación máxima será del 4%, referida exclusivamente a la envolvente de la edificación destinada a uso de vivienda, sin que en tal porcentaje se incluya la de los elementos definidos en el art. 4.11 de estas normas.

- La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas, y 6,5 m. de altura máxima.

- Para las condiciones de edificación no especificadas, se estará a lo dispuesto en el resto de disposiciones del Plan.

En aquello no regulado específicamente en este punto se estará en lo dispuesto a las normas 25, 26 y 27 y en el Capítulo II del Plan Territorial de Mallorca en referencia a los núcleos rurales.

Art. 9.16.bis. Áreas de Prevención de Riesgos (APR) y Zonas de posibles riesgos (ZPR) y Prevención de Riesgos en el suelo urbano (PRU).

1 Se establecen cuatro áreas de prevención de Riesgos (APR) en suelo rústico y cuatro áreas homólogas a las anteriores en suelo urbano. 'Prevención de riesgos en suelo urbano (PRU)'. Así mismo, se establece una zona de posible riesgo (ZPR), de contaminación de acuíferos,

2 Estas zonas se encuentran delimitadas a escala 1:10000 en el plano de ordenación APR-PRU de este Plan General:

APR de erosión PRU de erosión

APR de inundación PRU de inundación

APR de incendio PRU de incendio

APR de deslizamiento PRU de deslizamiento

ZPR de contaminación de acuíferos

3 Cualquier uso o actividad que se ubique en un Área de Prevención de Riesgos, sea la que fuere su categoría de suelo rústico, estará condicionado a un informe previo favorable de la administración competente en materia de medio ambiente. En el informe se detallarán las medidas adoptadas en orden a la evitación de riesgos, pudiendo el Ayuntamiento exigir evaluaciones ambientales más profundas si el carácter o importancia de la actuación lo requiriese. Por lo que hace referencia al riesgo de inundación, se estará en aquello que determinan los artículos 77 y 78 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares, donde se especifican los tipos de estudios que tienen que llevar a cabo los promotores de los proyectos.

4 Las limitaciones específicas en materia de ordenación de las APR quedan especificadas en la regulación de cada clase de suelo rústico

5 Con carácter general, cualquier nueva construcción que se ubique en un Área de Posible Riesgo en suelo Urbano (PRU), sea cual sea su calificación urbanística, deberá incorporar las medidas técnicas y correctoras necesarias para minimizar dicho riesgo y garantizar que es asumible para la actividad que se desarrolle en ella.

6 En el caso de solares urbanos edificables afectados por PRU de inundación, los usos de los mismos se condicionaran a lo que establece el artículo 10.03.4 de las Normas..

7. Al objeto de reducir riesgos de incendios en cualquier clase de suelo, (APR-Incendios y PRU-Incendios) cuando se destinen a usos o actividades que supongan vivienda, deberán incorporar medidas de seguridad vial para garantizar el acceso de personas y vehículos, depósitos de agua para una primera situación de emergencia, así como actuaciones a la vegetación en un radio de 30 m alrededor de las edificaciones para reducir la carga de combustible. Los árboles estarán podados hasta una altura de 2,5 m., en tanto que los arbustos y matas no tendrán una altura superior a 1 m y su densidad será inferior al 20% de la superficie cubierta, excepcionándose de lo anterior las áreas de encinar protegidas por la L.E.N. y el Decreto 130/2001, de 23 de noviembre, de la Conselleria de Medio Ambiente por la que se aprueba la Delimitación de las Áreas de Encinar Protegido.

8. En las Z.P.R. de contaminación de acuíferos, al objeto de reducir riesgos, la construcción con fosas sépticas estará condicionada a que se garantice la imposibilidad de contaminación por los efluentes. La condición anterior será aplicable también a los establos de animales en suelo rústico y a cualquier instalación que con fugas de cualquier tipo de contaminante pueda provocar la afección a acuíferos subterráneos.

Todas las actividades susceptibles de producir impacto ambiental en las Z.P.R. requerirán informe preceptivo de la Consejería de Medio Ambiente.

9. Las zonas de riesgo de inundaciones y de contaminación de acuíferos, quedarán sujetas al régimen establecido por la Ley de Aguas de 1.985, su Reglamento de desarrollo y al Plan Hidrológico de Baleares (R.D. 387/2001). Para la realización de estudios y actuaciones se estará en lo dispuesto en este Plan.

En cualquier actuación se tendrán en cuenta los criterios definidos en el Plan Hidrológico de Baleares (R.D. 378/2001) para la protección de los acuíferos.

Se requerirá informe de la Autoridad Hidráulica para aquellas actuaciones que se realicen en APR y PRU de inundación, así como en las actuaciones ubicadas en zona de policía del lecho público, de acuerdo con el artículo 9 del RDPH.

10. A efectos de autorización de nuevas viviendas en todas las Áreas de Prevención de Riesgos (APR) la parcela mínima será la correspondiente a la calificación del suelo rústico subyacente, y si no fuera conocida, a la correspondiente al suelo rústico colindante. Si fuesen varias las calificaciones del suelo rústico colindante, se aplicará la más restrictiva. En las Áreas de Protección de Riesgos de incendio, sin perjuicio de aquello regulado anteriormente, cuando se destinen a usos o actividades que supongan vivienda se debe-

rán incorporar medidas de seguridad vial para garantizar el acceso de personas y vehículos, depósitos de agua para una primera situación de emergencia, así como también actuaciones en la vegetación en un radio de 30 metros alrededor de las edificaciones para reducir la carga de combustible.

## Capítulo 2. Regulación específica de las áreas de suelo rústico

### Art. 9.17. Suelo rústico protegido SR-1.

#### Suelo rústico SR-1.

##### 1. Definición

Se consideran SR-1 los señalados como tales en los planos de ordenación de la documentación gráfica del presente PGOU.

Son suelos con fuerte pendiente media, entre el 15% hasta más de 60%, improductivos y no cultivables (rocosos), con algunas zonas aisladas de matorral como única vegetación. Destacan por su gran valor paisajístico. Son terrenos fácilmente erosionables y con riesgo medio de caída o desprendimiento de bloques y con una vulnerabilidad moderada o alta de contaminación de los acuíferos subterráneos. También se incluye en esta categoría los terrenos del ámbito de Cala Figuera, aunque sus características topográficas y de vegetación son diferentes. Corresponden esencialmente a zonas calificadas como ANNP, ANEI en las Directrices de Ordenación Territorial, en la Ley 1/1991, de Espacios Naturales, y el PTM e incluye los islotes costeros y los acantilados. El Plan considera que estos terrenos son merecedores de preservación por su singular valor, teniendo que estar sometidos a las disposiciones contenidas en la citada Ley y en los preceptos que con carácter complementario incluyen las presentes Normas.

Estos suelos, no podrán ser dedicados en ningún caso a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza, o lesionan el valor específico que se protege.

##### 2. Usos permitidos

Los únicos usos permitidos en las áreas SR-1 son los siguientes:

a. Vías de transporte (E-2), referido al uso de la red viaria existente o contenida en el planeamiento y, excepcionalmente, a las pequeñas mejoras puntuales del firme, de la sección transversal o del trazado aprobadas por el Ayuntamiento.

b. Equipamientos sin construcción (D-1).

##### 3. Usos condicionados

a. Actividades de carácter extensivo (B-1), sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica. En las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) cuando el desarrollo de esta actividad requiera el uso de edificaciones sólo se permitirá la utilización de las existentes, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

b. Protección y educación ambiental (A). Adicionalmente, en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) con el requisito adicional que sólo se permitirá este uso en edificaciones existentes, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción. Uso condicionado en las Áreas de Prevención de Riesgos (APR), con el requisito adicional que será necesario el informe previo favorable de la administración competente en materia de medio ambiente.

c- Equipamientos sin construcción (D-1). Será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente.

##### 4. Usos prohibidos

Son usos prohibidos en las áreas SR-1 todos los no permitidos. En estas zonas SR-1, incluidas en áreas calificadas como ANEI en la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales, de forma expresa queda prohibido el uso de vivienda unifamiliar aislada, de acuerdo con el artículo 4 de la Ley 9/1999, de 6 de octubre, de medidas cautelares y de emergencia relativas a la ordenación del territorio y el urbanismo en las Islas Baleares, en relación con la matriz de ordenación del suelo rústico. La prohibición señalada se extiende también a los terrenos que tienen la consideración de A.P.T. (Área de Protección Territorial), de acuerdo con las D.O.T. y que quedan incluidos en estas zonas SR-1, según aquello que se ha señalado en los planos de ordenación del Plan

##### 5. Condiciones de edificación

No se podrá realizar ningún tipo de edificación en estas áreas.

6. En cualquier Actuación se tendrán en cuenta las acciones que pueden afectar la Red Natura 2000 y se estará de acuerdo con el artículo 39.1 de la Ley 5/2005 (LECO).

### Art. 9.18. Suelo rústico SR-2

#### 1. Definición

Se consideran áreas SR-3 las señaladas como tales en los planos de ordenación correspondientes. Son terrenos caracterizados por un paisaje de elevado contenido cultural exponente del tradicional equilibrio entre la explotación agropecuaria de las tierras y sus recursos y valores naturales. Su situación generalmente en contacto con las áreas de interés forestal y natural, les confiere un papel fundamental en la suavización de la presión humana sobre las áreas citadas. En ellos, se limitarán y controlarán adecuadamente todas las actuaciones que puedan suponer una transformación del medio.

Son suelos de poca pendiente media (inferior al 10%) situados principal-

mente en el fondo de valles en los alrededores de terrenos calificados como SR-2 o incluso inmersos materialmente dentro del ámbito de los mismos con los que forman unidades paisajísticas. Se aprovechan para cultivo de trabajo ocasional extensivo de secano con zonas arboladas de almendros, algarrobos, etc. Generalmente son terrenos que de acuerdo con la L.E.N. poseen la calificación de A.R.I.P., o incluso A.N.E.I. en algún caso.

#### 2. Usos permitidos

Se permiten en las áreas SR-2 los usos siguientes:

a. Actividades de carácter extensivo (B-1), sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica. En las Áreas naturales de especial interés de alto Nivel de Protección (AANP) cuando el desarrollo de esta actividad requiera el uso de edificaciones sólo se permitirá la utilización de las existentes, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

b. Vías de transporte (E-2), referido al uso de la red viaria existente o contenida en el planeamiento y, excepcionalmente, a las pequeñas mejoras puntuales del firme, de la sección transversal o del trazado aprobadas por el Ayuntamiento.

c. Equipamientos sin construcción (D-1)

#### 3. Usos condicionados

En las áreas SR-2 se podrán autorizar los siguientes usos, con las condiciones que para cada uno se indican:

a) Actividades de carácter intensivo (B-2), sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica. En las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) cuando el desarrollo de esta actividad requiere el uso de edificaciones sólo se permitirá la utilización de las existentes, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción. Al resto del suelo SR-2 con los requisitos adicionales siguientes, de acuerdo con el régimen de usos del sector primario regulado en el artículo 9.03.c) de estas normas.

b) Protección y educación ambiental (A). Adicionalmente, en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) con el requisito adicional que sólo se permitirá este uso en edificaciones existentes, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

Uso condicionado en las Áreas de Prevención de Riesgos (APR), con el requisito adicional que será necesario el informe previo favorable de la administración competente en materia de medio ambiente.

c) Actividades extractivas (B-4), referido exclusivamente a las explotaciones existentes, autorizadas y en activo, que cuentan con un Proyecto de Restauración aprobado, sin perjuicio de lo que establece el art. 9.13.

d) Conducciones y tendidos (E-3), Pequeñas infraestructuras (E-1) y Grandes instalaciones técnicas, y otras infraestructuras (E-5) a condición de que se justifique la necesidad y se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 9.08.2 de estas normas. En el caso de redes de suministro, bajo la condición de que sean soterradas y siempre que se vinculen si es el caso a actividades declaradas de interés general, de acuerdo con lo que establecen los artículos 26 y 37 de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico.

#### 4. Usos prohibidos

Se prohíben todos los usos no permitidos o condicionados. De acuerdo con el artículo 4 de la Ley 9/1999, de 6 de octubre, de Medidas Cautelares y de Emergencia relativas a la Ordenación del Territorio y el Urbanismo en las Islas Baleares, queda expresamente prohibido el uso de vivienda unifamiliar aislada, en aquellas partes de estas zonas SR-2 que se encuentran incluidas en áreas calificadas como A.N.E.I. en la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y ARIP-B en el PTM. La prohibición señalada se extiende también a los terrenos que tienen la consideración de A.P.T. (Área de Protección Territorial) de acuerdo con las D.O.T. y que quedan incluidas en estas zonas SR-2, según aquello que se ha señalado en los planos de ordenación del Plan.

No obstante, el Plan prohíbe el citado uso de vivienda unifamiliar en las zonas calificadas como SR-2 por el mismo, aunque tengan la consideración de A.R.I.P. en la citada Ley o, incluso, cuando se encuentran fuera de los límites establecidos como A.N.E.I. o A.R.I.P. por la misma.

#### 5. Condiciones de edificación

Se prohíbe para todos los usos cualquier tipo de construcción, a excepción de las actuaciones vinculadas a actividades declaradas de interés general.

6. En cualquier actuación se tendrán en cuenta las acciones que puedan afectar la Red Natura 2000 y se estará de acuerdo con el artículo 39.1 de la Ley 5/2005 (LECO).

### Art. 9.19. Suelo rústico SR-3

#### 1. Definición

Se consideran áreas SR-3 las señaladas como tales en los planos de ordenación correspondientes. Son terrenos caracterizados por un paisaje de elevado contenido cultural exponente del tradicional equilibrio entre la explotación agropecuaria de las tierras y sus recursos y valores naturales. Su situación generalmente en contacto con las áreas de interés forestal y natural, les confiere un papel fundamental en la suavización de la presión humana sobre las áreas cita-

das. En ellos, se limitarán y controlarán adecuadamente todas las actuaciones que puedan suponer una transformación del medio.

Son suelos de poca pendiente media (inferior al 10%) situados principalmente en el fondo de valles en los alrededores de terrenos calificados como SR-2 o incluso inmersos materialmente dentro del ámbito de los mismos con los que forman unidades paisajísticas. Se aprovechan para cultivo de trabajo ocasional extensivo de secano con zonas arboladas de almendros, algarrobos, etc. Generalmente son terrenos que de acuerdo con la L.E.N. poseen la calificación de A.R.I.P., o incluso A.N.E.I. en algún caso.

#### 2. Usos permitidos

Se permiten en las áreas SR-3 los usos siguientes:

a. Actividades de carácter extensivo (B-1)

b. Vías de transporte (E-2), referido al uso de la red viaria existente o contenida en el planeamiento y, excepcionalmente, a las pequeñas mejoras puntuales del firme, de la sección transversal o del trazado aprobadas por el Ayuntamiento.

c. Equipamientos sin construcción (D-1)

#### 3. Usos condicionados

En las áreas SR-3 se podrán autorizar los siguientes usos, con las condiciones que para cada uno se indican:

a. Actividades de carácter intensivo (B-2), sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica. En las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) cuando el desarrollo de esta actividad requiera el uso de edificaciones sólo se permitirá la utilización de las existentes, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción. En el resto del suelo SR-3 con los requisitos adicionales siguientes, de acuerdo con el régimen de usos del sector primario regulado en el artículo 9.00.bis.b) de estas normas.

b. Protección y educación ambiental (A). Uso condicionado en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) con el requisito adicional que sólo se permitirá este uso en edificaciones existentes, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción. Uso condicionado en las Áreas de Prevención de Riesgos (APR), con el requisito adicional que será necesario el informe previo favorable de la administración competente en materia de medio ambiente.

c. Actividades extractivas (B-4), referido exclusivamente a las explotaciones existentes, autorizadas y en activo, que cuentan con un Proyecto de Restauración aprobado, sin perjuicio de lo que establece el artículo 9.13.

d. Vivienda unifamiliar aislada (F), referido a las viviendas existentes y a las viviendas de nueva planta que no superen un volumen máximo conjunto de 1.500 m<sup>3</sup> por vivienda, y condicionado al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley del Suelo Rústico. Quedarán sujetas a autorización de la C.I.U. las edificaciones afectadas por un régimen específico de protección. Condicionado al cumplimiento de las condiciones de edificación reguladas en el punto 5 de este artículo, a los criterios de integración paisajística de los art. 9.03.

e. Turismo rural como actividad complementaria al sector primario (B-3), cuando se tenga que implantar en edificios existentes de carácter tradicional y destinados a una oferta de gran calidad, contando a este efecto con el preceptivo informe de la Conselleria de Turisme justificativo de este extremo (artículo 19 del POOT), y con la correspondiente declaración de interés general. La superficie de parcela de la explotación que soporte la edificación, cumplirá con lo que establece el Decreto 62/1.995 de 2 de junio, que regula la prestación de servicios turísticos en el medio rural y con los requisitos adicionales establecidos en el art 9.07.3. En las zonas ubicadas en la Sierra de Tramuntana (delimitación PORN) se tendrá que cumplir el requisito adicional de que en los hoteles rurales no se permitan las instalaciones deportivas al aire libre ni sus edificaciones complementarias, ni ampliaciones de la superficie edificada existente

f. Conducciones y tendidos (E-3) a condición que sean soterradas (en el caso de redes de suministro) y siempre que se vinculen si es el caso a actividades declaradas de interés general, de acuerdo con lo que establecen los artículos 26 y 37 de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico. En el caso de las instalaciones de los servicios de telecomunicaciones, siempre que se vinculen a actividades declaradas de interés general, de acuerdo con lo que establece el artículo 26 y 37 de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico.

De acuerdo con lo que prevé el artículo 26.4 de la Ley del Suelo Rústico, no se aplicará el parámetro de parcela mínima fijado a esta área cuando se pretendan instalar los usos comprendidos en los apartados d), y e) anteriores.

El resto de edificios e instalaciones que tengan que alojar usos condicionados cumplirán en todo caso, además de las condiciones de carácter general, los parámetros de parcela mínima, aprovechamiento, edificabilidad, integración paisajística y armonización con el entorno señaladas para esta área. El Ayuntamiento denegará la preceptiva licencia de obras en caso contrario.

Cuando se establezca de forma reglamentaria se podrá adecuar a lo que dispone el artículo 21.3 de la Ley 6/1997 de 8 de julio del suelo rústico.

#### 4. Usos prohibidos

Se prohíben todos los usos no permitidos o condicionados. De acuerdo con el artículo 4 de la Ley 9/1999, de 6 de octubre, de Medidas Cautelares y de

Emergencia relativas a la Ordenación del Territorio y el Urbanismo en las Islas Baleares, queda expresamente prohibido el uso de vivienda unifamiliar aislada, en aquellas partes de estas zonas SR-3 que se encuentran incluidas en áreas calificadas como A.N.E.I. en la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales, según aquello que se ha señalado en los planos de ordenación del Plan.

#### 5. Condiciones de edificación

Se prohíben todos los usos no permitidos o condicionados. De acuerdo con el artículo 4 de la Ley 9/1999, de 6 de octubre, de Medidas Cautelares y de Emergencia relativas a la Ordenación del Territorio y el Urbanismo en las Islas Baleares, queda expresamente prohibido el uso de vivienda unifamiliar aislada, en aquellas partes de estas zonas SR-3 que se encuentran incluidas en áreas calificadas como A.N.E.I. en la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales, según aquello que se ha señalado en los planos de ordenación del Plan.

#### 5. Condiciones de edificación

Las construcciones que se tengan que autorizar en las áreas SR-3, además de las condiciones generales de estas Normas y de las específicas relativas al uso de que se trata, tendrán que respetar las condiciones siguientes:

\* Tamaño mínimo de parcela 40 has

\* Vivienda por parcela 1

\* Coeficiente de edificabilidad 0'005 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

\* Altura máxima 6 m

\* Altura total 8 m

\* Núm. de plantas máximo 2

\* Ocupación máxima de la edificación 0'4%

\* Ocupación de otros elementos 0,1%

\* Separación mínima a límites 20 m

\* Separación mínima entre edificios: 6 m

\* Volumen máximo para cada edificio: 1.500 m<sup>3</sup>

\* Fecha de división, segregación o fragmentación de la parcela Art. 4.15

\* Condiciones de distribución y dependencias: art. 9.07

Al efecto de autorización de nuevas viviendas en todas las Áreas de Prevención de Riesgos se adecuará a lo que dispone el punto 9.16 bis.

Las construcciones que tengan relación con la naturaleza y destino de la finca, reguladas en el artículo 9.01 de estas normas y que sean necesarias realizar para la correcta explotación agropecuaria de la misma, tendrán que disponer informe favorable de la Conselleria de Agricultura (art. 9.01.2), justificativo de la adecuación de la construcción al tipo de actividad que se pretende, con relación al tamaño de la explotación que se pretende realizar. En cualquier caso estas construcciones, no podrán superar los parámetros siguientes:

\* Tamaño mínimo de parcela art. 9.01.3

\* Coeficiente de edificabilidad 0'02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

\* Altura total 5 m

\* Núm. de plantas máximo 1

\* Ocupación máxima de la edificación 2%

\* Separación mínima a límites 15 m

\* Volumen máximo para cada edificio: 1.500 m<sup>3</sup>.

\* Separación mínima entre edificios: 6 m, salvo que formen 'clastes'.

#### 6. Parcelas afectadas para diferentes calificaciones

Cuando una parcela quede afectada por diferentes calificaciones de SR, para poder acoger los usos de vivienda unifamiliar (F) o turismo rural (B-3), las condiciones de parcela mínima serán las siguientes:

- Superficie de parcela en otros SR: 40 has

- Superficie de parcela en SR-3: 20 has

Las nuevas construcciones se tendrán que localizar en la proximidad de otras que pudieran existir en parcelas próximas a fin de conformar agrupaciones tipo 'llogaret', sin perjuicio de la necesaria protección del entorno de los edificios catalogados.

7. En cualquier caso se tendrán en cuenta las actuaciones que pueden afectar a la Red Natura 2000 y se estará de acuerdo con el artículo 39.1 de la Ley 5/2005 (LECO).

#### Art. 9.20. Suelo rústico SR-4.

##### 1. Definición

Se consideran áreas SR-4 las señaladas como tales en los planos de ordenación correspondientes.

Están formadas mayoritariamente por terrenos agrícolas de cultivo extensivo de secano, con árboles en algunos casos (almendros y algarrobos), de trabajo ocasional e incluso sistemático, con valor ambiental y paisajístico con necesidad de protección. Son suelos, en general, de poca pendiente media (inferior al 5%), situados en los valles que constituyen unidades paisajísticas complementarias de los suelos calificados como SR-2 y SR-3. En gran parte, comprenden terrenos calificados como ARIP por la LEN.

Así mismo, tendrán esta misma calificación los suelos rústicos de la península, al sur de la carretera C-719, libres de actividades que no guarden relación con su naturaleza y destino, así como los situados en los inicios de las estribaciones de la Sierra de Na Burguesa y Puig de Na Morisca, en algunos casos con una cierta vulnerabilidad de los acuíferos subterráneos y que suponen un colchón de espacios no urbanizables entre los núcleos urbanos costeros de Palma Nova-Magalluf y Santa Ponça, garantizándose con esto la continuidad

espacial de la Serra de Na Burguesa y su entorno natural hasta conectar con el ámbito de la península cabo Cala Figuera-Rafeubetx. Se incluyen en esta área, los suelos que actualmente se encuentran ocupados por campos de golf consolidados, el uso de los cuales será consentido en estas áreas.

Sus valores agrícolas y paisajísticos aconsejan un cierto grado de protección respecto a usos no vinculados a su naturaleza y destino agrarios.

#### 2. Usos permitidos

Se permiten en las áreas de interés agrario tradicional SR-4 los usos siguientes:

Actividades de carácter extensivo (B-1)

Vías de transporte (E-2), referido al uso de la red viaria existente o contenida en el planeamiento y, excepcionalmente, en las pequeñas mejoras puntuales del firme, de la sección transversal o del trazado aprobadas por el Ayuntamiento.

Equipamientos sin construcción (D-1)

#### 3. Usos condicionados

En las áreas SR-4 se podrán autorizar los siguientes usos, con las condiciones que para cada uno se indican:

a) Actividades de carácter intensivo (B-2), sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica. En las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) cuando el desarrollo de esta actividad requiera el uso de edificaciones sólo se permitirá la utilización de las existentes, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción. En el resto del suelo SR-4 con los requisitos adicionales siguientes, de acuerdo con el régimen de usos del sector primario regulado en el artículo 9.03.c) de estas normas.

b) Actividades extractivas (B-4), referido exclusivamente a las explotaciones existentes, autorizadas y en activo, que cuentan con un Proyecto de Restauración aprobado, sin perjuicio de lo que establece el art. 9.13.

c) Protección y educación ambiental (A): Uso condicionado en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) con el requisito adicional que sólo se permitirá este uso en edificaciones existentes, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

Uso condicionado en las Áreas de Prevención de Riesgos (APR), con el requisito adicional que será necesario el informe previo favorable de la administración competente en materia de medio ambiente.

d) Vivienda unifamiliar aislada (F), referido a las viviendas existentes y a las viviendas de nueva planta que no superen un volumen máximo conjunto de 1.500 m<sup>3</sup> por vivienda, y condicionado al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley del Suelo Rústico. Quedaran sujetas a autorización de la C.I.U. las edificaciones afectadas por un régimen específico de protección. Condicionado al cumplimiento de las condiciones de edificación reguladas en el punto 5 de este artículo y en los criterios de integración paisajística del art. 9.03 y art. 9.07

f) Turismo rural como actividad complementaria al sector primario (B-3), cuando se tenga que implantar en edificios existentes de carácter tradicional y destinados a una oferta de gran calidad, contando a este efecto con el preceptivo informe de la Conselleria de Turisme justificativo de este extremo (artículo 19 del POOT), y con la correspondiente declaración de interés general. La superficie de parcela de la explotación que soporte la edificación, cumplirá con lo que establece el Decreto 62/1.995 de 2 de junio, que regula la prestación de servicios turísticos en el medio rural y con los requisitos adicionales establecidos en el art. 9.07.3. En las zonas ubicadas en la Sierra de Tramuntana (delimitación PORN) se tendrá que cumplir el requisito adicional de que en los hoteles rurales no se permiten las instalaciones deportivas al aire libre ni sus edificaciones complementarias, ni ampliaciones de la superficie edificada existente.

g) Equipamientos deportivos (D-2), sólo si se practica al aire libre y siempre que se vinculen a actividades declaradas de interés general, de acuerdo con lo que establece el artículo 26 y 37 de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico.

h) Conducciones y tendidos (E-3) a condición que sean soterradas (en el caso de redes de suministro) y siempre que se vinculen si es el caso a actividades declaradas de interés general, de acuerdo con lo que establecen los artículos 26 y 37 de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico. En el caso de las instalaciones de los servicios de telecomunicaciones, siempre que se vinculen a actividades declaradas de interés general, de acuerdo con lo que establece el artículo 26 y 37 de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico.

i) Pequeñas infraestructuras (E-1) y Grandes instalaciones técnicas (E-5) a condición que se justifique la necesidad y se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 9.08.2 de estas normas.

De acuerdo con lo que prevé el artículo 26.4 de la Ley del Suelo Rústico, no se aplicará el parámetro de parcela mínima fijado en esta área cuando se pretendan instalar los usos comprendidos en los apartados c), e), f) y g) anteriores.

El resto de edificios e instalaciones que tengan que alojar usos condicionados cumplirán en todo caso, además de las condiciones de carácter general, los parámetros de parcela mínima, aprovechamiento, edificabilidad, integración paisajística y armonización con el entorno señaladas para esta área. El Ayuntamiento podrá denegar la preceptiva licencia de obras en caso contrario.

Cuando se establezca de forma reglamentaria se podrá adecuar a lo que dispone el artículo 21.3 de la Ley 6/1997 de 8 de julio del Suelo Rústico.

#### 4. Usos prohibidos

Se prohíben todos los usos no permitidos o condicionados. De acuerdo con el artículo 4 de la Ley 9/1999, de 6 de octubre, de Medidas Cautelares y de Emergencia relativas a la Ordenación del Territorio y el Urbanismo en las Islas Baleares, queda expresamente prohibido el uso de vivienda unifamiliar aislada, en aquellas partes de estas zonas SR-4 que se encuentran incluidas en áreas calificadas como A.N.EI. en la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales, según aquello que se ha señalado en los planos de ordenación del Plan.

#### 5. Condiciones de edificación

Las construcciones para los usos condicionados que se tengan que autorizar en las áreas SR-4, además de las condiciones generales de estas Normas y de las específicas relativas al uso de que se trate, tendrán que respetar las condiciones siguientes:

\* Tamaño mínimo de parcela 20 has

\* Vivienda por parcela 1

\* Coeficiente de edificabilidad 0'004 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

\* Altura máxima 6 m

\* Altura total 8 m

\* Núm. de plantas máximo 2

\* Ocupación máxima de la edificación 0'4%

\* Ocupación de otros elementos 0,1%

\* Separación mínima a límites 20 m

\* Separación mínima entre edificios: 6 m

\* Volumen máximo para cada edificio: 1.500 m<sup>3</sup>

\* Fecha de división, segregación o fragmentación de la parcela. Deberá ajustarse a lo que dispone el Art. 4.15

\* Condiciones de distribución y dependencias: Se adecuará a lo que establece el art. 9.07

A efectos de autorización de nuevas viviendas en todas las Áreas de Prevención de Riesgos se adecuará a lo que dispone el punto 9.16 bis, sin perjuicio de lo que establece la norma 20.3 del PTM

Las construcciones que tengan relación con la naturaleza y destino de la finca, reguladas en el artículo 9.01 de estas normas y que sean necesarias realizar para la correcta explotación agropecuaria de la misma, tendrán que disponer informe favorable de la Conselleria de Agricultura (art. 9.01.2), justificativo de la adecuación de la construcción al tipo de actividad pretendida, con relación al tamaño de la explotación que se pretende realizar. En cualquier caso estas construcciones, no podrán superar los parámetros siguientes:

\* Tamaño mínima de parcela art. 9.01.3

\* Coeficiente de edificabilidad 0'02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

\* Altura total 8 m

\* Núm. de plantas máximo 1

\* Ocupación máxima de la edificación 2 %

\* Separación mínima a límites 15 m

\* Volumen máximo para cada edificio: 1.500 m<sup>3</sup>

\* Separación mínima entre edificios: 6 m, salvo que formen 'clastes'.

#### 6. Parcelas afectadas por diferentes calificaciones

Quando una parcela quede afectada por diferentes calificaciones de SR, para poder acoger los usos de vivienda unifamiliar aislada (F) o turismo rural (B-3), las condiciones de parcela mínima serán las siguientes:

- Superficie de parcela en otras SR: 20 has

- Superficie de parcela en SR-4: 10 has

Las nuevas construcciones se tendrán que localizar en la proximidad de otras que pudieran existir en parcelas próximas a fin de conformar agrupaciones tipo 'llogaret', sin perjuicio de la necesaria protección del entorno de los edificios catalogados.

7. En cualquier actuación se tendrán en cuenta las acciones que puedan afectar la Red Natura 2000 y se estará de acuerdo con el artículo 39.1 de la Ley 5/2005 (LECO).

#### Art. 9.21. Suelo rústico SR-5

##### 1. Definición

Se consideran áreas SR-5 las señaladas como tales en los planos de ordenación correspondientes.

Son suelos de poca pendiente media (inferior al 5%), situados en el interior de los dos valles principales del término municipal, entorno de los núcleos urbanos tradicionales de Calvià y És Capdellà, configurando lo que en términos geográficos se conoce como las rodades agràries de dichos núcleos urbanos tradicionales. Están formados por terrenos de cultivo de secano con árboles, de trabajo ocasional e incluso sistemático, en los que el riesgo de vulnerabilidad de los acuíferos subterráneos de la unidad hidrogeológica de Calvià es escaso. La propiedad del suelo presenta en esta zona un alto índice de fragmentación con reducidos tamaños de parcela, inferiores a una cuarterada y de hasta 3 cuarteradas. Sus valores agrícolas y paisajísticos aconsejan un cierto grado de protección respecto a usos no vinculados a su naturaleza y destino agrarios. Generalmente son terrenos que de acuerdo con la L.E.N. poseen la calificación

de A.R.I.P.

2. Usos permitidos

Se permiten en las áreas SR-5 los usos siguientes:

a. Actividades de carácter extensivo (B-1)

b. Viario de transporte (E-2) referido al uso de la red viaria existente o contenida en el planeamiento y, excepcionalmente, en las pequeñas mejoras puntuales del firme, de la sección transversal o del trazado aprobadas por el Ayuntamiento.

c. Equipamientos sin construcción (D-1)

3. Usos condicionados

En las áreas SR-5 se podrán autorizar los siguientes usos, con las condiciones que para cada uno se indican:

a) Actividades de carácter intensivo (B-2), sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica. En las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) cuando el desarrollo de esta actividad requiera el uso de edificaciones sólo se permitirá la utilización de las existentes, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción. En el resto del suelo SR-5 con los requisitos adicionales siguientes, de acuerdo con el régimen de usos del sector primario regulado en la norma 16 del PTM:

1. Garantizar la recogida y la depuración de los residuos generados por las actividades ganaderas ganaderas.

2. Garantizar el mantenimiento de la masa forestal existente, incluyendo la renovación de ejemplares muertos al menos por el mismo número de ejemplares jóvenes de la misma especie, y aquellos cultivos que tengan como objeto el mantenimiento de poblaciones naturales de animales.

3. En las Áreas Naturales de Especial Interés (ANEL) y ARIP incluido en la Sierra de Tramuntana (delimitación PORN). no se podrán ubicar invernaderos.

4. En las Áreas de Prevención de Riesgos (APR) será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente.

b) Actividades extractivas (B-4) referido exclusivamente a las explotaciones existentes, autorizadas y en activo, que cuentan con un Proyecto de Restauración aprobado, sin perjuicio de lo que establece el art. 9.13.

c) Protección y educación ambiental (A) Uso condicionado en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) con el requisito adicional que sólo se permitirá este uso en edificaciones existentes, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

Uso condicionado en las áreas de Prevención de Riesgos (APR), con el requisito adicional que será necesario el informe previo favorable de la administración competente en materia de medio ambiente.

d) Vivienda unifamiliar aislada (F), referido a las viviendas existentes y a las viviendas de nueva planta que no superen un volumen máximo conjunto de 1.500 m<sup>3</sup> por vivienda, y condicionado al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley del Suelo Rústico. Quedarán sujetos a autorización de la C.I.U. las edificaciones afectadas por un régimen específico de protección, condicionado al cumplimiento de las condiciones de edificación reguladas en el punto 5 de este artículo y en los criterios de integración paisajística del art. 9.03 y art. 9.07

e) Turismo rural como actividad complementaria en el sector primario (B-3), cuando se tenga que implantar en edificios existentes de carácter tradicional y destinados a una oferta de gran calidad, contando a este efecto con el preceptivo informe de la Conselleria de Turisme justificativo de este extremo (artículo 19 del POOT), y con la correspondiente declaración de interés general. La superficie de parcela de la explotación que soporte la edificación, cumplirá con lo que establece el Decreto 62/1.995 de 2 de junio, que regula la prestación de servicios turísticos en el medio rural y con los requisitos adicionales establecidos en el art 9.07.3. En las zonas ubicadas en la Sierra de Tramuntana (delimitación PORN) se tendrá que cumplir el requisito adicional de que en los hoteles rurales no se permiten las instalaciones deportivas al aire libre ni sus edificaciones complementarias, ni ampliaciones de la superficie edificada existente

e) Equipamiento Deportivo (D-2), sólo si se practica al aire libre y siempre que se vinculan a actividades declaradas de interés general, de acuerdo con lo que establece el artículo 26 y 37 de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico.

f) Conducciones y tendidos (6.0), Pequeñas infraestructuras (6.7) y Grandes instalaciones técnicas, y otras infraestructuras a condición que se justifique la necesidad y se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 9.08 de estas normas. En el caso de redes de suministro a condición que sean soterradas y siempre que se vinculan si es el caso a actividades declaradas de interés general, de acuerdo con lo que establecen los artículos 26 y 37 de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico. En el caso de las instalaciones de los servicios de telecomunicaciones, siempre que se vinculen a actividades declaradas de interés general, de acuerdo con lo que establece el artículo 26 y 37 de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico. Se admiten establecimientos comerciales exclusivamente en la modalidad de venta al detalle de carburantes, en colindancia con las carreteras existentes y siempre que se vinculen a actividades declaradas de interés general, de acuerdo con lo que establece el artículo 26 y 37 de la Ley 6/1997 del Suelo

Rústico, la actividad comercial del cual se regula por la Ley 11/2001, de 15 de junio. Se excluyen expresamente los talleres y la exposición y venta de vehículos.

De acuerdo con lo que prevé el artículo 26.4 de la Ley del Suelo Rústico, no se aplicará el parámetro de parcela mínima fijado en esta área cuando se pretendan instalar los usos comprendidos en los apartados c), e), f) y g) anteriores.

El resto de edificios e instalaciones que tengan que alojar usos condicionados cumplirán en todo caso, además de las condiciones de carácter general, los parámetros de parcela mínima, aprovechamiento, edificabilidad, integración paisajística y armonización con el entorno señaladas para esta área. El Ayuntamiento podrá denegar la preceptiva licencia de obras en caso contrario.

Cuando se establezca de forma reglamentaria se podrá adecuar a lo que dispone el artículo 21.3 de la Ley 6/1997 de 8 de julio del Suelo Rústico.

4. Usos prohibidos

Se prohíben todos los usos no permitidos o condicionados. De acuerdo con el artículo 4 de la Ley 9/1999, de 6 de octubre, de Medidas Cautelares y de Emergencia relativas a la Ordenación del Territorio y el Urbanismo en las Islas Baleares, queda expresamente prohibido el uso de vivienda unifamiliar aislada, en aquellas partes de estas zonas SR-5 que se encuentran incluidas en áreas calificadas como A.N.E.I. en la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales, según aquello que se ha señalado en los planos de ordenación del Plan.

5. Condiciones de edificación

Las construcciones para los usos condicionados que se tengan que autorizar en las áreas SR-5, además de las condiciones generales de estas Normas y de las específicas relativas al uso de que se trata, tendrán que respetar las condiciones siguientes:

\* Tamaño mínimo de parcela 3 has (5 Has en aquellas zonas que a su vez tengan la consideración de ARIP y SRG-F)

\* Vivienda por parcela 1

\* Coeficiente de edificabilidad 0'01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

\* Altura máxima 6 m

\* Altura total 8 m

\* Núm. de plantas máximo 2

\* Ocupación máxima de la edificación 1 %

\* Ocupación de otros elementos 0,05%

\* Separación mínima a límites 10 m

\* Separación mínima entre edificios: 6 m

\* Volumen máximo para cada edificio: 1.500 m<sup>3</sup>

\* Fecha de división, segregación o fragmentación de la parcela artículo

4.15

\* Condiciones de distribución y dependencias: Se adecuará a lo que establece el art. 9.07

Las construcciones que tengan relación con la naturaleza y destino de la finca, reguladas en el artículo 9.01 de estas normas y que sea necesario realizar para la correcta explotación agropecuaria de la finca, tendrán que disponer de informe favorable de la Conselleria de Agricultura, justificativo de la adecuación de la construcción al tipo de actividad pretendida, con relación al tamaño de la explotación que se pretende realizar. En cualquier caso estas construcciones, no podrán superar los parámetros siguientes:

\* Tamaño mínimo de parcela art. 9.01.3

\* Coeficiente de edificabilidad 0'02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

\* Altura total 8 m

\* Núm. de plantas máximo 1

\* Ocupación máxima 3 %

\* Separación mínima a límites 10 m

\* Volumen máximo para cada edificio: 1.500 m<sup>3</sup>

\* Separación mínima entre edificios: 6 m, salvo que formen 'clastes'.

En construcciones existentes destinadas a vivienda, que tengan garantizada su habitabilidad para disponer de los servicios mínimos (electricidad y/o agua corriente), se permitirán ampliaciones hasta conseguir un máximo de 115 m<sup>2</sup> construidos, siempre que se cumplan los parámetros urbanísticos establecidos para esta zona. La ampliación tendrá que armonizar arquitectónicamente con el edificio original.

Al efecto de autorización de nuevas viviendas en todas las Áreas de Prevención de Riesgos se adecuará a lo que dispone el punto 9.16 bis, sin perjuicio de lo que establece la norma 20.3 del PTM

7. En cualquier actuación se tendrán en cuenta las acciones que puedan afectar la Red Natura 2000 y se estará de acuerdo con el artículo 39.1 de la Ley 5/2005 (LECO)

Art. 9.22. Suelo rústico SR-6

1. Definición

Se consideran suelo rústico SR-6 las señaladas como tales en los planos de ordenación correspondientes.

Son suelos de poca pendiente media (inferior al 5%), situados en zonas próximas en suelos ya urbanizadas del término municipal, entorno de los núcleos turísticos, que situados al sur del corredor de la Autopista PM-1 y su prolongación hacia Andratx, se les adjudica tal calificación como consecuencia de la

desclasificación que realizó el C.I.M. a instancia del Ayuntamiento de Calvià y la posibilidad de reclasificación como suelo urbanizable prevista en el documento aprobado inicialmente en julio de 1998. Están formados por terrenos de cultivo de secano con árboles, de trabajo ocasional e incluso sistemático. Sus valores agrícolas y paisajísticos se encuentran muy deteriorados por el casi abandono de la explotación y la presión humana de su inmediato entorno urbano. Son terrenos que además no se encuentran afectados por la L.E.N.

En cualquier actuación se tendrán en cuenta los criterios definidos en el Plan Hidrológico de Baleares (R.D. 378/2001) para la protección de los acuíferos.

#### 2. Usos permitidos

Se permiten en las áreas de suelo rústico común SR-6 los usos siguientes:

Actividades de carácter extensivo (B-1) sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica

Vías de transporte (E-2) referido al uso de la red viaria existente o contenida en el planeamiento y, excepcionalmente, en las pequeñas mejoras puntuales del firme, de la sección transversal o del trazado aprobadas por el Ayuntamiento.

Equipamientos sin construcción (D-1)

#### 3. Usos condicionados

En las áreas de suelo rústico común SR-6 se podrán autorizar los siguientes usos, con las condiciones que para cada uno se indican:

a) Actividades extractivas (B-4), referido exclusivamente a las explotaciones existentes, autorizadas y en activo, que cuentan con un Proyecto de Restauración aprobado, sin perjuicio de lo que establece el art. 9.13.

b) Protección y educación ambiental (A). Uso condicionado en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) con el requisito adicional que sólo se permitirá este uso en edificaciones existentes, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

Uso condicionado en las Áreas de Prevención de Riesgos (APR), con el requisito adicional que será necesario el informe previo favorable de la administración competente en materia de medio ambiente.

c) Vivienda unifamiliar aislada (F), referido a las viviendas existentes y a las viviendas de nueva planta que no superan un volumen máximo conjunto de 1.500 m<sup>3</sup> por vivienda, y condicionado al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley del Suelo Rústico. Quedarán sujetas a autorización de la C.I.U. las edificaciones afectadas por un régimen específico de protección y condicionado al cumplimiento de las condiciones de edificación reguladas en el punto 5 de este artículo y en los criterios de integración paisajística del art. 9.03 y art. 9.07

d) Turismo rural como actividad complementaria al sector primario (B-3) cuando se tenga que implantar en edificios existentes de carácter tradicional y destinados a una oferta de gran calidad, contando a este efecto con el preceptivo informe de la Conselleria de Turismo justificativo de este extremo (artículo 19 del POOT), y con la correspondiente declaración de interés general. La superficie de parcela de la explotación que soporte la edificación, cumplirá con lo que establece el Decreto 62/1.995 de 2 de junio, que regula la prestación de servicios turísticos en el medio rural, y con los requisitos adicionales establecidos en el art 9.07.3. En las zonas ubicadas en la Sierra de Tramuntana (delimitación PORN) se tendrá que cumplir el requisito adicional de que en los hoteles rurales no se permiten las instalaciones deportivas al aire libre ni sus edificaciones complementarias, ni ampliaciones de la superficie edificada existente

e) Equipamientos Deportivos (D-2), sólo si se practica al aire libre y siempre que se vinculan a actividades declaradas de interés general, de acuerdo con lo que establece el artículo 26 y 37 de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico.

f) Conducciones y tendidos (6.0), Pequeñas infraestructuras (6.7) y Grandes instalaciones técnicas, y otras infraestructuras a condición que se justifique la necesidad y se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 9.08.2 de estas normas. En el caso de redes de suministro a condición que sean soterradas y siempre que se vinculan si es el caso a actividades declaradas de interés general, de acuerdo con lo que establecen los artículos 26 y 37 de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico. En el caso de las instalaciones de los servicios de telecomunicaciones, siempre que se vinculen a actividades declaradas de interés general, de acuerdo con lo que establece el artículo 26 y 37 de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico. Se admiten establecimientos comerciales exclusivamente en la modalidad de venta al detalle de carburantes, en colindancia con las carreteras existentes y siempre que se vinculen a actividades declaradas de interés general, de acuerdo con lo que establece el artículo 26 y 37 de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico, la actividad comercial del cual se regula por la Ley 11/2001, de 15 de junio. Se excluyen expresamente los talleres y la exposición y venta de vehículos.

De acuerdo con lo que prevé el artículo 26.4 de la Ley del Suelo Rústico, no se aplicará el parámetro de parcela mínima fijado en esta área cuando se pretendan instalar los usos comprendidos en los apartados b), d), e) y f) anteriores.

El resto de edificios e instalaciones que tengan que albergar usos condicionados cumplirán en todo caso, además de las condiciones de carácter general, los parámetros de parcela mínima, aprovechamiento, edificabilidad, inte-

gración paisajística y armonización con el entorno señalados para esta área. El Ayuntamiento podrá denegar la preceptiva licencia de obras en caso contrario.

Cuando se establezca de forma reglamentaria se podrá adecuar a lo que dispone el artículo 21.3 de la Ley 6/1997 de 8 de julio del Suelo Rústico.

#### 4. Usos prohibidos

Se prohíben todos los usos no permitidos o condicionados. De acuerdo con el artículo 4 de la Ley 9/1999, de 6 de octubre, de Mesures Cautelars i d'Emergència relatives a l'Ordenació del Territori i l'Urbanisme en les Illes Balears, queda expresamente prohibido el uso de vivienda unifamiliar aislada, en aquellas partes de estas zonas SR-5 que se encuentran incluidas en áreas cualificadas A.N.E.I. en la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales, según aquello que se ha señalado en los Planos de ordenación del Plan.

#### 5. Condiciones de edificación

Las construcciones para los usos condicionados que hayan de autorizarse en las áreas de suelo rústico común SR-6, además de las condiciones generales de estas Normas y de las específicas relativas al uso de que se trate, deberán respetar las siguientes condiciones:

Tamaño mínimo de parcela 1,5 has

\* Vivienda por parcela 1

Coefficiente de edificabilidad 0'02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Altura máxima 6 m

Altura total 8 m

\* Núm. de plantas máximo 2

\* Ocupación máxima de la edificación 1 %

\* Ocupación de otros elementos 0,05%

\* Separación mínima a linderos 10 m

\* Separación mínima entre edificios: 6 m

\* Volumen máximo por cada edificio: 1.500 m<sup>3</sup>

\* Fecha de división, segregación o fragmentación de la parcela Art. 4.15

\* Condiciones de distribución y dependencias: Se estará en lo establecido en el art. 9.07

Las construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, reguladas en el artículo 9.01 de estas normas y que sean necesarias realizar para la correcta explotación agropecuaria de la finca, deberán disponer informe favorable de la Conselleria de Agricultura, justificativo de la adecuación de la construcción al tipo de actividad pretendido, con relación al tamaño de la explotación que se pretende realizar. En cualquier caso estas construcciones, no podrán superar los parámetros siguientes:

\* Tamaño mínimo de parcela art. 9.01.3

\* Coeficiente de edificabilidad 0'04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

\* Altura total 8 m

\* Núm. de plantas máximo 1

\* Ocupación máxima 3 %

\* Separación mínima a linderos 10 m

\* Volumen máximo por cada edificio: 1.500 m<sup>3</sup>

\* Separación mínima entre edificios: 6 m, salvo que formen 'clastras'.

En construcciones existentes destinadas a vivienda, que tengan garantizada su habitabilidad por disponer de los servicios mínimos (electricidad y/o agua corriente) y que tengan una superficie mínima construida de 60 m<sup>2</sup>, se permitirán ampliaciones hasta alcanzar un máximo de 115 m<sup>2</sup> construidos, salvo que el cumplimiento de los parámetros urbanísticos establecidos para esta zona permita un mayor aprovechamiento. La ampliación deberá armonizar arquitectónicamente con el edificio original.

A efectos de autorización de nuevas viviendas en todas las Áreas de Prevención de Riesgos se estará en lo dispuesto en el punto 9.16 bis, sin perjuicio de lo establecido en la norma 20.3 del PTM

#### 6. Parcelas afectadas por diferentes calificaciones

Cuando una parcela quede afectada por dos o más calificaciones, para poder acoger los usos de vivienda unifamiliar aislada (F) o turismo rural (B-3), las condiciones de parcela mínima serán las siguientes:

- Superficie de parcela en otros: 3 has

- Superficie de parcela en SR-6: 1 has

Las nuevas construcciones deberán localizarse en la proximidad de otras que pudieran existir en parcelas próximas con el fin de conformar agrupaciones tipo 'llogaret', sin perjuicio de la necesaria protección del entorno de los edificios catalogados.

7. En cualquier actuación se tendrán en cuenta las acciones que puedan afectar la Red Natura 2000 y se estará de acuerdo con el artículo 39.1 de la Ley 5/2005 (LECO)

#### Título X. Disposiciones específicas sobre el suelo urbano

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

##### Art. 10.01. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano

1. Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca la legislación urbanística y de acuerdo con lo establecido por las presentes Normas.

2. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urba-



nización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen -si aún no la tuvieren- la condición de solar, y edificarlos en plazo, si se encontraran en ámbitos para los que así se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo.

3. A los efectos previstos en la legislación urbanística vigente, para los suelos urbanos del término municipal de Calvià que han sido urbanizados y en los que se ha dado cumplimiento a los deberes de cesión y equidistribución (excepción hecha de la urbanización Sol de Mallorca y Bahía de Palma que aún carecen de las condiciones de urbanización previstas en su proyecto de urbanización) y que merecen por tanto la condición de solar, se establece un período de un año, contado a partir de la fecha de aprobación definitiva del Plan, como plazo para solicitar licencia de edificación.

A la urbanización Sol de Mallorca y Bahía de Palma, se les establece un plazo máximo de dos años contados a partir de la fecha de aprobación definitiva del Plan, como plazo para su total urbanización.

#### Art. 10.02. Parcelas con más de una calificación

Cuando, en suelo urbano, una parcela esté afectada por más de una calificación o zonificación, las condiciones de cada una de ellas solo serán de aplicación sobre su ámbito respectivo. La superficie de cada ámbito tendrá, a estos efectos, la consideración de una parcela independiente.

#### Art. 10.03. Desarrollo del suelo urbano

1. En las áreas de suelo que el Plan ha ordenado de modo 'finalista' no será necesaria ninguna figura intermedia de planeamiento previa a su edificación o urbanización. Cualquier porción de suelo urbano 'finalista' estará sometido a la regulación correspondiente a la zona en que se ubique.

2. El Plan establece para las unidades o polígonos de actuación delimitados el sistema de actuación preferente. En defecto de esta determinación, el sistema de actuación preferente será el de compensación.

3. Los instrumentos de gestión aprobados con anterioridad para la ejecución del planeamiento en los ámbitos que el Plan no delimita, así como las Entidades Urbanísticas Colaboradoras que se hubiesen constituido al respecto, mantendrán su vigencia hasta tanto el Ayuntamiento no dé por concluida la finalidad para la que se constituyeron.

En suelos urbanos por los que discurren torrentes, los solares colindantes con los mismos tienen el deber de ajustar su utilización a las disposiciones contenidas en la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y en el Reglamento que le desarrolla (Real Decreto 849/1986). Es por ello que la construcción de solares afectados por el dominio público hidráulico, al objeto de evitar que estos se vean negativamente afectados por usos u obras inadecuadas que pudieran contribuir a hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de tercero, o que como consecuencia de ellas pudieran ocasionarse daños posteriores a persona o cosas, precisará, de acuerdo con lo previsto en los artículos 9.3 y 78.1 del RDPH autorización administrativa de la Dirección General de Régimen Hidráulico de la Conselleria de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Litoral del Govern Balear u órgano de cuenca competente que lo sustituya, autorización que será previa a la concesión de la correspondiente licencia de obras.

La petición de la autorización, con la documentación señalada en el apartado 2 del referido artículo 78, se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 52 al 54 del ya citado Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

#### Art. 10.04. Ejecución de unidades o polígonos de actuación

1. Deberán redactarse figuras de planeamiento en desarrollo de las determinaciones del Plan General en todos los casos en que éste lo establece singularmente.

2. En los supuestos de adecuación de los edificios a las nuevas alineaciones establecidas por el Plan en zonas consolidadas, se podrán delimitar Unidades de Actuación con el fin de obtener la superficie correspondiente de viario mediante cesión gratuita o expropiación en su caso.

3. En las unidades o polígonos de actuación, el Plan establece determinaciones específicas de ordenación y aprovechamiento, y remite éstas a la regulación recogida en cada una de las fichas de características de cada ámbito.

4. Los límites establecidos en los planos serán la referencia, en su caso, para las obligaciones de cesión gratuita, equidistribución o de urbanización pendientes de cumplimiento.

5. En los planos se representan los polígonos delimitados con anterioridad a la vigencia de la presente Revisión del Planneral, manteniendo bien la totalidad o bien una parte del ámbito ya delimitado.

#### Art. 10.05. Ficha de características de unidades o polígonos de actuación

1. Los datos numéricos de aprovechamiento y condiciones de edificación, así como los criterios particularizados de ordenación para cada ámbito de unidad o polígono de actuación se recogen sintéticamente en la correspondiente ficha de características, cuyas determinaciones son de obligada observancia para cada actuación, junto con las restantes condiciones urbanísticas recogidas en estas Normas. Los planos de ordenación complementan estas determinaciones. Estas fichas se recogen en el Anexo I de las presentes Normas.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, en el diseño y regulación de la ordenación se procurará aplicar directamente alguna o varias de

las ordenanzas establecidas por estas Normas para suelo urbano.

3. En las fichas se señala el planeamiento de desarrollo que, en cada caso, sea preciso redactar. Mediante la redacción de Estudios de Detalle se podrá definir y concretar la ordenación de volúmenes específica de las unidades de actuación que así lo requieran. En estos supuestos, el tipo de ordenación podrá ser por configuración según volumetría específica.

4. La ficha de características podrá establecer la calificación de los usos residenciales mediante la obligación de adscribirse a alguno de los regímenes de vivienda protegida establecidos en la legislación correspondiente (Protección Oficial, Promoción Pública, etc.).

#### Art. 10.06. Suelo urbano finalista

Las condiciones particulares que se establecen en el presente Título para cada una de las distintas zonas y calificaciones que recoge el plano de Calificación del suelo, junto con las condiciones generales que contiene el Título IV en relación con la edificación y la urbanización, serán de aplicación directa en cada una de las Zonas del suelo que, por tener su ordenación definida y precisada por el Plan General se ha denominado finalista.

#### Art. 10.07. Uso de gasolineras en suelo urbano

Queda prohibido el uso comercial en su modalidad de venta al por menor de carburantes (gasolineras) en todo el suelo urbano. No obstante lo anterior, podrán mantenerse las instalaciones existentes en esta clase de suelo, destinadas a dicho uso. Capítulo 2. Sobre los aparcamientos de uso colectivo

#### Art. 10.08. Dotación de aparcamiento

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de plazas de aparcamiento y garajes públicos.

3. El cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que las características del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, podrá efectuarse mediante aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio y vinculados al mismo mediante la oportuna inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

5. La administración urbanística municipal podrá denegar la instalación de aparcamientos en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, en especial en vías primarias, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

6. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos, figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

#### Art. 10.09. Plaza de aparcamiento de turismos

1. Las plazas de aparcamiento de automóviles tipo turismo, según el tamaño de vehículo a que se destinen, deberán tener como mínimo las siguientes dimensiones:

Tipo de vehículo	Longitud	Anchura
Vehículos de dos ruedas	2,5 m	1,5 m
Automóviles grandes	5,0 m	2,5 m
Automóviles ligeros	4,5 m	2,2 m
Vehículos de minusválidos	5,0 m	3,5 m (en batería)
Vehículos de minusválidos	5,5 m	2,5 m (en cordón)

2. En ningún caso se admitirán plazas delimitadas lateralmente por paredes con una anchura libre inferior a dos metros y sesenta centímetros (2,60 m).

3. En todos los aparcamientos se destinará, al menos, el veinticinco por ciento (25%) de sus plazas para automóviles grandes y en vías públicas o garajes se establecerá una reserva obligatoria de una (1) plaza, adecuadamente señalizada, para vehículos de personas con movilidad reducida y una (1) más por cada treinta y tres (33) plazas de aparcamiento o fracción.

Las dimensiones mínimas de aparcamiento adaptado son 3,50m x 4,50m para aparcamiento en batería y 2,00m x 4,50m para aparcamiento en hilera. En los aparcamientos en batería se acepta una anchura de 2,50m si entre dos plazas existe un espacio de un (1) metro.

Estas plazas se colocaran tan cerca como sea posible de los accesos, del ascensor o, si es el caso, de la rampa, que no puede ser la misma de entrada y salida de vehículos.

El espacio de acercamiento a estas plazas de aparcamiento adaptadas estará comunicado con un itinerario también adaptado, según se regula en el Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas (Decreto 20/2003, de 28 de febrero)

4. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para

los vehículos, por lo que:

- a) Las rampas y carriles de circulación deberán tener un mínimo de anchura de tres (3m), o de cinco metros (5m) cuando sean de doble sentido
- b) Los carriles de maniobra tendrán las anchuras mínimas siguientes, en función de la situación de las plazas:
  - En batería, carril de cinco metros (5m)
  - En cordón, carril de tres metros y medio (3,50m)
  - A espiga de 60°, carril de tres metros y medio (3,50m)
- c) Los radios de giro a eje de carril serán de cinco metros y medio (5,50m), con el sobreancho necesario en las curvas.
- d) Las rampas en el interior de la edificación no podrán sobrepasar la pendiente del veinte por ciento (20 %).

5. Los accesos rodados desde el vial público se dispondrán de manera que, cumpliendo las condiciones del artículo 10.10 de las presentes normas, no haya más de un acceso por solar. No obstante lo anterior, se permitirá más de un acceso por solar, siempre y cuando entre acceso y acceso del mismo solar exista una distancia mínima de veinte metros (20m). En solares que tengan fachada a dos calles diferentes, podrán disponerse accesos simultáneamente desde ambas, siempre que se ajusten a las condiciones anteriores, que serán aplicables a cada una de las calles.

6. Las plazas de aparcamientos deberán delimitarse mediante marcas de pintura y numerarse conforme el proyecto con arreglo al cual se concedió la licencia de obras para la construcción, reforma o ampliación del edificio en el que se ubica la actividad, numeración que deberá coincidir con la reflejada en el proyecto de solicitud de licencia de instalación.

Las plazas de aparcamiento adaptado estarán señalizadas mediante el símbolo internacional de accesibilidad pintado en el suelo, y la colocación vertical de la correspondiente señal de reserva de aparcamiento para vehículos conducidos o que transporten personas con movilidad reducida, y es obligatorio para aparcar la acreditación mediante tarjeta de aparcamiento indicada en el artículo 28 del Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas (Decreto 20/2003, de 28 de febrero).

7. En cada planta de aparcamientos, los exutorios o chimeneas para evacuación de humos y gases, deberán ser de una resistencia al fuego de al menos 120 minutos (RF-120), y si estuviesen provistos de compuertas u otros sistemas de cierre, deberán disponerse para que dichas compuertas se abran automáticamente en caso de incendio, mediante las correspondientes instalaciones de detección automática. En todo caso dichas compuertas o sistema de cierre, deberán también estar dispuestas para que su apertura y cierre pueda practicarse manualmente sin dificultad desde lugar fácilmente accesible.

8. En cada uno de los locales de aparcamiento, las puertas de acceso a recintos en que se alojen motobombas, extractores, trasteros, etc., así como las puertas de vestíbulos de acceso a escaleras o de acceso a otros recintos o locales, deberán ser de una resistencia al fuego no menor de 120 minutos y estar dotadas de dispositivo de cierre automático.

9. Cada local o recinto de aparcamiento, deberá estar dotado de adecuadas instalaciones para recogida y evacuación de las aguas que puedan verterse o derramarse, o de las pluviales, de forma que quede garantizado que en tales locales o recintos no se producirán encharcamientos.

10. Conforme a lo dispuesto en la vigente Reglamentación sobre utilización, almacenamiento, etc. de gases licuados del Petróleo, en los locales de aparcamientos cuyo suelo este por debajo del nivel más alto de la vía pública de acceso a dichos locales, queda prohibida la entrada de vehículos que utilicen como carburante gases licuados del petróleo (GLP), así como el depósito, almacenamiento de recipientes que contengan o hayan contenido tales productos (butano, propano, etc.). A tal efecto en los accesos al aparcamiento en que proceda la mencionada prohibición, deberán instalarse en lugares visibles, letreros con la inscripción 'Prohibida la entrada de vehículos que utilicen G.L.P. (butano, etc.)'.

11. En cada recinto de aparcamiento, deberán colocarse letreros con la inscripción 'Peligro de incendio'. 'Prohibido hacer fuego'. 'Es obligado aparcar los vehículos en el sentido de mayor rapidez de salida' y demás medios visuales y gráficos de avisos de precaución pertinentes.

12. Si el aparcamiento careciese de ventilación natural, en todos los casos en que falte suministro de energía eléctrica, se Prohíbe el uso del aparcamiento mientras no se restituya dicho suministro, debiendo disponerse letreros debidamente iluminados por aparatos autónomos de emergencia, situados en lugares bien visibles, que indiquen dicha prohibición por falta de garantía de seguridad para las personas y de funcionamiento de las instalaciones.

13. Se deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 21 y 26 del R. de A.M. I N y P. de 30-11-61. Los locales de aparcamiento cuya superficie sea mayor de 500 m<sup>2</sup>, deberán dotarse de instalaciones de detección automática de incendios, (con atemperación a lo establecido en el Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios) que en caso de siniestro, activen alarmas acústicas, situadas en zonas de uso común del inmueble, o en la fachada de acceso o salida de los aparcamientos, de forma que sea audibles en las plantas habitadas del mismo y estará conectada con las instalaciones de ventilación forzada.

14. Las instalaciones de detección de incendios a que se refiere la Medida correctora que antecede, deberán estar interconectadas con las instalaciones de ventilación forzada, con prioridad de mando sobre las de detección de niveles de concentración de CO y dispuestas de forma que en caso de incendio, automáticamente se paralice la ventilación forzada en las plantas de aparcamientos, en las que se hubiese detectado el mismo.

15. Los conductos para descarga al exterior de aire, así como los de evacuación de humos y gases, estarán contruidos íntegramente por materiales de la clase MO-M-1 de reacción al fuego, deberán ser absolutamente estancos en todo su trazado y provistos de aislamientos y revestimientos suficientes para evitar tanto la radiación de calor como transmisión de niveles de presión sonora (ruidos) que sobrepasen los niveles máximos permitidos.

En todo caso, los conductos de evacuación tanto de humos y gases como el aire de ventilación forzada, cuyo trazado discorra por el interior de la edificación, deberá ser de una R-120 como mínimo o superior si así lo exigiesen los locales de riesgo especial a través de los que pase.

Art. 10.10. Accesos a garajes-aparcamientos

1. Los garajes-aparcamientos de menos de seiscientos metros cuadrados (600 m<sup>2</sup>) tendrán un acceso de tres metros (3 m) como mínimo de ancho.

En los garajes-aparcamientos de más de seiscientos metros cuadrados (600m<sup>2</sup>), el ancho mínimo del acceso será de tres, cuatro o cinco metros (3, 4, 5 m), según den a calles de más de catorce metros (14m) de ancho, entre diez y catorce (10m y 14m), o menores de diez metros (10m), respectivamente.

2. Los garajes-aparcamientos de menos de seiscientos metros cuadrados (600m<sup>2</sup>) pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas den al mismo, sean blindadas y el ancho de acceso sea superior a cuatro metros (4m), y en los de menos de doscientos metros cuadrados (200m<sup>2</sup>) sea superior a tres metros (3m) de ancho.

3. Los garajes-aparcamientos de seiscientos (600m<sup>2</sup>) a dos mil metros cuadrados (2.000m<sup>2</sup>) podrán disponer de un sólo acceso para vehículos, pero contarán con un acceso de peatones distanciado de aquél, dotado de vestíbulo-estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un metro (1m).

4. En los garajes-aparcamientos de más de dos mil metros (2.000m<sup>2</sup>) a seis mil metros cuadrados (6.000m<sup>2</sup>), la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres metros (3m) y deberán tener además una salida de ataque y salvamento por cada dos mil metros cuadrados (2.000m<sup>2</sup>). En los superiores a seis mil metros cuadrados (6.000m<sup>2</sup>) deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independiente o diferenciada en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.

5. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoques, cuando el acceso será exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada veinte (20) plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de diez metros (10m) y su ancho no será inferior a seis metros (6m).

6. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un metro (1m) para garajes-aparcamientos de hasta seis mil metros cuadrados (6.000m<sup>2</sup>) y superior a ciento treinta centímetros (1,30m) en los de mayor superficie.

Art. 10.11. Servicios en garajes-aparcamientos

1. Los garajes-aparcamientos de seiscientos a dos mil metros cuadrados (600m<sup>2</sup>-2.000m<sup>2</sup>) dispondrán de un retrete con lavabo.

2. Los comprendidos entre dos mil y seis mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>-6.000m<sup>2</sup>) dispondrán de dos retretes con lavabo.

3. Los de más de seis mil metros cuadrados (6.000m<sup>2</sup>) dispondrán de un retrete con lavabo más por cada dos mil metros cuadrados (2.000m<sup>2</sup>) de exceso o fracción.

4. Cuando exista más de un servicio higiénico, se instalará con independencia para mujeres y hombres.

5. En todo caso deberá preverse, como mínimo, un aseo apto para minusválidos, que cumplirá los requisitos establecidos en el anexo 1 punto 1.2.8 y estarán señalizados de acuerdo con el anexo 4 punto 4.3 del Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas (Decreto 20/2003, de 28 de febrero).

Art. 10.12. Ventilación de los garajes-aparcamientos

1. La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada quinientos metros cuadrados (500m<sup>2</sup>), situándolos en los puntos más desfavorablemente ventilados y que accionen automáticamente dichas instalaciones. La ventilación se hará por patios o chimeneas para su uso exclusivo, contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un metro (1m) la altura máxima permitida por la ordenanza de zona y alejados ocho metros (8m) de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes. Si desembocan en lugares de uso o acceso público tendrán una altura desde la superficie transitable de doscientos cincuenta centímetros (250cm), debidamente protegida hori-

zontalmente en un radio de igual dimensión, de manera que en el punto más afectado no se supere los niveles de inmisión.

2. A los efectos del apartado anterior, se entenderá por ventilación natural aquella en que exista un metro cuadrado (1m<sup>2</sup>) de sección en los huecos o conductos de aireación por cada doscientos metros cuadrados (200m<sup>2</sup>) de superficie del local; y por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales con una capacidad mínima de seis renovaciones/hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan, cuando menos, dos bocas de aspiración por cada uno de los cuadrados de quince metros (15m) de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

3. En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle, separados como mínimo cuatro metros (4m) de las fincas colindantes.

#### Art. 10.13. Iluminación de los garajes-aparcamientos

1. En la medida de las posibilidades del edificio y de los condicionantes del entorno y de la ordenanza, la iluminación diurna será preferente.

2. La iluminación artificial y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los garajes de más de dos mil metros cuadrados (2.000m<sup>2</sup>) con un nivel mínimo de 5 lux. En los garajes de más de seis mil metros cuadrados (6.000m<sup>2</sup>), además existirá una señalización luminosa en el suelo.

#### Art. 10.14. Construcción y diseño contra incendios

Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación en la que alguna de las plantas inferiores (baja o de sótano) esté destinada a garaje o aparcamiento deberán cumplir con lo previsto en el DB-SI (RD 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación) de Condiciones de protección contra incendios en los edificios.

#### Art. 10.15. Instalaciones contra incendios en garajes- aparcamientos

1. Los garajes o aparcamientos deberán cumplir con las instalaciones de protección contra incendios previstas en el DB-SI (RD 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación). Se instalarán aparatos de extinción de incendios de 6 kilos de nieve carbónica o preferentemente polvo seco, en todo tipo de garaje-aparcamiento, de forma que correspondan cuatro (4) como mínimo por cada quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) o fracción. Están exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>). En los garajes de más de seis mil metros cuadrados (6.000 m<sup>2</sup>) se contará con un carro extintor de polvo seco de 5 kilos de capacidad y otro más por cada tres mil metros cuadrados (3.000 m<sup>2</sup>) de exceso.

Los garajes o aparcamientos con capacidad igual o inferior a cinco vehículos, dispondrán como mínimo de un extintor de 6 Kg. de polvo seco y adecuada ventilación.

2. En los garajes superiores a quinientos metros (500m<sup>2</sup>) se instalará una red interior de agua para incendios, conectada en su caso a los hidrantes. Esta red mantendrá, en todo momento, una presión de 3,5 atmósferas y estará dotada de los correspondientes equipos de presurización cuando la red general no garantice tal presión. A esta red se enganchará un puesto de agua por cada quinientos metros cuadrados (500m<sup>2</sup>) de planta con mangaje suficiente para alcanzar toda la superficie.

3. Si el garaje-aparcamiento estuviera desarrollado en varias plantas, se exigirán al menos dos extintores en cada una de ellas. Los extintores manuales se situarán sobre soportes y muros, en lugares de fácil acceso público y provistos de dispositivos de sujeción seguros y de rápido manejo, debiendo figurar una chapa de instrucciones para su uso y señalizados con arreglo a las disposiciones de las normas UNE. Igual señalización se empleará para los carros extintores.

4. Se instalará en cada quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>.) de garaje o fracción, un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar los trapos y algodones que pudieran estar impregnados en grasas o gasolinas.

5. Igualmente se instalarán por cada quinientos metros cuadrados (500m<sup>2</sup>) o fracción recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas (tales como arena, tierra de infusorios, etc.). Estos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte y el recipiente dispondrá de una pala para su manejo.

6. Los garajes-aparcamientos de más de dos mil metros cuadrados (2.000m<sup>2</sup>) dispondrán en las proximidades de cada acceso por la vía pública, de un hidrante del modelo reglamentario utilizado por el servicio contra incendios.

7. En los garajes-aparcamientos de más de seis mil metros cuadrados (6.000m<sup>2</sup>) se exigirá la instalación de una red automática de dispositivos, para localizar y evitar la propagación de cualquier incendio.

8. Los garajes-aparcamientos de tres o más plantas contarán con un sistema especial de detectores de incendios con cuadro centralizado, en las proximidades de los accesos principales a la vía pública.

9. No será necesario prever aparatos de extinción en los garajes-aparcamientos de menos de cincuenta metros cuadrados (50m<sup>2</sup>) de superficie, conforme a lo establecido en el apartado 2 de este artículo, pero deberán disponer de

un depósito de arena de más de 25 litros de capacidad y una pala para su lanzamiento.

#### Capítulo 3. Sobre la urbanización del espacio público

##### Art. 10.16. Desarrollo y ejecución de los servicios de infraestructura

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarios, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

2. Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por el artículo 68 de la Ley del Suelo. A estos efectos, las determinaciones gráficas del Plan General sobre instalaciones de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

3. A efectos de la regulación de las instalaciones de infraestructura se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial que en cada momento sea de aplicación.

##### Art. 10.17. Condiciones de la dotación de servicios urbanos

1. La dotación de servicios urbanos que se han de ubicar en los viales y espacios libres de uso público, tanto para los de nueva creación como para la renovación o ampliación de los existentes, será como mínimo la siguiente:

- a) Pavimentación de calzadas, aceras, aparcamientos, itinerarios peatonales.
- b) Redes de suministro de agua potable y aguas regeneradas.
- c) Redes separativas de evacuación de aguas negras y aguas pluviales.
- d) Redes de riego y contra incendios.
- e) Red de suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- f) Redes de telecomunicación (telefonía y cable).
- g) Red de alumbrado público.

2. El diseño y ejecución de las soluciones técnicas para los distintos servicios urbanos se adecuarán a las características particulares y las posibilidades técnicas, de disponibilidad y de oportunidad de cada espacio urbano, de manera que el resultado consiga una óptima calidad urbana y adaptación medioambiental, y según los criterios definidos en la Ley 3/2005 de 20 abril, de Protección del Medio Nocturno. Este criterio permitirá que justificadamente pueda suprimirse alguno de los servicios urbanos previstos en el apartado anterior.

3. La nueva instalación o sustitución o ampliación de redes de servicios urbanos, en todas las clases de suelo, se efectuará siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de media y alta tensión o de servicio supramunicipal.

4. Todo Proyecto de Urbanización o de Dotación de Servicios deberá estudiar la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos, configurando una reserva o faja de suelo que, a ser posible, discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

##### Art. 10.18. Condiciones de urbanización de los espacios libres públicos

1. Los proyectos de urbanización o de dotación de servicios de los espacios libres de uso y dominio público definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo, ornamental y arbolado, así como también las edificaciones auxiliares, las pavimentaciones y las redes de infraestructura al servicio de la zona considerada.

2. Se adoptarán con carácter general los siguientes criterios de diseño y ordenación:

- Tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación.

- La elección de las especies plantadas serán adecuadas al clima de Mallorca, evitándose que por su inadaptación se produzca un sobre coste en la conservación de las mismas.

- La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas, deberán éstas ordenarse mediante rebajes y abanalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas.

- Deberán incluirse, en su caso, en el proyecto las instalaciones propias de estos espacios, tales como kioscos, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.

- Se determinarán las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.

- Se proyectarán las infraestructuras que se requieran en el espacio libre, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje, contemplándose las servidumbres a las que diera lugar el trazado de tales infraestructuras a

efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

- Se tendrá en cuenta la necesaria adecuación medioambiental así como también la minimización de las cargas de conservación de las zonas ajardinadas e instalaciones.

- Se tendrá en cuenta, como parte del proceso urbanizador, las canalizaciones y galerías necesarias para las redes de telecomunicaciones. Estas canalizaciones se integraran en el dominio público municipal.

- Se realizará el soterramiento de los tendidos eléctricos, y la eliminación de instalaciones eléctricas obsoletas de las áreas de nueva urbanización o reurbanización.

3. Como criterios técnicos de instalaciones y construcción se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

a) Será obligatorio el riego con aguas depuradas (aguas regeneradas) especialmente tratadas cuando el volumen de agua necesario, determinado en Proyecto, sea superior a los 2m<sup>3</sup> diarios. Deberán situarse suficientes puntos de riego, al objeto de permitir un adecuado servicio a la totalidad de las zonas ajardinadas. Todas las acometidas para red de riego conectadas a la red municipal deberán ser dotadas del correspondiente contador a los efectos de control de consumos y pérdidas. El abono a utilizar para el mantenimiento de las zonas ajardinadas se realizará mediante "compost" orgánico procedente de plantas públicas de compostaje.

Las condiciones de calidad que deben cumplir las aguas reutilizadas para riego cuando procedan de aguas residuales urbanas o similares se resumen en el cuadro 57.1 del Plan Hidrológico de Baleares (R.D. 387/2001)

b) Deberá disponerse de iluminación adecuada en la totalidad de las zonas pavimentadas y, opcionalmente en las zonas ajardinadas. Dentro de cada zona se pueden concebir niveles distintos de iluminación y siempre con la máxima eficiencia lumínica, según los criterios definidos en la Ley 3/2005 de 20 abril, de Protección del Medio Nocturno y la Norma 44 sobre la contaminación lumínica del Plan Territorial de Mallorca.

c) Deberá estar resuelta asimismo la evacuación de aguas pluviales y el drenaje de las diferentes áreas, al objeto de evitar encharcamientos y acumulaciones de lodo.

d) Se dispondrá del adecuado mobiliario urbano: bancos y papeleras, etc., con propiedades antivandálicas suficientes.

e) Siempre que las características constructivas, compositivas y sistema de ejecución resulten idóneas respecto a la textura, resistencia al deslizamiento, drenaje de la superficie, etcétera, a las calzadas de las vías de tránsito se recomienda utilizar pavimentos las características i propiedades reflectantes de los cuales resulten adecuadas para las instalaciones de alumbrado público, con un coeficiente de luminancia mediano o grado de luminosidad el más elevado posible y con factor especular bajo.

f) De acuerdo con criterios de ahorro energético, se debe priorizar en los alumbrados exteriores la utilización preferente de lámparas de vapor de sodio de alta presión (VSAP) y de baja presión (VSBP) Estas lámparas deben sustituir las lámparas de vapor de mercurio en los procesos de renovación del alumbrado público, que deben tender a la reducción de la potencia instalada

g) Los proyectos de alumbrado que deban funcionar en horario nocturno deberán ir acompañados de una memoria que justifique su necesidad. Los niveles máximos de luz para cada área de Calvià quedan establecidos de acuerdo con el art. 5.10

4. El Ayuntamiento, como receptor de los espacios libres públicos ejecutados por los particulares en cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas, supervisará las condiciones de calidad de los proyectos de urbanización o de dotación de servicios, pudiendo introducir las modificaciones oportunas, tanto de diseño como de calidad de las instalaciones, a fin de cumplir lo establecido en el presente artículo.

5. Toda obra de urbanización sobre espacios de uso y dominio público, deberá reunir, además de lo preceptuado específicamente en las presentes Normas, lo establecido en la Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la Mejora de la Accesibilidad y de la Supresión de las Barreras Arquitectónicas y el Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas (Decreto 20/2003, de 28 de febrero), especialmente en el artículo 10 sobre parques, jardines, espacios libres y playas, y en el artículo 13 sobre diseño y ubicación de mobiliario urbano.

Art. 10.19. Condiciones de diseño para el nuevo viario rodado

1. Con carácter general, la anchura de la calzada de doble sentido de circulación en las calles consideradas como vías secundarias no podrá ser inferior a cinco metros y cincuenta centímetros (5,50m). Las calzadas de sentido único tendrán una anchura no inferior a tres metros y cincuenta centímetros (3,50m)

2. En cualquier sección de una vía secundaria, la anchura de la calzada no superará el sesenta por ciento (60%) del ancho total de la calle.

3. Excepcionalmente, si por la estrechez de la calle, no pudieran cumplirse simultáneamente las condiciones señaladas en los dos apartados anteriores, prevalecerá la condición del primero con una dimensión mínima de aceras de un metro y cincuenta centímetros (1,50m).

4. A efectos indicativos se incluyen las siguientes secciones – tipo para las vías de nuevo trazado en desarrollo del Plan General:

- Sección tipo de viario estructurante en áreas urbanas: consta de aceras suficientes y una calzada de 18 m de anchura, apta para cuatro carriles de circulación (4 x 3,25m) y bandas de aparcamiento lateral. En caso de aumento del tráfico puede utilizarse con seis carriles (6 x 3,00 m) sin aparcamiento.

- Sección mínima en vía locales de alta densidad: Calzada de 10,00 m y aceras de 3,50 m.

- Sección mínima en vías locales de densidad media: Calzada de 7,50 m y aceras de 2,50 m.

- Sección mínima en vías locales de baja densidad: Calzada de 5,50 m y aceras de 2,00 m.

5. Con carácter general, las vías secundarias serán de doble sentido de circulación, salvo que la especial configuración de la trama permita el desdoblamiento en pares de vías de sentido único, semejantes, próximas y equiparables en su función.

Art. 10.20. Criterios de trazado para el nuevo viario

1. El viario secundario de nueva creación no podrá desarrollarse con pendientes superiores al 12% en tramos superiores a los 100 m.

2. El radio mínimo en el eje de la calzada será con carácter general:

-Radio mínimo de 8 m en ángulo superior a 90°

-Radio mínimo de 15 m en ángulo inferior a 90°

El valor mínimo del parámetro para acuerdos verticales será:

-Kv = 400.

3. El Proyecto de Urbanización distinguirá, a efectos de tratamiento y pavimentación, entre calzada estricta y áreas de estacionamiento. Asimismo, distinguirá entre lo que se considere aceras y los restantes espacios peatonales.

4. Las vías definidas en el planeamiento no podrán ser alteradas en sus condiciones de diseño a no ser que el proyecto técnico de construcción así lo aconseje, por razones justificadas según criterios del órgano municipal competente.

5. Los elementos de la urbanización (materiales, ajardinamiento, mobiliario urbano, señalización y alumbrado) estarán en consonancia con el uso y carácter de la calle, así como con las condiciones ambientales de su entorno urbano, según los criterios definidos en la Ley 3/2005 de 20 abril, de Protección del Medio Nocturno, y cumpliendo las condiciones de accesibilidad, especialmente las definidas en los artículos 9 y siguientes del Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas (Decreto 20/2003, de 28 de febrero)

Capítulo 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 completación 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 2Ses Illetes y Cas Català Nou

Nº 3Portals Nous y Costa d'En Blanes

Nº 4Palmanova, Magalluf y Portals Vells

Nº 5El Toro, Santa Ponça y Costa de la Calma

Nº 6Peguera 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<sup>2</sup>

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<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupación máxima: 25 %

Separaciones mínimas a linderos: H/2 > 5 m

Volumen máximo sobre rasante por edificio: 30.000 m<sup>3</sup>

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

Superficie mínima de aparcamiento privado: 7 m<sup>2</sup>/plaza turística

Sup. mínima de equipamiento deportivo privado: 10 m<sup>2</sup>/plaza

Superficie mínima de terrazas-solárium: 3 m<sup>2</sup>/plaza

Superficie mínima espejo de agua en piscinas: 1 m<sup>2</sup>/plaza > 50 m<sup>2</sup>

Índice máximo de intensidad de uso turístico: 1 plaza/70 m<sup>2</sup> solar

Categoría mínima de establecimientos turísticos permitidos:

En Calvià solo se autorizarán nuevos establecimientos calificados por la Conselleria de Turismo como Hoteles 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 siete metros cuadrados (7m<sup>2</sup>) de aparcamiento por cada plaza hotelera construida.

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 150m<sup>2</sup> 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 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, en los casos que así lo establezca la Ley General Turística.

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 sustenta 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.

Si la actuación afecta a más de una parcela, estas podrán acogerse a lo establecido en los puntos a, b y c del anterior apartado 8, según el destino que se de a las mismas.

\* 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:

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<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 Ocupación máxima: 30%  
 Volumen máximo sobre rasante por edificio: 2.100 m<sup>3</sup>  
 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 en la zonificación correspondiente.

La dotación mínima de aparcamiento privado no será inferior a una plaza (1) por cada cien metros cuadrados (100m<sup>2</sup>) 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 segregarse 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 ajenas y añadidos degradantes, cuya superficie construida podrá ser reutilizada en reformas con una estética mas acorde con el edificio existente, aún 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
07/02/09 Espacios libres privados	2,3	Todos	5

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

#### 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. 10.22. Condiciones particulares de parcelación y edificación de la zona de Residencia unifamiliar aislada en áreas turísticas saturadas (RU-T)

##### 1. Descripción

Se denominan Zonas RU-T aquellas zonas que provienen de desarrollos de planes en los que inicialmente el uso dominante era el uso de vivienda unifamiliar y que ocupan extensas áreas urbanas de las zonas turísticas saturadas. Son zonas donde a causa del posterior desarrollo experimentado propiciado por planes posteriores, conviven tipos edificatorios diferentes destinados a establecimientos hoteleros, bloques de apartamentos turísticos, bloques de vivienda plurifamiliar, oferta turística complementaria y viviendas unifamiliares, uso este último que debe constituirse en el dominante de la zona a medida que la misma se vaya transformando, por ser la mas adecuada a la infraestructura viaria, de aparcamientos y servicios existentes, construidos en función del uso a que inicialmente fueron destinadas.

En estas zonas debe mantenerse el uso residencial de baja intensidad, bien sea por conservar la caracterización urbana de áreas ya consolidadas, bien para que contrarresten a la excesiva concentración de usos turísticos. En aplicación del artículo 8 del POOT, al ser una zona residencial, se prohíbe la creación de nuevos establecimientos turísticos, pero podrán no obstante mantenerse, rehabilitarse y reestructurarse establecimientos existentes con las condiciones que más adelante se indican.

Las Zonas RU-T del Plan General de Calvià están comprendidas dentro del ámbito de las cinco zonas turísticas delimitadas por el artículo 6.1 del POOT en el municipio de Calvià.

##### 2. Uso característico: Vivienda unifamiliar (1.1)

En supuestos de construcción de nueva planta se destinará al uso característico y sus complementarios un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de la intensidad de uso o aprovechamiento urbanístico de la parcela, permitiéndose los usos secundarios relacionados en el apartado 14 del presente artículo con las condiciones en él señaladas, cuando los mismos se vinculen funcional y físicamente al característico o principal. Los aprovechamientos que dentro del porcentaje señalado no se utilicen para el uso característico, no serán utilizables para otros usos.

En edificaciones o locales existentes a la aprobación del Plan, podrán localizarse los restantes usos permitidos en la regulación de usos de esta zona contenidos en el apartado 14 del presente artículo, si cumplen las condiciones de tamaño y situación generales, así como las particulares de la zona y siempre que se destine al uso característico y sus complementarios al menos el 50 % de la intensidad de uso o aprovechamiento urbanístico de la parcela y que los mismos se vinculen funcional y físicamente al característico o principal si el mismo es de vivienda unifamiliar.

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 y edificación

##### ZONA RU-T

##### Condiciones de parcelación:

Superficie mínima: La existente (art.4.13.3). En nuevas segregaciones: 2.000 m<sup>2</sup>

Fachada mínima: La existente (art.4.13.3). En nuevas segregaciones: 30 m  
 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<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 Ocupación máxima: 35 %  
 Separaciones mínimas a linderos: H/2 > 3 m  
 Volumen máximo sobre rasante por edificio: 2.100 m<sup>3</sup>  
 Nº mínimo de plazas de aparcamiento privado: 2 plazas/solar

5. Otras condiciones específicas  
 Se habrá de ajardinar el espacio libre de parcela privada no reservada para usos específicos.

La dotación mínima de aparcamiento privado, además de lo señalado en el apartado anterior, no será inferior a una plaza (1) por cada cien metros cuadrados (100m<sup>2</sup>) construidos o fracción destinados a uso de vivienda.

En caso de que la parcela se destine a otros usos, además de al característico de vivienda, 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.

#### 6. Condiciones generales

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

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) No se permiten los cambios de uso de edificios destinados actualmente a alojamiento turístico para destinarlos a uso de residencial plurifamiliar ni a otro uso turístico diferente al del edificio preexistente, salvo que sea para destinarlo a uso hotelero. El Plan autoriza no obstante la rehabilitación 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, que podrán ser discontinuas, según lo previsto en el apartado 12 del presente artículo, en caso de operaciones de intercambio con parcelas vacantes de la calificación T.

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 reconvertir establecimientos turísticos existentes.

Los establecimientos de alojamiento turístico existente, autorizados con anterioridad a la aprobación inicial del Plan, 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 para ello la correspondiente autorización de la Conselleria de Turismo, podrán ser reconvertidos, reformados o rehabilitados (sin derribo del actual), conservando en consecuencia las plazas que posee, siempre que el edificio resultante cumpla 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.

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

#### 9. Destino de las parcelas de los edificios demolidos

Las parcelas que, como consecuencia de los procesos de transferencia de aprovechamiento turístico, hayan albergado algún edificio turístico demolido podrán ser destinadas a usos de espacios libres, a equipamientos al aire libre, tanto privados como públicos, a instalaciones complementarias de un hotel existente (piscinas, zonas deportivas, saunas y similares) o a cualquiera de los usos permitidos en el apartado 14 del presente artículo, 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<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupación máxima: 30 %

Volumen máximo sobre rasante por edificio: 2.100 m<sup>3</sup>

Separaciones mínimas a linderos: H/2 > 3 m

Nº mínimo de plazas de aparcamiento privado: Según apartado 5 de condiciones específicas.

10. 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 segregarse 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 ocupación.

Creada esta agregación, se conserva la edificabilidad de la parcela agregada

#### 11. Edificios catalogados destinados a uso turístico

a) De acuerdo con lo regulado en el artículo 18.6 del POOT, en supuestos de reformas 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 a linderos, 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 y añadidos degradantes, cuya superficie construida podrá ser reutilizada en reformas con una estética mas acorde con el edificio existente, aún cuando dicho aprovechamiento supere el máximo permitido por las presentes normas. 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 el apartado 14 del presente artículo,

#### 12. Procedimiento de autorización del uso turístico

La reforma-rehabilitación de establecimientos de alojamiento turístico requerirá obtener la oportuna autorización turística de la Consejería de Turismo del Govern Balear con carácter previo a la concesión de licencia municipal de obras

#### 13. Condiciones de uso

Zonas de residencia unifamiliar aislada en áreas turísticas saturadas RU-T

USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMAÑO	UBICACIÓN
1.1 Vivienda unifamiliar	3	1,2	4
2.1 Vivienda plurifamiliar	-	-	-
2.2 Residencia comunitaria	-	-	-
3.1 Industrias	-	-	-
3.2 Almacenes	-	-	-
4.1 Comercial	3	1	1,2,3
4.2 Servicios	2,3	1,2	1,2,3
4.3 Turístico	-	-	-
4.4 Establecimientos públicos	3	1,2	1,2,3
5.1 Socio Cultural	1,2,3	1	1,2,3
5.2 Docente	1,2,3	1,2,3	1,2,3
5.3 Asistencial	1,2,3	1,2	1,2,3
5.4 Administrativo-Institucional	1	1,2,3	1,2,3
5.5 Deportivo	1,2,3	1,2,3	Totes
5.6 Seguridad	1	1,2,3	1,2,3
5.7 Sanitario	1	1,2,3	1,2,3
5.8 Religioso	2,3	1,2	2,3,4
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	Totes
7.1 Espacios libres públicos	1	Tots	5
7.2 Espacios libres privados	2,3	Tots	5

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

6. Más de 5.000 m<sup>2</sup>

## 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. 10.23. 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)

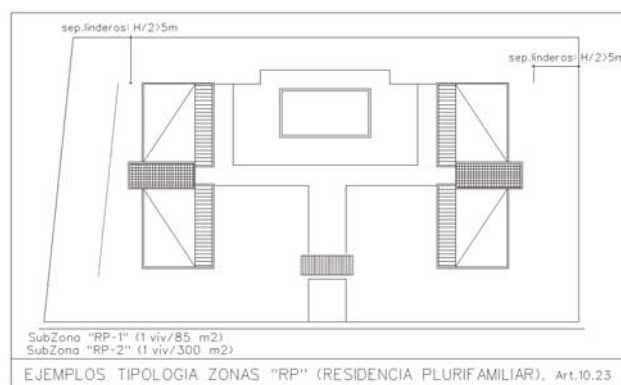
En la edificación resultante deberá destinarse al uso de vivienda un mínimo de la intensidad de uso o aprovechamiento urbanístico de la parcela que será del setenta por ciento (70 %) en la subzona RP-1 y del setenta y cinco por ciento (75 %) en las otras. Los aprovechamientos que dentro del porcentaje 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.

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.

Tipos de edificación: Según regulación de parcela

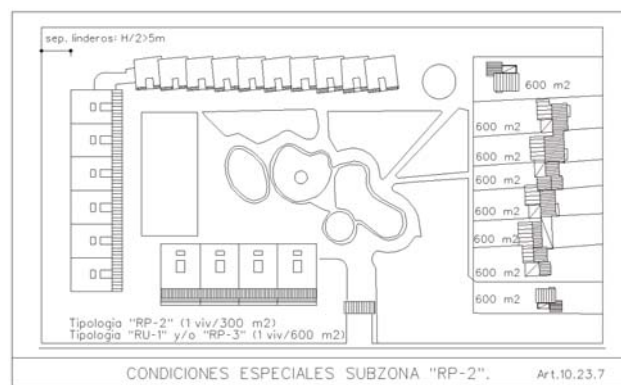


## 5. Condiciones de parcelación y edificación

SUBZONA	RP-1	RP-2	RP-3
Condicions de parcelació: La existente (art.4.13.3)			
En nuevas segregaciones			
Superficie mínima:	800 m <sup>2</sup>	3.600 m <sup>2</sup>	6.000 m <sup>2</sup>
Fachada mínima:	20 m	30 m	50 m
Condiciones de edificación:			
Altura máxima núm. 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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (a)
Ocupación máxima:	35%	30%	30%
Separaciones mínimas a límites:	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 <sup>3</sup>	8.000 m <sup>3</sup>	8.000 m <sup>3</sup>
NÚM. mínimo de plazas de aparcamiento privado:	1 plaza/viv.	1plaza/viv.	1 plaza/viv.
Índice máximo de intensidad de uso residencial:	1 viv./85 m <sup>2</sup>	1 viv./300 m <sup>2</sup>	1viv./600 m <sup>2</sup>

(a) Excepto en la urbanización 'Golf de Santa Ponça', donde la edificabilidad máxima para la subzona RP-3 será de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## 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 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 5m<sup>2</sup> por unidad de alojamiento, salvo que se construyan para cada alojamiento de manera individual con una superficie mínima de 15m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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	Tots	1,2,3,4 **
2.1	Vivienda plurifamiliar	3	Tots	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	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	Tots	Totes
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	Tots	Totes
7.1	Espacios libres públicos	1	Tots	5
7.2	Espacios libres privados	2,3	Tots	5

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

#### 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

Art. 10.24. Condiciones particulares de parcelación, y uso en la zona de Residencia plurifamiliar comercial (RP-C)

#### 1. Descripción

Se denominan Zonas RP-C aquellas de uso de vivienda familiar agrupada, de dos plantas de altura, en las que la edificación forma alineaciones. Se caracterizan por un parcelario de grano pequeño, con un frente estrecho en proporción a su fondo, correspondiendo a zonas de uso residencial de media o baja intensidad.

Estas zonas se caracterizan por disponer el uso comercial en planta baja y la vivienda en planta piso. Son propias del barrio de El Toro.

#### 2. Subzonas

Se definen dos subzonas diferentes, según las condiciones de parcelación y edificación:

RP-C1 Residencia plurifamiliar comercial en grado 1, correspondiente a la zona de la Avenida Gran Vía, donde se permiten los característicos soportales formando alineación.

RP-C2 Residencia plurifamiliar comercial en grado 2, correspondiente a las plazas circulares del interior de El Toro.

3. Uso característico: Vivienda unifamiliar (1.1)

Vivienda plurifamiliar (2.1)

Comercial (4.1)

En la edificación resultante deberá destinarse al uso característico de vivienda un mínimo del cincuenta por ciento (50 %) de la intensidad de uso o aprovechamiento urbanístico de la parcela. Los aprovechamientos que dentro del porcentaje señalado que 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.

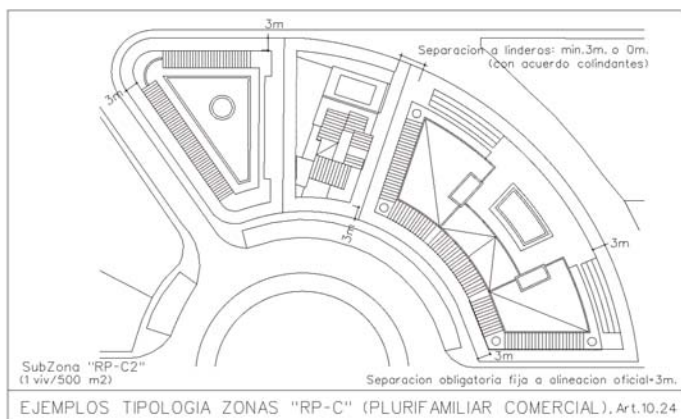
Los restantes usos no expresamente prohibidos en dicha regulación se considerarán permitidos en tanto sean existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Plan.

4. Tipo de edificación: Según regulación de parcela

5. Condiciones de parcela y edificación

SUBZONA	RP-C1	RP-C2
Condiciones de parcelación:	La existente (art.4.13.3)	
En nuevas segregaciones		
Superficie mínima:	600 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
Fachada mínima:	15 m	15 m

Condiciones de edificación:		
Altura máxima nº plantas:	2 plantas	2 plantas
Altura máxima en metros (H):	6,5 m	6,5 m
Altura total (h):	8 m	8 m
Edificabilidad máxima:	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima:	50%	50%
Separaciones obligatorias fijas a la alineación oficial:	3 m	3 m
Separaciones mínimas a lindero de fondo:	4 m	4 m
Nº mínimo plazas de aparcamiento:	1 plaza/viv.	1 plaza/viv.
Índice de intensidad máxima de uso residencial:	1 viv./500 m <sup>2</sup>	1 viv./500 m <sup>2</sup>



#### 6. Condiciones específicas

No es obligatorio adosar la edificación los linderos laterales si existe acuerdo con el colindante pero, en el supuesto de retranquearse, la separación obligatoria mínima a los mismos será de tres metros (3 m).

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 (100m<sup>2</sup>) construidos o fracción. Cuando el aparcamiento se resuelva en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo.

#### 7. Condiciones específicas de la subzona RP-C1

En la subzona RP-C1 y como salvedad a lo establecido en el apartado 5 de esta ordenanza, la edificación en planta piso podrá enrasarse con la alineación oficial. En el supuesto contrario, la separación obligatoria fija a la misma será de tres metros (3m), debiéndose mantener en todo caso un porche o soportal en planta baja enrasado con la alineación oficial.

No se permiten cuerpos cerrados volados sobre el dominio público. Solo se permiten aleros con vuelo menor de sesenta centímetros (60cm).

#### 8. 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.

#### 9. Condiciones de uso

Zonas de residencia plurifamiliar comercial RP-C

	USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMAÑO	UBICACIÓN
1.1	Vivienda unifamiliar	3	Tots	1, 3,4
2.1	Vivienda plurifamiliar	3	Tots	1, 3,4
2.2	Residencia comunitaria	-	-	-
3.1	Industrias	-	-	-
3.2	Almacenes	3	1	2
4.1	Comercial	1,2,3	1,2	2
4.2	Servicios	2,3	1,2	1,2
4.3	Turístico	-	-	-
4.4	Establecimientos públicos	2,3	1,2	2
5.1	Socio Cultural	1,2,3	1,2	2
5.2	Docente	1,2,3	1,2	2
5.3	Asistencial	1,2,3	1,2	2
5.4	Administrativo-Institucional	1	1,2	1,2,3,4
5.5	Deportivo	1,2,3	Tots	Tots
5.6	Seguridad	1	1,2	1,2
5.7	Sanitario	1,2,3	1,2	2
5.8	Religioso	1,2,3	1,2	1,2,3,4
5.9	Funerario	-	-	-

5.10	Recreativo	1,2,3	1,2	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
6.5	Aparcamiento vehículos	1,2,3	Tots	1,2,3,4,5
7.1	Espacios libres públicos	1	Tots	5
7.2	Espacios libres privados	2,3	Tots	5
G:	GRUPO		T:	TAMAÑO

1.	Público	1.	Hasta 150 m <sup>2</sup>
2.	Colectivo	2.	Más de 150 y hasta 500 m <sup>2</sup>
3.	Privado	3.	Más de 500 y hasta 1.000 m <sup>2</sup>
		4.	Más de 1.000 y hasta 2.000 m <sup>2</sup>
		5.	Más de 2.000 y hasta 5.000 m <sup>2</sup>
		6.	Más de 5.000 m <sup>2</sup>

#### 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

- 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. 10.25. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona de Residencia unifamiliar aislada (RU)

#### 1. Descripción

Se denominan Zonas RU aquellas de uso característico de vivienda unifamiliar aislada, tanto las que conforman grandes áreas del suelo urbano como las que ocupan los intersticios de las zonas de alojamiento turístico.

Las zonas de vivienda unifamiliar aislada RU se caracterizan por la tipología arquitectónica correspondiente a edificaciones dispuestas sobre una parcela y separadas de todos sus linderos. Estas unidades de vivienda tienen acceso exclusivo y propio directamente desde un espacio libre o vial de uso y dominio públicos.

#### 2. Subzonas

Se definen seis subzonas diferentes, según las condiciones de parcelación y edificación, correspondiendo a distintas áreas o barrios del suelo urbano: RU-1, RU-2, RU-3, RU-4, RU-5, RU-6 y RU-7.

#### 3. Uso característico: Vivienda unifamiliar (1.1)

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 final de este artículo, deberán considerarse como secundarios o complementarios, no pudiendo darse sin la previa existencia del uso característico, al que se hallarán vinculados física y funcionalmente.

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.

No podrá disponerse más que un solo cuerpo edificatorio por parcela, salvo el destinado a garaje en colindancia con la calle. Se considerarán cuerpos independientes del permitido y por tanto estarán prohibidos, aquellos situados a más de tres metros del principal y/o que disponga de más de tres piezas incluido el baño o aseo y/o que dispongan de una superficie superior a 35 m<sup>2</sup> construidos. La condición de independencia de los cuerpos permanecerá aún cuando los mismos se hallen enlazados por cuerpos cerrados o no. Las diferentes plantas de la vivienda se comunicarán con una sola escalera interior y no habrá accesos exteriores o interiores que propicien independizar plantas o partes de las mismas y que permitan que funcionalmente puedan ser independientes.

#### 4. Tipo de edificación: Según regulación de parcela

#### 5. Condiciones de parcelación y edificación

SUBZONA	RU-1	RU-2	RU-3
Condiciones de parcelación:		L'existente (art.4.13.3)	
En nuevas segregaciones			
Superficie mínima:	600 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>
Fachada mínima:	15 m	20 m	25 m
Condiciones de edificación:			
Altura máxima nº plantas:	2 plantas	2 plantas	2 plantas
Altura máxima en metros (H):	6,50 m	6,50 m	6,50 m
Altura total (h):	8 m	8 m	8 m

Edificabilidad máxima:	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima:	35%	30%	30%
Separaciones mínimas			
	H/2 > 3 m	H/2 > 3 m	H/2 > 3 m (a)
Separaciones mínimas			
rasante por edificio	H/2 > 3 m (b)	H/2 > 3 m	H/2 > 3 m (b)
Nº mínimo de plazas de aparcamiento privado:	2.100 m <sup>3</sup>	2.100 m <sup>3</sup>	2.100 m <sup>3</sup>
Índice máximo intensidad de uso residencial:	1 plaça/solar	2 places/solar	2 places/solar
	1 viv./solar	1viv./solar	1viv./solar
SUBZONA		RU-4	RU-5
Condiciones de parcelación:		L' existent (art.4.13.3)	
En nuevas segregaciones			
Superficie mínima:		1.500 m <sup>2</sup>	2.250 m <sup>2</sup>
Fachada mínima:		25 m	25 m
Condiciones de edificación:			
Altura máxima nº plantas:		2 plantas	2 plantas
Altura máxima en metros (H):		6,50 m	6,50 m
Altura total (h):		8 m	8 m
Edificabilidad máxima:		0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima:		30%	30%
Separaciones mínimas a linderos:		H/2 > 3 m (c)	4 m (c)
Separaciones mínimas fachada:		H/2 > 3 m (d)	5 m (d)
Volumen máximo sobre rasante por edificio:		2.100 m <sup>3</sup>	2.100 m <sup>3</sup>
Nº mínimo de plazas de aparcamiento privado:		2 places/solar	2 places/solar
Índice máximo intensidad de uso residencial:			1 viv./solar
1viv./solar			

(a) En las siguientes urbanizaciones o polígonos, las separaciones mínimas a linderos serán:

SUBZONA	RU-1	RU-2	RU-3
COSTA DONEN BLANES			4 m

(b) En las siguientes urbanizaciones o polígonos, las separaciones mínimas a fachada serán:

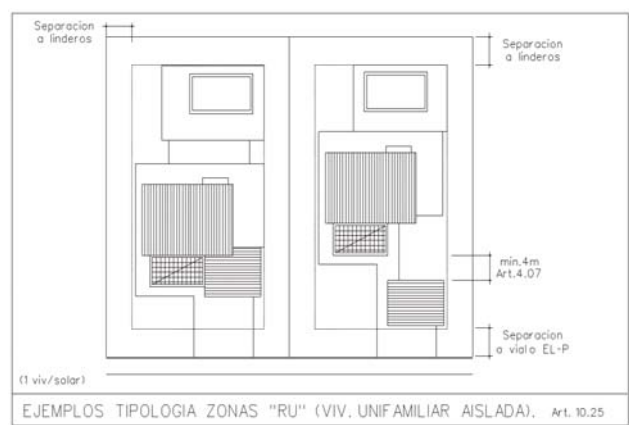
SUBZONA	RU-1	RU-2	RU-3
MIRADOR DE BENDINAT			5 m
COSTA DONEN BLANES			4 m

(c) En las siguientes urbanizaciones o polígonos, las separaciones mínimas a linderos serán:

SUBZONA	RU-4	RU-5
SANTA PONÇA NOU	5 m	
CALA FORNELLS	H/2 > 3 m	

(d) En las siguientes urbanizaciones o polígonos, las separaciones mínimas a fachada serán:

SUBZONA	RU-4	RU-5
SANTA PONÇA NOU	5 m	
CALA FORNELLS	H/2 > 3 m	

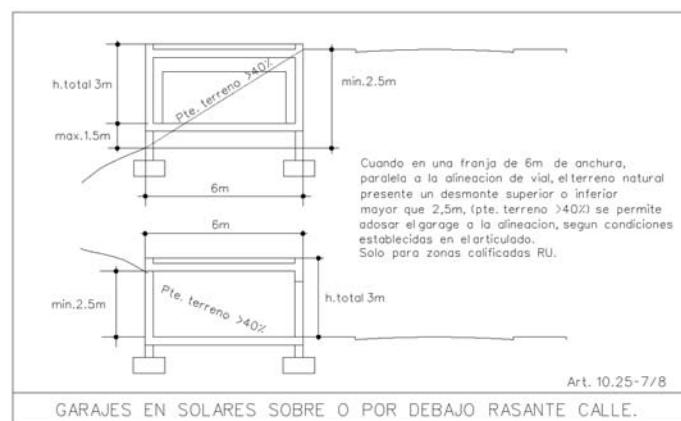
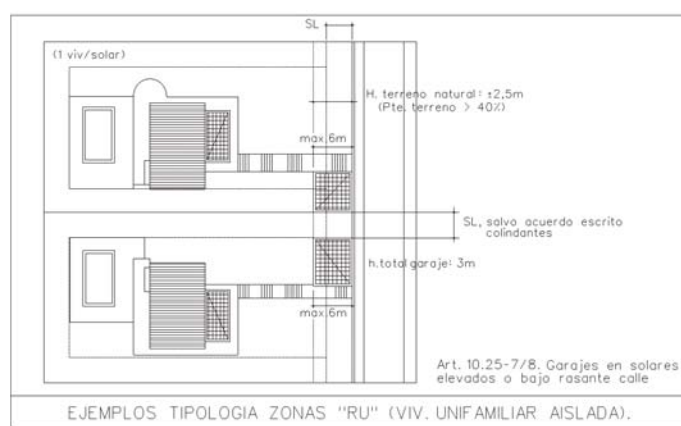


#### 7. Garajes en solares elevados sobre la rasante de la calle

En las zonas de residencia unifamiliar aislada, cuando el solar a edificar presente en el frente correspondiente a la alineación de vial o espacio libre público o privado, y en una franja de 6,00 m (seis metros) de anchura a contar desde aquella, un desmote por encima de la rasante de la acera superior a 2,50 m (dos metros y cincuenta centímetros), se permitirá que un cuerpo de edificación, destinado exclusivamente a uso complementario de garaje o aparcamiento, no respete el retranqueo a la alineación de vial o espacio libre público o privado. La dimensión máxima de la planta de este cuerpo no excederá de un cuadrado de 6,00 m (seis metros) de lado, una planta de altura y 3,00 m (tres metros) de altura total.

No obstante lo anterior, si por exigencia de la norma fueran necesarias más de dos plazas, el fondo máximo será de 6 m., en tanto que el ancho (paralelo a la alineación) se acomodará a razón de un máximo de 2,5 m. por plaza. En todo caso deberá respetar las restantes separaciones a linderos, salvo acuerdo escrito del propietario colindante. Dentro de la referida franja y a más de tres (3) metros de los colindantes se permitirá la realización de una rampa sin limitación de pendiente, ni de altura de muros para su formación, al objeto de acceder a dicho cuerpo de edificación.

#### 8. Garajes en solares situados bajo la rasante de la calle



En las zonas de residencia unifamiliar aislada, cuando el solar a edificar, en el frente correspondiente a la alineación de vial o espacio libre públicos o privado, y en una franja de 6,00 m (seis metros) de anchura a contar desde aquella, se halle por debajo de la rasante de la acera con una depresión o terraplén superior a 2,50 m (dos metros y cincuenta centímetros), se permitirá que un cuerpo de edificación destinado exclusivamente a uso complementario de garaje o aparcamiento no respete el retranqueo a la alineación de vial o espacio libre público o privado. La dimensión máxima de la planta de este cuerpo no excederá de un cuadrado de 6,00 m (seis metros) de lado, una planta de altura y 2,50 m (dos metros y medio) de altura total.

No obstante lo anterior, si por exigencia de la norma fueran necesarias más de dos plazas, el fondo máximo será de 6 m., en tanto que el ancho (paralelo a la alineación) se acomodará a razón de un máximo de 2,5 m. por plaza. En todo caso deberá respetar las restantes separaciones a linderos, salvo acuerdo escrito del propietario colindante. Dentro de la referida franja y a más de tres (3) metros de los colindantes se permitirá la realización de una rampa sin limi-

tación de pendiente, ni de altura de muros para su formación, al objeto de acceder a dicho cuerpo de edificación.

#### 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 unifamiliar aislada RU

USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMAÑO	UBICACIÓN
1.1 Vivienda unifamiliar	3	Tots	1,2,3,4
2.1 Vivienda plurifamiliar	-	-	-
2.2 Residencia comunitaria	-	-	-
3.1 Industrias	-	-	-
3.2 Almacenes	-	-	-
4.1 Comercial	-	-	-
4.2 Servicios	2,3	1	1,2
4.3 Turístico	-	-	-
4.4 Establecimientos públicos	art. 6.02.3	art. 6.02.3	art. 6.02.3
5.1 Socio Cultural	1,2,3	1	1,2, 4
5.2 Docente	1,2,3	1,2,3	1,2, 4
5.3 Asistencial	1,2,3	1,2	1,2, 4
5.4 Administrativo-Institucional	1	1,2,3	4
5.5 Deportivo	1,2,3	1,2,3	Totes
5.6 Seguridad	1	1,2,3	4
5.7 Sanitario	1	1,2,3	4
5.8 Religioso	2,3	1,2	2,3,4
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	Totes
7.1 Espacios libres públicos	1	Tots	5
7.2 Espacios libres privados	2,3	Tots	5

#### G: GRUPO

GRUPO	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

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. 10.26. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona de Residencia unifamiliar suburbana en núcleos tradicionales (RU-N)

#### 1. Descripción

Se denominan Zonas RU-N aquellas situadas en las áreas periféricas de los núcleos urbanos tradicionales de Calvià y Es Capdellà, destinadas a uso de vivienda preferentemente unifamiliar.

Estas zonas se caracterizan por un parcelario de grano medio o grande, correspondiendo a zonas de uso residencial de baja intensidad, sin conformar calle con un definido carácter urbano. La edificación es básicamente aislada, con una posición libre en la parcela, sin respetar estrictamente las separaciones a linderos, pudiendo acercarse o incluso adosarse a medianerías o a vial, pero no conformando necesariamente alineaciones continuas de calle. El paisaje urbano así definido presenta las invariantes formales de las zonas residenciales suburbanas periféricas de los cascos tradicionales de Mallorca.

En estas edificaciones suelen vivir una o dos familias, normalmente con parentesco entre ellas, situándose en un punto intermedio entre la vivienda unifamiliar y la plurifamiliar o colectiva, de la manera ya tradicional e idiosincrásica propia de estos pueblos.

#### 2. Subzonas

Se definen dos subzonas diferentes, según las condiciones de parcelación y edificación:

RU-N1 Residencia unifamiliar suburbana en grado 1

RU-N2 Residencia unifamiliar suburbana en grado 2

#### 3. Usos característicos:

Vivienda unifamiliar (1.1) aislada

Vivienda plurifamiliar (2.1),

Residencia comunitaria (2.2) si ya existen.

Turístico (4.3) según se prevé en el punto 9 de este artículo.

El número máximo de viviendas por parcela vendrá determinado por el índice de intensidad indicado en el apartado 5.

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.

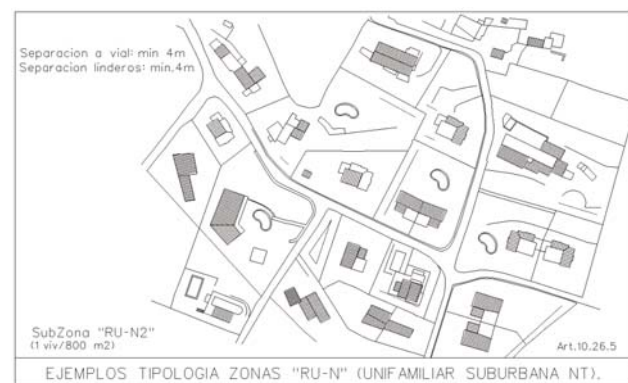
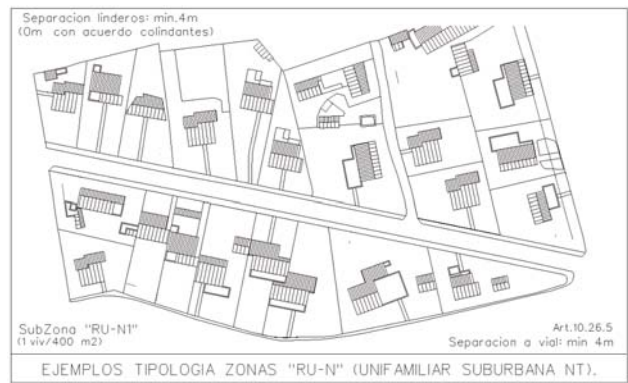
Los restantes usos permitidos en la regulación de usos de esta zona contenidos en el apartado final de este artículo, deberán considerarse como secundarios o complementarios, no pudiendo darse sin la previa existencia del uso característico, al que se hallarán vinculados física y funcionalmente.

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. Tipo de edificación: Según regulación de parcela

#### 5. Condiciones de parcelación y edificación

ZONA	RU-N1	RU-N2
Condiciones de parcelación:	La existente (art.4.13.3)	
En nuevas segregaciones		
Superficie mínima:	800 m2	2.000 m2
Fachada mínima:	20 m	30 m
Condiciones de edificación:		
Altura máxima nº plantas:	2 plantes	2 plantes
Altura máxima en metros (H):	6,5 m	6,5 m
Altura total (h):	8 m	8 m
Edificabilidad máxima:	0,35 m2/m2	0,35 m2/m2
Ocupación máxima:	35%	35%
Separaciones mínimas		
A linderos:	punt 6	4 m
A fachada	4 m	4 m
Volumen máximo sobre rasante por edificio	2.100 m3	2.100 m3
Nº mínimo de plazas de aparcamiento privado:	1 plaça/viv.	1 plaça/viv.
Índice máximo intensidad de usos residencial	1 viv./400 m2	1 viv./800 m2



## 6. Condiciones específicas

En la subzona RU-N1 la edificación no tiene obligación de retranquearse de los linderos medianeros siempre que exista acuerdo escrito de los propietarios de las parcelas colindantes afectadas. En todo caso, deberá separarse un mínimo de 4,00 m (cuatro metros) de la alineación oficial. No existirá obligación de retranquearse ni de solicitar autorización, en los casos de adosamiento a medianeras ya existentes, en cuyo caso el adosamiento se producirá en la dimensión de la edificación preexistente, salvo autorización del colindante para superar la misma.

En el supuesto de no adosar la edificación a los linderos de medianería, la separación mínima a los mismos será de cuatro metros (4,00 m).

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 m<sup>2</sup>) construidos o fracción. Cuando el aparcamiento se resuelva en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo.

En tanto no se proceda a la dotación de todos los servicios de infraestructura urbana, se podrá autorizar la edificación de viviendas unifamiliares condicionadas a la disposición de fosas sépticas individuales debidamente construidas que garanticen un adecuado nivel de depuración de las aguas residuales

## 7. 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.

## 8. Condiciones de estética para a las zonas suburbanas

Los edificios que hayan de situarse en la Zona RU-N deberán cumplir las condiciones de estética que les sean aplicables de entre las establecidas para la ordenanza RA-N sobre vivienda familiar adosada en núcleos tradicionales.

## 9. Hoteles de ciudad

Se consideran los ámbitos de las zonas RU-N de los núcleos urbanos de Calvià y Es Capdellà como aptas para la ubicación de hoteles de ciudad tal y como se contemplan al artículo 18.6 del POOT. En este supuesto, el uso turístico (hotel) adquirirá la condición de uso característico, mientras que el de vivienda pasará a ser el complementario. La condición de amortización de Plazas que se aplica a las zonas T y RU-T no será de aplicación en las zonas cualificadas como RU-N de Calvià y Es Capdellà que tendrán la consideración de Casco antiguo, para el caso de establecimientos de los alojamientos turísticos regulados en el artículo 18.6 del POOT, salvo que disposiciones de rango autonómico o estatal establezcan otras determinaciones.

## 10. Condiciones de uso

Zonas RU-N Vivienda unifamiliar suburbana en núcleos:

USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMAÑO	UBICACIÓN
1.1 Vivienda unifamiliar	3	Tots	1,2,3,4
2.1 Vivienda plurifamiliar	3	1,2	1,2,3,4
2.2 Residencia comunitaria	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3,4
3.1 Industrias	-	-	-
3.2 Almacenes	-	-	-
4.1 Comercial	-	-	-
4.2 Servicios	2,3	1,2	2
4.3 Turístico	2,3	1,2,3	1,2,3,4
4.4 Establecimientos públicos	2,3	1,2	1,2
5.1 Socio Cultural	1,2,3	1,2	4
5.2 Docente	1,2,3	1,2	4
5.3 Asistencial	1,2,3	1,2	4
5.4 Administrativo-Institucional	1	1,2	4
5.5 Deportivo	1,2,3	1,2	Totes
5.6 Seguridad	1	1	4
5.7 Sanitario	1	1,2	4
5.8 Religioso	2,3	1	2,3,4
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	Totes
7.1 Espacios libres públicos	1	Tots	5
7.2 Espacios libres privados	2,3	Tots	5

## G: GRUPO

1. Público
2. Colectivo
3. Privado

## T: TAMAÑO

1. Hasta 150 m<sup>2</sup>
2. Más de 150 y hasta 500 m<sup>2</sup>
3. Más de 500 y hasta 1.000 m<sup>2</sup>
4. Más de 1.000 y hasta 2.000 m<sup>2</sup>
5. Más de 2.000 y hasta 5.000 m<sup>2</sup>
6. Más de 5.000 m<sup>2</sup>

## 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. 10.27. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona de Residencia familiar adosada en núcleos tradicionales (RA-N)

## 1. Descripción

Se denominan Zonas RA-N aquellas situadas en las partes centrales de los núcleos urbanos tradicionales de Calvià y Es Capdellà destinadas a uso de vivienda familiar adosada o agrupada, formando alineaciones no siempre continuas de edificación.

Estas zonas se caracterizan por un parcelario de grano pequeño o medio, correspondiendo a zonas de uso residencial de baja-media intensidad, conformando calle con un definido carácter urbano.

## 2. Usos características:

Vivienda unifamiliar (1.1) aislada

Vivienda plurifamiliar (2.1)

El número máximo de viviendas por parcela vendrá determinado por el índice de intensidad indicado en el apartado 4.

En la edificación resultante deberá destinarse al uso característico un mínimo del cincuenta por ciento (50 %) 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 10 de este artículo, deberán considerarse como secundarios o complementarios, no pudiendo darse sin la previa existencia del uso característico, al que se hallarán vinculados física y funcionalmente.

Los restantes usos 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 alineación de vial o espacio libre público

## 4. Condiciones de parcelación y edificación

## Zona RAN

Condiciones de parcelación: La existente (art.4.13.3)

En nuevas segregaciones

Superficie mínima: 400 m<sup>2</sup>

Fachada mínima: 10 m

Condiciones de edificación:

Altura máxima núm. Plantas: 2 Plantes

Altura máxima en metros (H): 6,5 m

Altura total (h): 8 m

Profundidad máxima edificable: 20 m

Edificabilidad máxima sobre la franja de parcela

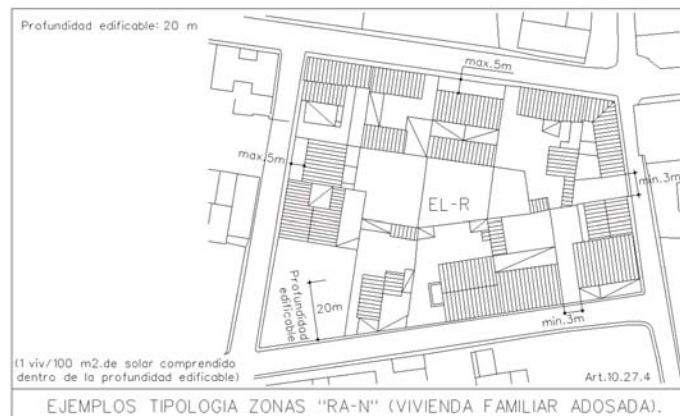
situada dentro de la zona edificable: 2,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Longitud mínima de fachada por edificio de promoción unitaria: 9 m

NÚM. Plazas de aparcamiento privado: 1 Plaza/vivienda

Índice de intensidad de uso residencial: 1 vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de solar comprendido dentro de la franja edificable.

La zona edificable corresponde al espacio afectado por la calificación RA-N en los planos, siendo el espacio dentro del cual pueden disponerse las construcciones ajustando su profundidad al máximo arriba señalado.

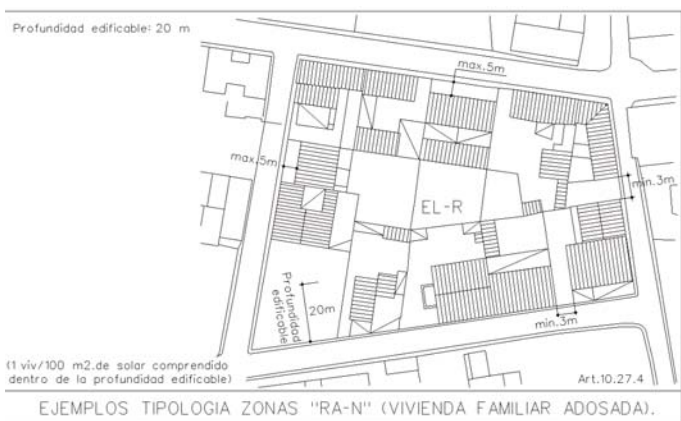


EJEMPLOS TIPOLOGIA ZONAS "RA-N" (VIVIENDA FAMILIAR ADOSADA).

### 5. Condiciones específicas de la Planta Baja

Excepcionalmente y con el objeto de permitir la adaptación de la edificación de esta zona a la topografía de los núcleos tradicionales, la posición de la cota del pavimento acabado de la planta baja estará limitada por la más desfavorable de las siguientes referencias:

- a) Un (1) metro sobre la rasante de la acera en el punto más desfavorable; y  
b) 4,00 m (cuatro metros) sobre la cota del terreno no modificado, natural o existente, en el punto más desfavorable.



### 6. Ocupación del interior de la manzana

Para usos complementarios, fuera del límite de la zona edificable y con el límite máximo de la edificabilidad de la parcela, podrán construirse uno o varios cuerpos de edificación que habrán de cumplir los siguientes parámetros:

- 1) no estarán obligados a retranquearse o separarse de los linderos;
- 2) la altura total de la edificación adosada a medianeras no podrá ser superior a tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m) medidos sobre la cota del terreno existente de la propia parcela y de la parcela colindante.

### 7. Otras Condiciones específicas

No es obligatorio ocupar con la edificación toda la anchura del solar, pero el edificio principal debe adosarse al menos a una de los linderos medianeros.

No es obligatorio enrasar la edificación con la alineación oficial. En caso de no enrasarse, la separación máxima respecto de la alineación oficial será 5,00 (cinco metros), o en su caso la correspondiente al ancho de la banda calificada como espacio libre privado (EL-R1) en los planos correspondientes.

En el supuesto de no adosar la edificación a los linderos de medianería, la separación mínima a los mismos será de tres metros (3,00 m), dentro de la franja comprendida en la profundidad edificable.

No se permiten cuerpos cerrados volados sobre el dominio público. Solo se permiten aleros, balcones y marquesinas con vuelo menor de sesenta centímetros (60 cm.). Los balcones y marquesinas deberán cumplir la doble condición de tener una altura libre sobre la acera mayor de tres metros (300 cm.) y dejar en todo caso una distancia en proyección horizontal hasta el bordillo de la acera no menor de sesenta centímetros (60 cm.).

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 m<sup>2</sup>) construidos o fracción. En casos de viviendas sociales o acogidas a algún tipo de protección oficial, la reserva será de una (1) plaza por vivienda. Cuando el aparcamiento se resuelva en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo.

### 8. 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.

### 9. Hoteles de ciudad

Se consideran los ámbitos de las zonas RA-N de los núcleos urbanos de Calvià y Es Capdellà como aptas para la ubicación de hoteles de ciudad tal y como se contemplan al artículo 18.6 del POOT. En este supuesto, el uso Turístico (hotel) adquirirá la condición de uso característico, mientras que el de Vivienda pasará a ser el complementario. La condición de amortización de Plazas que se aplica a las zonas T y RU-T no será de aplicación en las zonas cualificadas como RA-N de Calvià y Es Capdellà que tendrán la consideración de Casco antiguo, para el caso de establecimientos de los alojamientos turísticos

regulados en el artículo 18.6 del POOT, salvo que disposiciones de rango autonómico o estatal establezcan otras determinaciones.

### 10. Condiciones de uso

Zonas de residencia familiar adosada en núcleos RA-N			
USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMAÑO	UBICACIÓN
1.1 Vivienda unifamiliar	3	Tots	1,2,3,4
2.1 Vivienda plurifamiliar	3	1,2,3	1,2,3,4
2.2 Residencia comunitaria	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3,4
3.1 Industrias	-	-	-
3.2 Almacenes	1,2,3	1,2	2,3,4
4.1 Comercial	1,2,3	1,2	2
4.2 Servicios	2,3	1,2	1,2,3,4
4.3 Turístico	2,3	1,2,3	1,2,3,4
4.4 Establecimientos públicos	2,3	1	2
5.1 Socio Cultural	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.2 Docente	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.3 Asistencial	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.4 Administrativo-Institucional	1	1,2,3	1,2,3,4
5.5 Deportivo	1,2,3	1,2	Totes
5.6 Seguridad	1	1,2,3	2,3,4
5.7 Sanitario	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.8 Religioso	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.9 Funerario	-	-	-
5.10 Recreativo	1,2,3	1,2,3	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
6.5 Aparcamiento vehículos	1,2,3	Tots	1,2,3,4,5
7.1 Espacios libres públicos	1	Tots	5
7.2 Espacios libres privados	2,3	Tots	5

### G: GRUPO

1. Público
2. Colectivo
3. Privado

### T: TAMAÑO

1. Hasta 150 m<sup>2</sup>
2. Más de 150 y hasta 500 m<sup>2</sup>
3. Más de 500 y hasta 1.000 m<sup>2</sup>
4. Más de 1.000 y hasta 2.000 m<sup>2</sup>
5. Más de 2.000 y hasta 5.000 m<sup>2</sup>
6. Más de 5.000 m<sup>2</sup>

### 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.

### 11. Condiciones de estética y composición en los núcleos urbanos tradicionales

#### a) Composición de fachadas

1. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas sus plantas, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta que deje sin resolver la fachada de los bajos comerciales.

2. La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos bien dimensionados, a la manera formal de la construcción tipológica de muros de carga.

3. Los huecos de fachada se separarán de las medianeras un mínimo de sesenta centímetros (60 cm.).

#### b) Materiales de fachada

1. Se permiten todos los materiales tradicionalmente utilizados en los núcleos de Calvià y Capdellà con las limitaciones que se establecen en estas Normas.

2. Se prohíben expresamente la fábrica de ladrillo visto, las fachadas de vidrio, el bloque de hormigón visto, la fachada total o parcialmente alicatada. Se recomienda el uso de mampostería concertada de factura tradicional, o de revocos de pigmentos naturales tradicionales.

3. Los colores en general deberán ser análogos a los tradicionales, dentro de la gama de colores permitida por estas Normas.

4. La textura del paramento revocado será preferentemente lisa o esgrafiada, quedando prohibidos los acabados a la tirolésa y similares.

5. Las jambas, molduras, cornisas y zócalos podrán pintarse en colores distintos a fin de resaltar los huecos y elementos de la composición.

6. Las jambas y recercos moldurados en hueco podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a tres (3) centímetros.

7. Se admiten zócalos de cantería o tratados con revoco, o pintado, aplacados con piezas prefabricadas de hormigón o cantería, quedando prohibidos los aplacados de azulejo o similares.

El realce máximo del zócalo será de seis (6) centímetros respecto del plano de fachada.

8. La cerrajería de los huecos será de hierro forjado con elementos macizos para pintar o de madera, permitiéndose materiales metálicos que ofrezcan un aspecto similar.

9. Las carpinterías exteriores serán preferentemente de madera. Se prohíben los acabados metalizados.

10. Se recomiendan las persianas de libro en madera o metal pintados (mallorquinas). En caso de utilizarse persianas enrollables, el tambor nunca quedará visto, ni el capialzado sobresaldrá del plano de fachada.

#### c) Cubiertas

1. Las cubiertas serán inclinadas, de teja árabe de alfarería en su color natural, salvo en un porcentaje máximo de superficie del 25% en que podrán resolverse mediante cubierta plana, y cumplirán las siguientes condiciones:

a) La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será del 25 % (veinticinco por ciento).

b) Sólo se permitirá la utilización de materiales distintos a la teja árabe, para la cubrición de claraboyas de iluminación cenital.

c) Se prohíben los acabados en piezas de fibrocemento, plásticos o similares, así como las láminas asfálticas revestidas con metalizados.

Las aguas pluviales de cubiertas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes a los aljibes particulares para su aprovechamiento. Las bajantes preferentemente serán ocultas y en caso de ser vistas deberán alojarse en cajas practicadas en el paramento de fachada, no pudiendo invadir el dominio público a una cota inferior a tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m) sobre la rasante de la acera.

3. Los canalones y bajantes cuando sean vistos serán de zinc, de chapa metálica pintada o de cerámica, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

#### d) Aleros y balcones

1. No se admiten aleros ni voladizos sin moldura. El canto máximo de los aleros y losas voladas de los balcones será de quince (15 cm.) centímetros.

2. La anchura máxima del balcón será la correspondiente al hueco incrementado en cada lado un máximo de cuarenta centímetros (40 cm.), salvo en el caso en que el balcón sea corrido, lo cual deberá estar justificado en base a la composición de la fachada. La distancia del balcón a la medianera será, como mínimo, de sesenta centímetros (60 cm.).

3. Si se disponen marquesinas o protecciones sobre los huecos, no serán corridas, sino de anchura referida al hueco que protejan.

Art. 10.28. Condiciones particulares de parcelación, y uso en la zona de RESIDENCIA UNIFAMILIAR ADOSADA (RA)

#### 1. Descripción

Se denominan Zonas RA aquellas de uso de vivienda unifamiliar adosada o agrupada, en que la edificación forma alineaciones no continuas. Se caracterizan por un parcelario de grano pequeño, con un frente estrecho en proporción a su fondo, correspondiendo a zonas de uso residencial de media intensidad.

Las zonas de vivienda unifamiliar adosada (también denominada agrupada o entre medianeras) se caracterizan por disponer de muros medianeros en contacto vertical con los correspondientes a edificios contiguos. Estas unidades de vivienda tienen acceso exclusivo y propio directamente desde un espacio libre o vial de uso y dominio públicos.

#### 2. Uso característico: Vivienda unifamiliar (1.1)

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 final de este artículo, deberán considerarse como secundarios o complementarios, no pudiendo darse sin la previa existencia del uso característico, al que se hallarán vinculados física y funcionalmente.

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 parcela y edificación

##### Zona RA

Condiciones de parcelación: La existente (Art.4.13.3)

En nuevas segregaciones

Superficie mínima: 200 m<sup>2</sup>

Fachada mínima: 8 m

Condiciones de edificación:

Altura máxima n° plantas: 2 plantas

Altura máxima en metros (H): 6,5 m

Altura total (h): 8 m

Profundidad máxima edificable: 20 m

Edificabilidad máxima sobre la franja de profundidad edificable: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Separaciones mínima a linderos nula, salvo las de los extremos que será de: 4 m

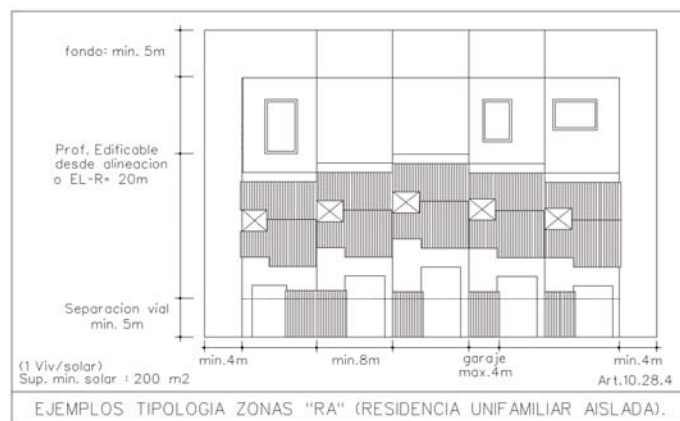
Separaciones mínimas a lindero de fondo: 5 m

Separaciones mínimas a frente de calle: 5 m

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

N° mínimo plazas de aparcamiento: 1 plaza/solar

Índice de intensidad máxima de uso residencial: 1 vivienda/sola



#### 5. Otras condiciones específicas

No se permiten cuerpos cerrados volados sobre el dominio público. Solo se permiten aleros, balcones y marquesinas con vuelo menor de sesenta centímetros (60 cm.). Los balcones y marquesinas deberán cumplir la doble condición de tener una altura libre sobre la acera mayor de tres metros y cincuenta centímetros (350 cm.) y dejar en todo caso una distancia en proyección horizontal hasta el bordillo no menor de sesenta centímetros (60 cm.).

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 (100m<sup>2</sup>) construidos o fracción. Cuando el aparcamiento se resuelva en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo.

Se permitirá adosar a la alineación de vial los garajes de las viviendas. Los mismos no tendrán un ancho superior a un máximo de cuatro (4) metros y una altura interior máxima de dos metros y veinte centímetros (2,20 m).

#### 6. 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.

#### 7. Condiciones de uso

Zonas de residencia unifamiliar adosada RA

USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMAÑO	UBICACIÓN
1.1 Vivienda unifamiliar	3	Tots	1,2,3
2.1 Vivienda plurifamiliar	-	-	-
2.2 Residencia comunitaria	-	-	-
3.1 Industrias	-	-	-
3.2 Almacenes	-	-	-
4.1 Comercial	1,2,3	1	2
4.2 Servicios	2,3	1	2
4.3 Turístico	-	-	-
4.4 Establecimientos públicos	-	-	-
5.1 Socio Cultural	1,2,3	1,2	2
5.2 Docente	1,2,3	1,2	2
5.3 Asistencial	1,2,3	1,2	2
5.4 Administrativo-Institucional	1	1,2	2
5.5 Deportivo	-	-	-
5.6 Seguridad	-	-	-
5.7 Sanitario	-	-	-
5.8 Religioso	-	-	-

5.9	Funerario	-	-	-
5.10	Recreativo	-	-	-
6.1	Red viaria	-	-	-
6.2	Instalaciones urbanas	1,2,3	1	2
6.3	Transporte	-	-	-
6.4	Telecomunicaciones	1,2,3	1	2
6.5	Aparcamiento vehículos	1,2,3	Tots	Tots
7.1	Espacios libres públicos	1	Tots	5
7.2	Espacios libres privados	2,3	Tots	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

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. 10.29. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona de COMERCIO (C)

## 1. Descripción

Se denominan Zonas C aquellas de uso comercial que conforman algunas áreas homogéneas o ámbitos puntuales del suelo urbano, insertadas en los intersticios de las zonas de alojamiento turístico y residencial. Conforman áreas de edificación abierta de baja altura.

Las zonas de comercio C se caracterizan por una tipología arquitectónica de edificaciones aisladas, separadas de todos los linderos de la parcela sobre la que se asientan.

En estas zonas debe mantenerse el uso comercial para conservar la dotación de estos servicios en unas áreas ya consolidadas.

## 2. Uso característico: Comercial (4.1)

En la edificación resultante deberá destinarse al uso característico un mínimo del cincuenta por ciento (50%) 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.

El uso comercial vendrá regulado por la Ley 11/2001, de 15 de junio, de Ordenación de la Actividad Comercial de las Islas Baleares.

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 presentarse sin la previa existencia del uso característico.

Queda prohibido, de acuerdo con el artículo 10.07 de estas Normas, el uso comercial en su modalidad de venta al por menor de carburantes (gasolineras) en suelo urbano y urbanizable. Este tipo de actividad comercial deberá localizarse en las inmediaciones de la red viaria y fuera de las clases de suelo citadas.

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 y edificación

## Zona C

Condiciones de parcelación: La existente (art.4.13.3)

En nuevas segregaciones

Superficie mínima: 1.200 m2

Fachada mínima: 25 m

Condiciones de edificación:

Altura máxima nº plantas: 2 plantas

Altura máxima en metros (H): 8 m

Altura total (h): 10 m

Edificabilidad máxima: 0,60 m2/m2

Ocupación máxima: 50 %

Separaciones mínimas a linderos: 5 m

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

Nº mínimo de plazas de aparcamiento privado: 1 plaza/50m2 solar

## 5. Otras condiciones específicas

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

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

## 6. 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.

## 7. Condiciones de uso

Zona de comercio C

USOS PORMENORIZADOS GRUPO TAMAÑO UBICACIÓN

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

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. 10.30. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona de Industria y servicios (IS)

## 1. Descripción

Se denominan Zonas IS aquellas destinadas a usos generales productivos excepto el turístico. Comprenden las áreas caracterizadas por los usos de industria, almacenes, comercio y servicios privados (oficinas, banca, etc.).

En estas zonas no está permitido el uso residencial, salvo casos excepcionales de vivienda para el guarda o conserje. La edificación es aislada o adosada, en parcelas medias o grandes, siendo la zona más representativa de esta ordenanza el polígono industrial de Son Bugadelles.

## 2. Usos característicos: Industrial (3.1)

Almacenes (3.2)

Comercial (4.1)

Servicios (4.2)

Aparcamientos (6.5)

En la edificación resultante deberá destinarse a cualquiera de los usos característicos un mínimo del cincuenta por ciento (50 %) 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.

El uso comercial vendrá regulado por la Ley 11/2001, de 15 de junio, sobre la Ordenación de la Actividad Comercial en las Islas Baleares.

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.

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 y edificación

Zona IS

Condiciones de parcelación: La existente (art.4.13.3)

En nuevas segregaciones

Superficie mínima: 1000 m<sup>2</sup>

Fachada mínima: 30 m

Condiciones de edificación:

Altura máxima núm. Plantas: Plantes

Altura máxima en metros (H): 10 m

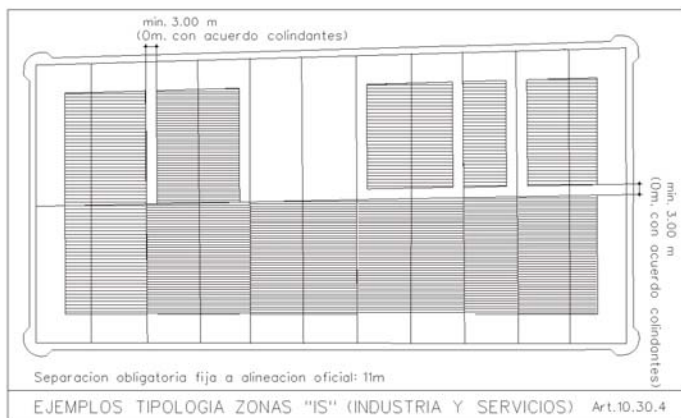
Altura total (h): 12 m

Edificabilidad máxima: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupación máxima: 80 %

Separación obligatoria a la alineación oficial : 11 m.

Separación mínima a Límites i fondo: 3m., o nula de acuerdo con los límites. 3m. a los EL-P del Polígono de Són Bugadelles



#### 5. Otras Condiciones específicas

La Edificación no tiene obligación de retranquearse de los linderos medianeros y fondo, siempre que exista acuerdo escrito de los propietarios de las parcelas colindantes afectadas.

A efecto de medir la altura de edificación, la posición de la Planta baja se referenciará respecto de la rasante de la acera tomada en el punto medio del frente de fachada.

La dotación mínima de aparcamiento privado no será inferior a una Plaza (1) por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) construidos o fracción; si bien en el supuesto de que la construcción se destine a uso comercial, esta reserva será de una (1) Plaza por cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) construidos o fracción.

Cuando el aparcamiento se resuelva en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo. El espacio de retroceso respecto a la alineación oficial deberá mantenerse en perfecto estado de limpieza y adorno públicos, no pudiendo ser ocupado como depósito de materiales de ningún tipo, pero si como aparcamiento de vehículos al aire libre, en este caso no computará a efectos de superficie ocupada, con independencia de la superficie que se destine a tal fin.

Las obras en edificios existentes, el objetivo de los cuales sea adosarse a las medianeras colindantes de acuerdo con el previsto en la presente ordenanza, no podrán ser autorizadas sin que la totalidad del edificio cumpla la condición de separarse 11 m de la alineación oficial.

#### 6. 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.

#### 7. Condiciones de uso

Zona de industria y servicios IS

USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMAÑO	UBICACIÓN
1.1 Vivienda unifamiliar	-	-	-
2.1 Vivienda plurifamiliar	-	-	-
2.2 Residencia comunitaria	-	-	-
3.1 Industrias	-	-	-
3.2 Almacenes	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
4.1 Comercial	1,2,3	1,2,3,4,5	1,2,3,4
4.2 Servicios	2,3	1,2,3,4	1,2,3,4
4.3 Turístico	-	-	-
4.4 Establecimientos públicos	1,2,3	1,2,3	2,3,4
5.1 Socio Cultural	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.2 Docente	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.3 Asistencial	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.4 Administrativo-Institucional	1	1,2,3	1,2,3,4
5.5 Deportivo	1,2,3	Tots	Totes
5.6 Seguridad	1	1	1,2,3,4
5.7 Sanitario	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.8 Religioso	1,2,3	1,2	1,2,3,4
5.9 Funerario	-	-	-
5.10 Recreativo	1,2,3	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
6.5 Aparcamiento vehículos	1,2,3	Tots	Totes
7.1 Espacios libres públicos	1	Tots	5
7.2 Espacios libres privados	2,3	Tots	5

#### G: GRUPO

1. Público
2. Colectivo
3. Privado

#### T: TAMAÑO

1. Hasta 150 m<sup>2</sup>
2. Más de 150 y hasta 500 m<sup>2</sup>
3. Más de 500 y hasta 1.000 m<sup>2</sup>
4. Más de 1.000 y hasta 2.000 m<sup>2</sup>
5. Más de 2.000 y hasta 5.000 m<sup>2</sup>
6. Más de 5.000 m<sup>2</sup>

#### 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. 10.31. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona de EQUIPAMIENTOS (EQ)

#### 1. Descripción

Se denominan Zonas EQ aquellas destinadas a usos globales de equipamiento comunitario, tales como socio-cultural, docente, asistencial, deportivo, recreativo, etc.

En estas zonas no está permitido el uso residencial, salvo casos excepcionales de vivienda para el guarda o conserje debidamente justificados. La edificación es libre y ocasionalmente de carácter singular.

#### 2. Subzonas

Se establecen cuatro subzonas distintas según sea el dominio actual o previsto del equipamiento:

EQ-R Equipamiento privado

EQ-R1 Equipamiento privado deportivo

EQ-RS Equipamiento comunitario singular, comprensivo de casos especiales como conventos, iglesias, etc., en situación urbana de difícil estandarización.

EQ-P Equipamiento público

#### 3. Usos característicos:

Se indican en planos de Calificaciones y Alineaciones y sobre cada parcela calificada como EQ-R, con el alguno de los códigos numéricos que a continuación se relacionan, de acuerdo con el uso que en las mismas se permite:

Comercial (4.1)

Servicios (4.2)

Sociocultural (5.1)

Docente (5.2)

Asistencial (5.3)

Administrativo-institucional (5.4)

Deportivo (5.5)

Seguridad (5.6)  
Sanitario (5.7)  
Religioso (5.8)  
Funerario (5.9)  
Recreativo (5.10)

En la edificación resultante deberá destinarse a cualquiera de los usos característicos un mínimo del noventa y cinco por ciento (95%) de la intensidad de uso o aprovechamiento urbanístico de la parcela.

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 las zonas EQ-R1, se permitirá la instalación de una vivienda por parcela para el personal a cargo de las instalaciones deportivas, de acuerdo con los parámetros establecidos en el apartado 7 del presente artículo y que se integrará en la misma edificación en que se localicen los otros usos complementarios permitidos en el citado apartado. La vivienda solamente podrá ser ocupada si previa o simultáneamente se ha procedido a la construcción de la instalación deportiva a la que sirve.

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.

La calificación 'Reserva y Dotacional' que el Plan establece en Peguera y que responde a la terminología utilizada en el P.O.O.T., será asimilable a la de EQ regulada en este artículo y más concretamente a la de EQ-R.

4. Tipo de edificación: Libre

5. Condiciones de parcelación y edificación

SUBZONA	EQ-R	EQ-R1	EQ-RS	EQ-P
Condiciones de parcelación: La existente (art.4.13.3)				
En nuevas segregaciones				
Superficie mínima:	2.000m <sup>2</sup>	12.000m <sup>2</sup>	400m <sup>2</sup>	400m <sup>2</sup>
Fachada mínima:		30 m	100 m	10 m
Condiciones de edificación:				
Altura máxima núm. plantas:	2 plantas	2 plantas	3 plantas	3 plantas
Altura máx. en metros (H):	6,5m	6,5m	12 m	12 m
Altura total (h):	8 m	8 m	14 m	14 m
Edificabilidad máxima:	0,50m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,1m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,50m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,00m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima:	-	-	-	-
Separaciones mínimas a fachada y límites:				
	H/2 > 3 m	H > 3 m	3 m	3 m

6. Otras condiciones específicas

Los parámetros edificatorios se acompararán en lo posible a los de las zonas colindantes, procurando en todo caso la necesaria armonización, sin perjuicio de las singularidades que la edificación deba tener en función de su uso.

No será posible implantar un uso complementario de los permitidos sin la previa o simultánea existencia del principal o característico, no pudiendo aquellos superar la proporción máxima del cinco (5) por ciento de la intensidad de uso del característico que se proyecte y/o que en su caso exista construido en la parcela.

La dotación mínima de aparcamiento no será inferior a una plaza (1) por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) construidos o fracción. Cuando el aparcamiento se resuelva en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo.

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

7. Condiciones generales

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

8. Condiciones de uso

Zonas de equipamiento EQ

USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMAÑO	UBICACIÓN
1.1 Vivienda unifamiliar	3	1	1,2,3
2.1 Vivienda plurifamiliar	-	-	-
2.2 Residencia comunitaria	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
3.1 Industrias	-	-	-
3.2 Almacenes	1,2,3	1,2	2,3,4
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 Establecimientos públicos	1,2,3	1,2	2,3,4
5.1 Socio Cultural	1,2,3	Tots	1,2,3,4
5.2 Docente	1,2,3	Tots	1,2,3,4
5.3 Asistencial	1,2,3	Tots	1,2,3,4
5.4 Administrativo-Institucional	1	Tots	1,2,3,4
5.5 Deportivo	1,2,3	Tots	Totes
5.6 Seguridad	1	Tots	2,3,4
5.7 Sanitario	1,2,3	Tots	1,2,3,4
5.8 Religioso	1,2,3	Tots	1,2,3,4

5.9 Funerario	1	Tots	Tots
5.10 Recreativo	1,2,3	Tots	2,3,4
6.1 Red viaria	-	-	-
6.2 Instalaciones urbanas	1,2,3	1,2,3	2,3,4
6.3 Transporte	-	-	-
6.4 Telecomunicaciones	1,2,3	1,2,3	2,3,4
6.5 Aparcamiento vehículos	1,2,3	Tots	Totes
7.1 Espacios libres públicos	1	Tots	5
7.2 Espacios libres privados	2,3	Tots	5

G: GRUPO

1. Público
2. Colectivo
3. Privado

T: TAMAÑO

1. Hasta 150 m<sup>2</sup>
2. Más de 150 y hasta 500 m<sup>2</sup>
3. Más de 500 y hasta 1.000 m<sup>2</sup>
4. Más de 1.000 y hasta 2.000 m<sup>2</sup>
5. Más de 2.000 y hasta 5.000 m<sup>2</sup>
6. Más de 5.000 m<sup>2</sup>

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 aquellas 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:			
En nuevas segregaciones			
Superficie mínima:	--	3 has	-
Fachada mínima:	1	1	0
Altura máxima núm. plantas:	4 m	4m	0
Altura máx. en metros (H):	5 m	5 m	0
Altura total (h):	0,03 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,03 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	(*)
Ocupación máxima:	2%	0,20%	(*)
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, aque-

llos 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 7,50m<sup>2</sup> (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)

Art. 10.33. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso en

la zona de Infraestructuras (F)

#### 1. Descripción

Se denominan Zonas F aquellas destinadas a usos globales de comunicaciones e infraestructuras. Comprenden las áreas caracterizadas por los usos de red viaria, instalaciones urbanas, transporte, telecomunicaciones y aparcamientos, ya sean superficiales, subterráneas o aéreas.

En estas zonas no están permitidos los usos residenciales ni los productivos. La edificación es libre. No corresponde a ninguna área homogénea físicamente reconocible como tal, sino que está formada por múltiples parcelas de uso y características dispares.

#### 2. Usos característicos:

Se indican en planos de Calificaciones y Alineaciones y sobre cada parcela calificada como F, con el mismo código numérico con que a continuación se relacionan. Pueden ser los siguientes:

Red viaria (6.1)

Instalaciones urbanas (6.2)

Transporte (6.3)

Telecomunicaciones (6.4)

Aparcamientos (6.5)

Puertos y Puertos deportivos (6.6)

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.

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. Condiciones de parcelación y edificación

Las condiciones de parcelación y edificación son libres, sin más limitaciones que las siguientes:

a) Altura máxima de edificación: dos plantas

b) Las edificaciones se ajustarán a las necesidades estrictas del uso o servicio a que se hayan de destinar.

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

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

#### 4. Condiciones específicas de uso de la red viaria

El régimen de usos de la red viaria vendrá determinado por lo dispuesto en la Ley 5/1990, de Carreteras de la CAIB y en sus desarrollos reglamentarios; por las disposiciones del Consell Insular de Mallorca en las vías de su competencia; por el propio Plan General y cuantas ordenanzas municipales, disposiciones y reglamentos sean de aplicación (Normativas sobre estaciones de servicio, Reglamentos de actividades en la vía pública, servidumbres para infraestructuras, etc.).

Además de las limitaciones establecidas por la legislación de carreteras respecto a las edificaciones, construcciones, instalaciones y usos, sin perjuicio de las mismas, se establece por este Plan General y por razones de ordenación unas franjas señaladas en los planos como zona de protección o zona de reserva en la que se prohíbe la edificación, salvo en los casos previstos en la Ley 5/1990, antes citada (artículos 30 y 31). El carácter de estas bandas es orientativo, debiendo el interesado obtener del organismo titular competente el señalamiento del deslinde de la zona de protección o zona de reserva, previamente a la tramitación de los instrumentos de Planeamiento, licencia municipal de obras. En suelo urbano con alineación definida en los planos de ordenación, coincidirán con ésta las zonas de protección y reserva.

El esquema de las redes principales de comunicaciones dibujado en los planos admite pequeñas correcciones de trazado en los correspondientes instrumentos de desarrollo del Plan, que deberán definir las secciones y las soluciones concretas de enlaces e intersecciones.

No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando justificadamente sea necesario instalar un cuadro de mandos para el alumbrado público.

#### 5. Condiciones específicas de uso de las instalaciones urbanas

Dentro de los ámbitos regulados por la presente ordenanza se podrán ubicar dotaciones o servicios urbanos que por sus características especiales (molestia, peligrosidad, insalubridad, etc.) haga aconsejable su implantación. No obstante, deberá cumplirse la normativa que sea de aplicación.

La ejecución en dominio público de las redes de servicios y las condiciones de uso de las mismas se regirá por lo dispuesto en las ordenanzas municipales, por las normas sobre servicios de los entes locales, por los pliegos de condiciones de la concesión y el correspondiente contrato administrativo, y por los reglamentos sectoriales que las regulan.

#### 6. Condiciones específicas de uso en las zonas de torrentes y zonas inundables

Los usos de infraestructuras que se prevean en los terrenos definidos como zonas de policía de acuerdo con el artículo 6 de la Ley de Aguas, al objeto de evitar que pudieran contribuir a hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de tercero, o que como consecuencia de ellas pudieran ocasionarse daños posteriores a persona o cosas, y en tanto el correspondiente Organismo de Cuenca no apruebe un Plan Hidrológico para el término municipal de Calvià, cumplirán con lo dispuesto en la Ley de Aguas y en su

Reglamento.

Más concretamente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 848/1986, de 11 de abril) precisarán, de acuerdo con lo previsto en los artículos 9.3 y 78.1 del RDPH, autorización administrativa del órgano competente y que será previa a la correspondiente licencia municipal, y lo estipulado en los artículos 72 y siguientes del Plan Hidrológico de Baleares (R.D. 378/2001), y los mapas de riesgo

La petición de la autorización, con la documentación señalada en el apartado 2 del referido artículo 78, se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 52 al 54 del ya citado Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

7. Condiciones específicas de servidumbre en la proximidad de las líneas eléctricas

Las servidumbres de las líneas eléctricas se regularán por los reglamentos eléctricos de alta y baja tensión y demás normativa aplicable.

Además de lo establecido en los apartados anteriores, a los efectos de servidumbres, será preceptivo el informe de la empresa suministradora de energía eléctrica previo a la petición de cualquier licencia de edificación o actividad, o sus modificaciones en terrenos situados en la zona comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas al eje de la línea eléctrica aérea de alta tensión de doscientos veinte mil (220 KV) y sesenta y seis mil voltios (66 KV), situadas una a cada lado del eje de la línea y a una distancia de treinta (30) metros del mismo.

Capítulo 5. Áreas de reconversión territorial y nuevo suelo de crecimiento vinculado

Art. 10.34 Áreas de Reconversión Territorial (ART) en las zonas turísticas preferentes según el Plan de Ordenación de la Oferta Turística (POOT)

1. Las áreas de reconversión territorial surgen en el Plan Territorial de Mallorca con la finalidad de llevar a cabo operaciones de esponjamiento, implantación y mejora de equipamientos, infraestructuras y dotaciones de servicios en las áreas de desarrollo urbano, y mejora del paisaje urbano y rural.

2. En el TM de Calvià se tienen en consideración la ART 1 de la Sierra de Tramuntana, de valoración y restauración ecológica y ambiental, situada al norte del municipio, y las ART correspondientes a las áreas de reconversión preferentes que determina el POOT en su artículo 22, que específicamente son las siguientes:

Palma Nova, Magalluf y Portals Vells  
El Toro, Santa Ponça y Costa de la Calma  
Peguera y Cala Fornells

Las delimitaciones de estas áreas de reconversión territorial se determinan los planos ART-A1.

En estas ART se delimitan las unidades de actuación discontinuas que contienen tanto el área territorial sujeta a reconversión como el suelo de futuro desarrollo urbano necesario para llevar a cabo los objetivos de la reconversión.

3. Los objetivos de las ART en el POOT son la transferencia y amortización de plazas turísticas existentes con el fin de autorizar nuevos establecimientos o ampliar y reconvertir otros existentes, con el consecuente y necesario esponjamiento del tejido urbano en las zonas turísticas saturadas, evitando la creación de un continuo urbano a lo largo del litoral mediante la creación de zonas limítrofes de protección costera y limitando el volumen global de las zonas para hacer más óptima la relación entre recursos y demanda.

4. Los objetivos generales de las ART determinados en el PTM son reducir las densidades en zonas congestionadas, hacer operaciones de esponjamiento de inmuebles obsoletos, delimitar con claridad los diferentes usos, limitar las actividades incompatibles, mejorar los accesos y la comunicación, potenciar esponjamientos con la creación de espacios libres, crear nuevos equipamientos y reordenar y mejorar la primera línea de costa.

Además de los objetivos generales el PTM determina objetivos específicos para cada ART en función de sus circunstancias y potenciales, que se definen en las fichas particulares de cada ART, que se encuentran en el Anexo III de estas Normas

5. Las intervenciones en suelo urbano persiguen la transformación global de la percepción ambiental y paisajística de éste mediante actuaciones-clave que mejoren su estructura funcional, perceptiva y ambiental, así como la relación de los núcleos entre sí y con los sistemas urbanísticos que los integran en el conjunto de Calvià.

Se trata de revalorizar los espacios públicos (viario, zonas verdes, playas,...), convertirlos en una auténtica malla de calidad ambiental extendida en todo el suelo urbano de cada núcleo.

Art 10.35 Desarrollo y ejecución

1. La localización, el ámbito espacial, los objetivos y los criterios de ordenación para cada Área de Reconversión Territorial mencionadas en la norma anterior se detallan se definirán a través de una modificación puntual de planeamiento, que se atenderá a las características definidas en las fichas individuales de características que se encuentran en el Anexo III de estas normas, en las que se indica también la clase de instrumento de reconversión territorial que debe desarrollarse: Plan de Reconversión Territorial (PRT), Proyecto de Mejora Territorial (PMT).

2. La delimitación de las 99,06 Ha de nuevo crecimiento vinculado a las ART de definirá a través de una modificación puntual de planeamiento. Se localizarán en zonas de suelo rústico calificadas como AT-H por el PTM.

Art. 10.36. Ejecución de Planes de Reconversión Territorial o en su defecto Planes Especiales

1. En las Áreas de Reconversión Territorial, el Plan establece determinaciones específicas de ordenación y aprovechamiento, y remite éstas a la regulación recogida en cada una de las fichas de características de cada ámbito, sitas en el Anexo III de estas normas.

2. El Plan de Mejora o Plan especial determinará, dentro de los límites de los ámbitos a reconvertir establecidos en los planos como Áreas de Reconversión Territorial (ART-A1), y de acuerdo con los parámetros específicos de cada una de las fichas, la ubicación exacta de las plazas que se darán de baja, proponiendo la delimitación del ámbito de actuación exacto que servirá de referencia para la determinación de los parámetros de ordenación de la unidad.

Art. 10.37. Ficha de características Planes de Reconversión Territorial o en su defecto Planes Especiales

1. Los datos numéricos de aprovechamiento y condiciones de uso, así como los criterios particularizados de ordenación para cada ámbito de reconversión territorial y los objetivos que la reforma se propone y los usos e intensidades de los mismos que habrán resultar de la reforma prevista se recogen sintéticamente en la correspondiente ficha de características, cuyas determinaciones son de obligada observancia para cada actuación, junto con las restantes condiciones urbanísticas recogidas en estas Normas. Estas fichas se recogen en el Anexo III de las presentes Normas.

2. Sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores, en el diseño y regulación de la ordenación se procurará aplicar directamente alguna o varias de las ordenanzas establecidas por estas Normas para suelo urbano.

Art. 10.38. Formación de los Planes de Reconversión Urbana

1. El Ayuntamiento o en su caso, los particulares, redactarán los Planes de Reconversión Territorial de acuerdo con el desarrollo reglamentario que se considera en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de Medidas Tributarias.

Mientras no se produzca este desarrollo reglamentario, los Planes de Reconversión se formularán mediante Planes Especiales que deberán ser aprobados definitivamente por el Consell Insular de Mallorca, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento

2. El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, velará porque el diseño de los Planes de Reconversión o Planes Especiales se adecue a las determinaciones y criterios del Plan General, y a las fichas de características de cada sector.

Art. 10.39. Contenido documental de los Planes de Mejora o, en su defecto, Planes Especiales

1. El contenido documental de los Planes de Mejora vendrá determinado reglamentariamente, de acuerdo con el desarrollo reglamentario que se considera en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de Medidas Tributarias.

2. Hasta que no se produzca el desarrollo reglamentario mencionado en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de Medidas Tributarias, los Planes de Reconversión Territorial y los Proyectos de Mejora Territorial se formularán mediante Planes Especiales que deberán ser aprobados definitivamente por el Consell Insular de Mallorca.

3. En su defecto, los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para asegurar el cumplimiento de los objetivos del Plan General y los criterios de ordenación y diseño genéricos y específicos de cada sector. Estas determinaciones se desarrollarán mediante los documentos señalados en el Reglamento de Planeamiento, en su artículo 77, 83 y siguientes:

4. Las determinaciones necesarias para el desarrollo de las determinaciones previstas en el Plan General.

- Las determinaciones a que se refiere el número anterior se concretarán en los documentos siguientes:

a. Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan especial de que se trate.  
b. Estudios complementarios.  
c. Planos de información y de ordenación a escala adecuada.  
d. Ordenanzas cuando se trate de Planes especiales de reforma interior o de ordenación de recintos y conjuntos históricos y artísticos.  
e. Normas de protección cuando se trate de Planes especiales de esta naturaleza.

f. Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura y de saneamiento.

g. Estudio económico-financiero.

h. Los Planes especiales de reforma interior deberán contener un estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, justificando la existencia de medios necesarios para llevarla a efecto y la adopción de las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

Los Planes especiales de reforma interior, se elaborarán con el grado de precisión correspondiente a los Planes parciales en lo que se refiere a las actividades y determinaciones que constituyen sus fines; incorporarán las previsiones

de obras a realizar; determinarán igualmente el sistema de actuación aplicable cuando la naturaleza de aquellas obras requieran su ejecución a través de alguno de los sistemas previstos en la Ley, delimitándose en tal caso la unidad de actuación.

5. Además, dichos Planes especiales delimitarán los polígonos o unidades de actuación correspondientes, pudiendo determinar el sistema o sistemas de actuación aplicables a cada uno de ellos.

a) Se aportará un cuadro sintético en el que habrán de figurar los extremos siguientes:

- Superficie total del sector.
- Superficie de Sistemas Generales que señale el Plan General, en su caso.
- Superficie de viales del Plan Parcial.
- Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.

- Superficie edificable (suma de las parcelas edificables).
- Techo total edificable, suma de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente el correspondiente a los servicios sociales, y
- Edificabilidad neta sobre superficie edificable.

b) Análogamente, se adjuntará un análisis de la incidencia de la posible afectación, en su caso, por áreas de interés natural, cultural o edificios o espacios catalogados.

c) Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, con las características mínimas determinadas en el Decreto autonómico 4/1986, de 23 de enero.

d) Deberán establecerse los índices de intensidad de uso turístico o residencial, de acuerdo con la normativa vigente.

e) La organización de la documentación será similar a la del Plan General, debiéndose reproducir el mismo sistema de documentos del Plan (fichas de usos compatibles, fichas de Unidades de Actuación, etc.).

f) Al final de la tramitación de los Planes Parciales se habrá de presentar un Texto Refundido con la documentación completa y actualizada, con el número de ejemplares que determinen los Servicios Técnicos.

g) Cualquier modificación de las determinaciones de los Planes Parciales obligará asimismo a la presentación de un Texto Refundido que incluya la documentación completa del plan modificado, así como la fecha de refundición, con el número de ejemplares que determinen los Servicios Técnicos.

h) Cuanta documentación adicional fuese precisa, deducida de las características de la ordenación, la integración dentro de la ordenación del Plan General y el cumplimiento de las condiciones específicas que establece el Plan General

6) En los Planes Especiales se delimitarán los tramos de fachada marítima con tratamiento homogéneo, de los cuales se proponga obtener mediante actuaciones edificatorias para las cuales se solicite autorización. Esta delimitación será resultado del análisis y propuestas concretas sobre el suelo urbano existente y de las operaciones de esponjamiento que se tengan que realizar.

Será objeto del Plan Especial el señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria que se lleva a cabo mediante las determinaciones del Plan Especial o Planes de Reconversión Territorial, tendrán que respetar lo que establece el apartado 3 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas, según la nueva redacción contenida en el punto 7 del artículo 120 de la modificación de la Ley de Costas incluida en la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

#### Título XI. Disposiciones transitorias

Disposición Transitoria Primera: Solicitudes de licencia anteriores a la aprobación inicial.

A las solicitudes de licencia de obra mayor para vivienda unifamiliar aislada que se hubieran presentado ante el Ayuntamiento hasta el día de la publicación del acuerdo de aprobación inicial de la revisión del Plan General, no les será de aplicación la normativa del mismo sobre vivienda unifamiliar aislada, sino la contenida en el Plan General de Ordenación aprobado definitivamente el 15 de noviembre de 1991.

Disposición Transitoria Segunda: Modificaciones de las obras con licencia.

1. En aplicación del artículo 5 de la Ley 10/1990 de Disciplina Urbanística, las modificaciones en el curso de las obras que, en la fecha de entrada en vigor de las presentes Normas Urbanísticas, estén en construcción y hayan sido amparados por la correspondiente licencia municipal en vigor, se registrarán por la normativa vigente en el momento de la concesión de la licencia original, siempre que no se haya sobrepasado el plazo de ejecución fijado en la misma.

2. Transcurrido el plazo citado en el apartado anterior, toda nueva autorización de obra se ajustará íntegramente a lo previsto en el artículo 6.02 de las presentes Normas.

#### Título XII. Disposiciones adicionales.

##### Disposición Adicional Única:

El ayuntamiento, en colaboración con la Dirección General de Emergencias y la Dirección General de Biodiversidad, debe fomentar la redacción y la ejecución de planes de autoprotección de incendios forestales para núcleos de población aislada, urbanizaciones, áreas recreativas, campings, etc. que estén situados en zonas de riesgo. Los planes parciales que pretendan

ampliar o crear nuevos asentamientos urbanos sobre zonas o entornos forestales tienen que contener las medidas de autoprotección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y los bienes que se tengan que establecer. Corresponde a las autoridades locales la competencia para exigir la redacción, otorgar la aprobación (con el informe previo de la Dirección General de Emergencias) y verificar el cumplimiento, los cuales deben incluir en los contenidos como mínimo los aspectos siguientes, de acuerdo con el Plan Especial de Emergencias ante el riesgo de incendios forestales en las Islas Baleares (INFO-BAL):

1. Las medidas necesarias para complementar las tareas de vigilancia y detección previstas en los planes de ámbito superior.

2. La organización de los medios humanos y materiales disponibles, para la actuación en emergencias por incendios forestales hasta la llegada y la intervención de los servicios operativos previsto en los planes de ámbito superior.

3. La preparación de la intervención de ayudas exteriores en caso de emergencias y garantizar la posible evacuación.

4. La implementación de medidas preventivas e infraestructuras de defensa contra incendios forestales.

#### Tabla de contenido

Título I. Naturaleza vigencia y efectos del plan general
Art.1.01. Naturaleza, ámbito y antecedentes del Plan General
Art.1.02. Vigencia del Plan General.
Art.1.03. Efectos del Plan General.
Art.1.04. Revisión del Plan General.
Art.1.05. Modificaciones del Plan General
Art.1.06. Desarrollo del Plan General
Art.1.07. Vinculación y efectos del Programa de Actuación
Art.1.08. Revisión del Programa de Actuación
10. Título II. Sobre las licencias
Art.2.01. Explicitud del cumplimiento de la normativa
Art.2.02. Actos sometidos a licencia
Art.2.03. Petición de alineaciones y rasantes. Actos preparatorios
Art.2.04. Documentos del Proyecto 12 Art.2.05. Ficha informativa
Art.2.06. Procedimiento para obtención de licencias.
Art.2.07. Reintegro
Art.2.08. Resolución de las peticiones. Plazos
Art.2.09. Silencio administrativo
Art.2.10. Obras urgentes
Art.2.11. Ejemplar para el solicitante
Art.2.12. Cartel en la obra
Art.2.13. Modificaciones en el curso de las obras
Art.2.14. Reparación de daños
Art.2.15. Caducidad y prórroga de la licencia
Art.2.16. Final de obra y licencia de ocupación
Art.2.17. Obras menores
Art.2.18. Obligaciones de los productores de residuos de construcción-demolición.
Título III. Regulación de los usos
Capítulo 1. Clasificación general de los usos
Art.3.01. Estructura general de los usos y definiciones
Art.3.02. Clasificación de los usos globales y detallado
Art.3.03. Uso Global (0) Primario
Art.3.04. Uso Global (1) Residencial Unifamiliar
Art.3.05. Uso Global (2) Residencial Plurifamiliar
Art.3.06. Uso Global (3) Secundario
Art.3.07. Uso Global (4) Terciario
Art.3.08. Uso Global (5) Equipamiento Comunitario
Art.3.09. Uso global (6) de Comunicaciones y Infraestructuras
Art.3.10. Uso Global (7) Espacios Entregas
Capítulo 2. Grados y compatibilidad de usos
Art.3.11. Régimen de compatibilidad de los usos
Art.3.12. Grado según tamaño
Art.3.13. Grado según ubicación
Art.3.14. Usos Planta sótano o semisótano
Art.3.15. Talleres de vehículos en zonas residenciales
Título IV. Criterios básicos y condiciones de aplicación general
Capítulo 1. Sobre la aplicación general de las normas
Art.4.01. Interpretación del Plan General.
Art.4.02. Jerarquía y valor relativo de los Documentos del Plan
Art.4.03. Fecha y estado actual de referencia
Art.4.04. Cumplimiento de los parámetros edificatorios y cesiones de aprovechamiento
Capítulo 2. Sobre la forma y la posición de los edificios
Art.4.05. Ámbitos de regulación y tipo de ordenación
Art.4.06. Separación a límites
Art.4.07. Separación entre edificios de la misma parcela
Art.4.08. Construcciones permitidas a bulto de la Altura máxima
Art.4.09. Forma de computar las edificadas
Art.4.10. Forma de computar las alzadas

- Art.4.11. Forma de computar la ocupación  
 Capítulo 3. Sobre las parcelas  
 Art.4.12. Relación entre edificación y parcela  
 Art.4.13. Condiciones para la edificación de una parcela urbana  
 Art.4.14. Parcelaciones urbanísticas  
 Art.4.15. Licencias de parcelación  
 Art.4.16. Parcelas indivisibles  
 Art.4.17. Cierre de Parcelas  
 Art.4.18. Valla de obras  
 Art.4.19. Tratamiento del espacio libre de parcela  
 Capítulo 4. Sobre la habitabilidad y la accesibilidad  
 Art.4.20. Condiciones de diseño, habitabilidad y accesibilidad  
 Art.4.21. Tamaño mínimo de los locales comerciales y reserva de aparcamiento  
 Art.4.22. Alzadas libres  
 Art.4.23. Escaleras comunes  
 Art.4.24. Acceso a cubiertas 59 Art.4.25. Ascensores  
 Art.4.26. Tipo de patio  
 Art.4.27. Condiciones de los patios  
 Capítulo 5. Sobre la calidad y seguridad de los edificios  
 Art.4.28. Calidad de las Construcciones  
 Art.4.29. Aislamiento térmico y acústico  
 Art.4.30. Protección contra incendios  
 Art.4.31. Estanquidad a la humedad  
 Art.4.31.bis. Áreas de Prevención de Riesgos en suelo urbano (PRU).  
 Capítulo 6. Sobre la dotación de servicios  
 Art.4.32. Exigencia de dotaciones de Servicios  
 Art.4.33. Instalación de agua potable  
 Art.4.34. Instalación de aguas grises, regeneradas y pluviales  
 Art.4.35. Criterios para las instalaciones de aguas grises y pluviales  
 Art.4.36. Instalación de energía eléctrica  
 Art.4.37. Instalaciones de telecomunicación  
 Art.4.38. Reserva para instalación de energías alternativas  
 Art.4.39. Evacuación de aguas pluviales  
 Art.4.40. Evacuación de aguas residuales  
 Art.4.41. Evacuación de humos y gases  
 Art.4.42. Evacuación y reciclaje de residuos sólidos  
 Art.4.43. Dotación de lavandería  
 Art.4.44. Dotación de cuartos húmedos  
 Art.4.45. Servicio postal  
 Capítulo 7. Sobre el ornamento  
 Art.4.46. Composición arquitectónica y cromática  
 Art.4.47. Anuncios, rótulos y vallas publicitarias  
 Art.4.48. Ubicación de antenas y aparatos de acondicionamiento de aire  
 Título V. Sobre el respeto medioambiental y la adecuación al entorno  
 Art.5.01. Adaptación medioambiental  
 Art.5.02. Adaptación visual al entorno  
 Art.5.03. Vegetación  
 Art.5.04. Mecanismos de ahorro de agua  
 Art.5.05. Condicionamiento térmico pasivo  
 Art.5.06. Condiciones de diseño medioambiental  
 Art.5.07. Exigencias sobre el uso de materiales  
 Art.5.08. Obligación de restitución medioambiental  
 Art.5.09. Entierro y canalización de redes de Servicios  
 Art.5.10. Medidas contra la contaminación lumínica  
 Art.5.11. Medidas de Calidad acústica  
 Título VI. Régimen de los edificios existentes  
 Art.6.01. Situación de fuera de ordenación  
 Art.6.02. Obras a realizar en los edificios construidos al amparo de la normativa anterior  
 Art.6.03. Deberes de conservación y ornamento público. Ordenas de ejecución  
 Art.6.04. Deberes de conservación del patrimonio histórico  
 Art.6.05. Obras en edificios y elementos catalogados  
 Art.6.06. Ruina inminente  
 Art.6.07. Ruina inminente  
 Título VII. Régimen de los sistemas generales  
 Art.7.01. Regulación de los sistemas generales  
 Art.7.02. Desarrollo por Planeamiento de detalle  
 Art.7.03. Obtención del suelo de los sistemas generales  
 Art.7.04. Ejecución de los sistemas generales  
 Art.7.05. Red de caminos e itinerarios de interés general  
 Art.7.06. Calificación del suelo incluido en franjas de reserva para nuevos trazados viarios de sistema general  
 Art.7.07. Puertos deportivos  
 Título VIII. Régimen del suelo urbanizable  
 Capítulo 1. Régimen del suelo urbanizable  
 Art.8.01. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable  
 Art.8.02. Desarrollo del suelo urbanizable  
 Art.8.03. Condiciones de nueva urbanización  
 Art.8.04. Edificación en suelo urbanizable  
 Capítulo 2. Sobre los planes parciales  
 Art.8.05. Ficha de características de Planeamiento parcial  
 Art.8.06. Usos globales en suelo urbanizable  
 Art.8.07. Formación de los Planes Parciales  
 Art.8.08. Avance de los Planes Parciales de iniciativa particular  
 Art.8.09. Contenido documental de los Planes Parciales  
 Art.8.10. Criterios de ordenación y diseño de los Planes Parciales  
 Art.8.11. Reservas mínimas de cesión obligatoria y gratuita  
 Art.8.12. Zonificación  
 Título IX. Disposiciones específicas sobre el suelo rústico  
 Capítulo 0. Categorías del suelo rústico  
 Art.9.17. Suelo rústico SR-1.  
 Art.9.18. Suelo rústico SR-2  
 Art.9.19. Suelo rústico SR-3  
 Art.9.20. Suelo rústico SR-4  
 Art.9.21. Suelo rústico SR-5  
 Art.9.22. Suelo rústico SR-6  
 Capítulo 1. Disposiciones comunes a todo el suelo rústico  
 Art.9.00bis Disposiciones del régimen de usos en suelo rústico  
 Art.9.01. Construcciones que guardan relación con la naturaleza y destino agrario de las fincas  
 Art.9.02. Construcciones existentes en el medio rural  
 Art.9.03. Criterios de integración ambiental y estético de las construcciones en suelo rústico  
 Art.9.04. Apertura de caminos  
 Art.9.05. Publicidad exterior  
 Art.9.06bis Perímetros de protección pozos de abasto  
 Art.9.06. Protección y servidumbre de camas  
 Art.9.07. Establecimientos de uso Turístico en suelo rústico  
 Art.9.07bis. Determinaciones nuevas viviendas unifamiliares en suelo rústico  
 Art.9.08. Estudio de evaluación del impacto ambiental y paisajístico  
 Art.9.09. Patrimonio arqueológico y cultural en suelo rústico  
 Art.9.10. Aprovechamiento atípico en suelo rústico  
 Art.9.11. Instalaciones de interés general  
 Art.9.12. Segregación de fincas rústicas  
 Art.9.13. Canteras  
 Art.9.14. Parques municipales y arqueológicos  
 Art.9.15. Cementerios  
 Art.9.16. Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés  
 Art.9.16bis Áreas de Prevención de Riesgos (APR) y Zonas de posibles Riesgos (ZPR)  
 Capítulo 2. Regulación específica de las áreas de suelo rústico  
 Art.9.17. Suelo rústico SR-1.  
 Art.9.18. Suelo rústico SR-2  
 Art.9.19. Suelo rústico SR-3  
 Art.9.20. Suelo rústico SR-4  
 Art.9.21. Suelo rústico SR-5  
 Art.9.22. Suelo rústico SR-6  
 Título X. Disposiciones específicas sobre el suelo urbano  
 Capítulo 1. Régimen y gestión del suelo urbano  
 Art.10.01. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano  
 Art.10.02. Parcelas con más de una calificación  
 Art.10.03. Desarrollo del suelo urbano  
 Art.10.04. Ejecución de unidades o polígonos de Actuación  
 Art.10.05. Ficha de características de unidades o polígonos de Actuación  
 Art.10.06. Suelo urbano finalista  
 Art.10.07. Uso de gasolineras en suelo urbano  
 Capítulo 2. Sobre los aparcamientos de uso colectivo  
 Art.10.08. Dotación de aparcamiento  
 Art.10.09. Plaza de aparcamiento de turismos  
 Art.10.10. Accesos a garajes-aparcamientos  
 Art.10.11. Servicios en garajes-aparcamientos  
 Art.10.12. Ventilación de los garajes-aparcamientos  
 Art.10.13. Iluminación de los garajes-aparcamientos  
 Art.10.14. Construcción y diseño contra incendios  
 Art.10.15. Instalaciones contra incendios en garajes- aparcamientos  
 Capítulo 3. Sobre la urbanización del espacio público  
 Art.10.16. Despliegue y ejecución de los Servicios de infraestructura  
 Art.10.17. Condiciones de la dotación de Servicios urbanos  
 Art.10.18. Condiciones de urbanización de los espacios libres públicos  
 Art.10.19. Condiciones de diseño para el nuevo viario rodado  
 Art.10.20. Criterios de trazado para el nuevo viario  
 Capítulo 4. Ordenanzas de edificación en suelo urbano  
 Art.10.21. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la Zona turística (T)  
 Art.10.22. Condiciones particulares de parcelación y edificación de la zona residencial unifamiliar aislada en áreas turísticas saturadas (RUT)  
 Art.10.23. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona Residencia plurifamiliar (RP)  
 Art.10.24. Condiciones particulares de parcelación, y uso en la zona Residencia plurifamiliar comercial (RP-C)  
 Art.10.25. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de

la zona Residencial unifamiliar aislada (RU)

Art.10.26. Condicionas particulares de parcelación, edificación y uso de la zona Residencial unifamiliar suburbana en núcleos tradicionales (RU-N)

Art.10.27. Condicionas particulares de parcelación, edificación y uso de la zona Residencial familiar adosada en núcleos tradicionales (RAN) Art.10.28. Condicionas particulares de parcelación (RA)

Art.10.29. Condicionas particulares de parcelación, edificación y uso de la zona de Comercio (C)

Art.10.30. Condicionas particulares de parcelación, edificación y uso de la zona de Industria y Servicios (IS)

Art.10.31. Condicionas particulares de parcelación, edificación y uso de la zona de Equipamientos (EQ)

Art.10.32. Condicionas particulares de parcelación, edificación y uso en la zona de Espacios libres (LO)

Art.10.33. Condicionas particulares de parcelación, edificación y uso en la zona de Infraestructuras (F)

Capítulo 5. Áreas de reconversión

Art.10.34 Áreas de Reconversión Territorial en las zonas turísticas preferentes según el Plan de Ordenación de la Oferta Turística.

Art.10.35 Despliegue y ejecución

Art.10.36 Ejecución de Planes de Reconversión Territorial, o si no ha Plan Especial.

Art.10.37 Ficha característica Planas Reconversión territorial, O si no ha Plan Especial

Art.10.38 Formación de los Planes de Reconversión urbana

Art.10.39 Contenido documental de los Planes de Mejora, O si no ha Plan Especial

Título XI. Disposiciones transitorias

Disposición Transitoria Primera:

Disposición Transitoria Segunda:

Título XII. Disposiciones adicionales

Cuadros resumen:

CUADRO RESUMEN DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO																
REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE CALVIÀ, Enero 2005																
DENOMINACIÓN	SIGLA	PARCELA			FORMA Y POSICIÓN								TIPO		INTENSIDAD DE USO	
		superf. m2	frente m	edificable m2/m2	prof. edificable m	altura máxima (h) plantas m	altura tot. (H) m	ocupación %	separaciones		dimensión		volumen m3	tipología edificatoria	uso turístico nº plazas	uso residencial nº viviendas
									fachada m	linderos m	máxima Ø (m)	máxima				
TURÍSTICA (Art.10.21)	T	14.000	100	0,50	-	4 pl	16	18	25 %	H/2 > 5	H/2 > 5	60	30.000	aislada	1/70 m2	0
TURÍSTICA SATURADA (Art.10.22)	RU-T	2.000	30	0,35	-	2 pl	6,5	8	35 %	H/2 > 3	H/2 > 3	-	2.100	aislada	0	1/solar
	RU-T (e)	-	-	0,35	-	2 pl	6,5	8	30 %	H/2 > 3	H/2 > 3	-	-	aislada	0	1/solar
RESIDENCIA PLURIFAMILIAR (Art.10.23)	RP-1	800	20	0,75	-	4 pl	13	15	35 %	H/2 > 5	H/2 > 5	-	8.000	aislada	0	1,85m2
	RP-2	3.600	30	0,60	-	4 pl	13	15	30 %	H/2 > 5	H/2 > 5	40	8.000	aislada	0	1/300m2
	RP-3	6.000	50	0,30 (f)	-	2 pl	6,5	8	30 %	5	5	60	8.000	aislada	0	1/600m2
RESIDENCIA PLURIFAMILIAR COMERCIAL (Art.10.24)	RP-C1	600	15	0,60	-	2 pl	6,5	8	50 %	3 - 0	3 - 4 a fondo	-	-	aislada	0	1/500 m2
	RP-C2	600	15	0,60	-	2 pl	6,5	8	50 %	3	3 - 4 a fondo	-	-	aislada	0	1/500 m2
RESIDENCIA UNIFAMILIAR AISLADA (Art.10.25)	RU-1	600	15	0,40	-	2 pl	6,5	8	35 %	H/2 > 3 (g)	H/2 > 3	-	2.100	aislada	0	1/solar
	RU-2	900	20	0,35	-	2 pl	6,5	8	30 %	H/2 > 3	H/2 > 3	-	2.100	aislada	0	1/solar
	RU-3	1.200	25	0,35	-	2 pl	6,5	8	30 %	H/2 > 3 (h)	H/2 > 3 (i)	-	2.100	aislada	0	1/solar
	RU-4	1.500	25	0,35	-	2 pl	6,5	8	30 %	H/2 > 3 (j)	H/2 > 3 (j)	-	2.100	aislada	0	1/solar
	RU-5	2.250	25	0,35	-	2 pl	6,5	8	30 %	5 (k)	4 (k)	-	2.100	aislada	0	1/solar
	RU-6	4.000	30	0,10	-	2 pl	6,5	8	15 %	H/2 > 3	H/2 > 3	-	2.100	aislada	0	1/solar
RES. UNIFAM. EN NÚCLEOS TRADICIONALES (Art.10.26)	RU-N1	800	20	0,35	-	2 pl	6,5	8	35 %	4	4 - 0	-	2.100	aislada	0	1/400 m2
	RU-N2	2.000	30	0,35	-	2 pl	6,5	8	35 %	4	4	-	2.100	aislada	0	1/800 m2
RES. FAM. ADOSDA. INT. (Art.10.27)	RA-N	400	10	2,50 (a)	20 (b)	2 pl	6,5	8	(b)	5 - 0 (m)	3 - 0 (m)	Art.10.27.4	-	adosada	0	1/100m2 (a)
RES. UNIFAM ADOSDADA (Art.10.28)	RA	200	8	1,50 (a)	20	2 pl	6,5	8	-	5 (l)	4 - 0 (l)	60	-	adosada	0	1/solar
COMERCIO (Art.10.29)	C	1.200	25	0,60	-	2 pl	8	10	50 %	5	5	60	-	aislada	0	0
INDUSTRIA SERVICIOS (Art.10.30)	IS	1.000	30	0,80	-	2 pl	10	12	80 %	11	3 - 0	-	-	aislada	0	0
EQUIPAMIENTOS (Art.10.31)	EQ-R	2.000	30	0,50	-	2 pl	6,5	8	-	H/2 > 3	H/2 > 3	-	-	libre	0	0
	EQ-R1	12.000	100	0,10	-	2 pl	6,5	8	-	H > 3	H > 3	-	-	libre	0	0
	EQ-R2	400	10	1,50	-	3 pl	12	14	-	3	3	-	-	libre	0	0
	EQ-P	400	10	1,00	-	3 pl	12	14	-	3	3	-	-	libre	0	0
ESPACIOS LIBRES (Art.10.32)	EL-P	-	-	0,05	-	1 pl	4	5	2 %	-	-	-	-	-	0	0
	EL-R0	3 Has	-	0,005	-	1 pl	4	5	0,20 %	5	5	-	-	-	0	0
	EL-R1	-	-	0,0	-	0	0	0	0,0	0,0	0,0	-	-	-	0	0
INFRAESTRUCTURAS (Art.10.33)	F	-	-	-	-	2 pl	-	-	-	-	-	-	-	libre	0	0

OBSERVACIONES	
(a)	medido sobre la franja de solar incluida dentro de la profundidad edificable. Art.10.27.4 o Art.10.28.4
(b)	más allá de la profundidad edificable, en planta baja, se permiten construcciones complementarias, según Art.10.27.6
(d)	los parámetros de aprovechamiento son los correspondientes a las zonas de ordenanza donde se ubiquen. Art.10.32.5
(e)	condiciones destinadas a las parcelas de los edificios turísticos demolidos. Art.10.22.9 y Art.10.22.10.
(f)	excepto en la urbanización "Golf de Santa Ponça", donde será 0,25 m2/m2. Art.10.23.5
(g)	excepto en la urbanización "El Toro", donde será 4 m. Art.10.25.5
(h)	excepto en la urbanización "Mirador de Bendina", donde será 5 m. y excepto en la urbanización "Costa den Blanes", donde será 4 m. Art.10.25.5
(i)	excepto en la urbanización "Costa den Blanes", donde será 4 m. Art.10.25.5
(j)	excepto en la urbanización "Santa Ponça Nou", donde será 5 m. Art.10.25.5
(k)	excepto en la urbanización "Cala Fornells", donde será H/2 > 3 m. Art.10.25.5
(l)	excepto los garages, según condiciones Art.10.28.5
(ll)	la separación a linderos de fondo será de 5 m. Art.10.28.4
(m)	separaciones a fachada y linderos, según Art.10.27.7

CUADRO RESUMEN DE REGULACIÓN ESPECIFICA DE LAS AREAS DE SUELO RÚSTICO							
REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE CALVIÀ, Enero 2005							
AREA	de INTERÉS NATURAL	de INTERÉS FORESTAL	de INTERÉS PAISAJÍSTICO	de INTERÉS AGRARIO TRADICIONAL	de RUEDO AGRARIO	SUELO RÚSTICO COMÚN	
	SR-1	SR-2	SR-3	SR-4	SR-5	SR-6	
	(ART.9.17)	(ART.9.18)	(ART.9.19)	(ART.9.20)	(ART.9.21)	(ART.9.22)	
P	PARCELA MINIMA		47 Has. (470.000 m2) (Art.9.19.5 y Art.9.19.6)	20 Has. (200.000 m2) (Art.9.20.5 y 9.20.6)	3 Has. (30.000 m2) (Art.9.21.5 y 9.21.6)	1,5 Has. (15.000 m2) (Art.9.22.5 y 9.22.6)	
A	EDIFICABILIDAD		0,005 m2/m2	0,004 m2/m2	0,01 m2/m2	0,02 m2/m2	
A	ALTURA MÁX. H.		8 m.	6 m.	6 m.	6 m.	
M	ALTURA TOT. H.		8 m.	8 m.	8 m.	8 m.	
E	Nº PLANTAS MÁX.		2 plantas	2 plantas	2 plantas	2 plantas	
T	OCCUPACION MÁX.		0,4 % + 0,1%	0,4 % + 0,1%	1 % + 0,25%	1 % + 0,25%	
R	SEP. LINDEROS		20 m.	20 m.	10 m.	10 m.	
S	SEP. ENTRE EDIF.		6 m.	6 m.	6 m.	6 m.	
O	VOL. MÁXIMO		1.500 m3	1.500 m3	1.500 m3	1.500 m3	

Normativa volumen II.

Plan General de Ordenación urbana de Calvià

(Adaptación al PTM)

Desembre 2008

índice

Definiciones.

Anexo I.Fichas de características de unidades o polígonos de actuación en suelo urbano

Anexo II.Fichas de características de planeamiento parcial

Anexo III.Fichas de características de los nuevos sistemas generales.

Anexo V Fichas de características de las áreas de reconversión territorial

Anexo V.Matriz de ordenación del suelo rústico

Índice analítico

Definiciones

Los términos y parámetros que se utilizan en las presentes Normas Urbanísticas son conceptos precisos y determinados que responden a las especificaciones recogidas en las definiciones respectivas, las cuales se relacionan a continuación en orden alfabético. Los conceptos no incluidos en el presente glosario serán entendidos en su acepción común o interpretados, en caso de duda, por el Ayuntamiento de Calvià en uso de la competencia que, a tal efecto, le confieren estas Normas.

A

Agua potable

Agua potable es aquella apta para el consumo humano por reunir las características organolépticas y sanitarias reglamentarias.

Agua grises

Agua grises son aquellas que provienen de los desagües de los aparatos sanitarios de aseo personal, tales como bañeras, duchas, lavabos o bidés, no siendo aptas sanitariamente para el consumo humano, pero cuyas características organolépticas y de limpieza de sólidos en suspensión permiten su distribución por conducciones y mecanismos de pequeño calibre para usos auxiliares como riego, evacuación de inodoros, limpieza de vehículos, etc.

Agua negras

Agua negras son aquellas que por su alto contenido de sustancias nocivas no son aptas para ningún uso, por lo que deberán evacuarse y depurarse adecuadamente.

Agua pluviales

Agua pluviales son las provenientes directamente de la lluvia.

Agua regeneradas

Agua regeneradas son aquellas que provienen de la depuración en fase terciaria de las aguas negras, no siendo aptas sanitariamente para el consumo humano, pero cuyas características organolépticas y de limpieza de sólidos en suspensión permiten su distribución por conducciones y mecanismos de pequeño calibre para usos auxiliares como riego, evacuación de inodoros, limpieza de vehículos, etc.

Alero

Alero o cornisa es el remate constructivo o arquitectónico en voladizo de la cubierta de un edificio

Alineación oficial

Alineación oficial, exterior o pública es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a los espacios de uso y dominio público (viales y zonas verdes) de las parcelas edificables.

Alineación oficial nueva

Alineación distinta de la alineación actual definida en los planos del Plan General.

Alineación interior

La alineación interior es un polígono homotético al de la alineación oficial de la manzana, formado por líneas paralelas en cada punto a la alineación oficial y separadas de aquella por una distancia igual a la profundidad edificable.

Alojamiento turístico

Ver unidad de alojamiento turístico.

Altura de un edificio

Es la mayor distancia vertical existente entre cualquier punto de la cara superior del forjado 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. Se medirá en metros y en número de plantas.

Altura máxima o reguladora

La altura máxima o reguladora es la mayor altura de edificación permitida por las presentes Normas en cada zona o área.

Altura de un patio

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 aquellas, ponderada por sus respectivas longitudes horizontales.

Altura de piso

Se entiende por altura de piso la distancia vertical entre las cotas de pavimento terminado de dos plantas consecutivas.

Altura libre de planta



Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta o del falso techo, si lo hubiere.

#### Altura total

La altura total es la distancia vertical, medida desde la cara superior del forjado de la planta baja hasta 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.

#### Ampliación

Es toda obra de incremento del volumen o superficie actual de un edificio.

#### Añadido

Por añadido se entiende todo elemento que, construido posteriormente al edificio original, no reviste ningún interés histórico, arquitectónico o estructural; antes bien, produce una distorsión en el inmueble donde está adicionado, ya sea afectando a la estética del edificio y/o a la salubridad del mismo.

#### Aprovechamiento turístico

El aprovechamiento turístico de un predio o parcela es un concepto abstracto que mide el posible contenido económico del derecho de comercializar el número y categoría de las plazas turísticas autorizadas por el Govern Balear en un predio o edificio concretos, en aplicación de la legislación sectorial.

#### Aprovechamiento urbanístico

El aprovechamiento urbanístico de un predio o parcela es un concepto abstracto que mide el posible contenido económico del derecho de propiedad resultante de la ordenación que asigna el planeamiento. Se expresa en unidades de valor urbanístico (por ejemplo: m<sup>2</sup> construidos o unidades homogeneizadas) que dependen de los parámetros que definen el volumen o superficie edificable y los usos permitidos.

#### Area (en suelo rústico)

Cada una de las partes o zonas en que el Plan General divide el suelo rústico a efectos de su protección.

#### B - C

#### C.A.I.B.

Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

#### Calificación

Se entiende por calificación urbanística las condiciones concretas de uso y edificación de cada predio, así como el destino público o privado del suelo.

#### Característico (uso)

Uso característico, dominante o principal es aquél que, de entre los usos permitidos en una determinada zona, parcela o edificación, se desarrolla o es susceptible de desarrollarse con una mayor intensidad y extensión superficial, caracterizando a aquélla.

#### C.I.M.

Consell Insular de Mallorca.

#### Cota

Es la altitud absoluta o relativa de un elemento. Se mide en metros.

#### Cota natural

Cota natural del terreno es la altitud relativa que presenta cada punto del terreno conforme a la altimetría reflejada en los planos del Plan General. A estos efectos prevalecerá la información contenida en los planos cuya precisión sea mayor en razón de su escala.

#### Cota de nivelación

Es la altitud que sirve como cota  $\pm 0$  m de referencia respecto a la rasante para la ejecución de la urbanización y la definición de la planta baja.

#### Cota de origen y referencia

La cota de origen que servirá como referencia para la medición de la altura de la edificación podrá ser tanto la cota natural como la cota de nivelación, según sea el tipo de ordenación de la zona. La altura será siempre la mayor de las medidas resultantes de utilizar cualquiera de las referencias aquí citadas.

#### Conservación

Es la obra de mantenimiento de todas las condiciones estructurales y elementos del edificio en perfecto estado de salubridad y ornato exterior e interior, es decir, obras cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las ya mencionadas condiciones de ornato e higiene. Se consideran dentro de este apartado las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.) y estrictas obras de mantenimiento, como reparaciones de solados, revocos o pinturas

#### Consolidación

Es la obra de recuperación de elementos de la estructura resistente o su refuerzo o reparación con eventual sustitución parcial de éstas, para asegurar la estabilidad del edificio y de sus partes resistentes.

#### Construcción

Se utiliza en estas Normas como sinónimo de edificio o edificación.

#### Cubierta

Cerramiento constructivo que protege la parte superior de las edificaciónes.

nes.

Cubierta no transitable (o no practicable)

Es aquélla solo accesible para su mantenimiento por personal especializado.

Cuerpo saliente o volado

Parte de la edificación que sobresale del plano de fachada, con carácter fijo y que es habitable y ocupable (porches, balcones, terrazas). Puede ser abierto o cerrado.

D - E

Desván o porxo

Planta situada inmediatamente bajo la cubierta inclinada vista, sin forjados intermedios.

Edificación o edificio

Se entiende por edificación o edificio un conjunto arquitectónico diferenciado, definido por plantas cerradas, porches y cuerpos y elementos salientes, con sus correspondientes instalaciones y elementos auxiliares o complementarios. Comprende también los conceptos genéricos de construcción o instalación.

Encintado de aceras

Franja del espacio viario o de espacios libres de uso y dominio público, colindante con la alineación oficial, destinada al paso peatonal y pavimentada de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico y que, en todo caso, incluye bordillo, solera de hormigón y pavimento de la acera.

Envolvente

Se considerará como envolvente de una planta la línea perimetral de la proyección horizontal del cerramiento de la misma, incluidos todos sus elementos y cuerpos, volados o no (balcones, terrazas, etc.), excepto los simples aleros cuyo vuelo no exceda de 100 (cien) centímetros. Para la proyección horizontal se tomará la cara más exterior de los muros y voladizos.

La envolvente de un edificio será la del conjunto de las plantas del mismo, incluso las subterráneas.

Espacio libre de parcela

El espacio libre de parcela es la parte de la misma no ocupada por edificación.

Establecimiento de alojamiento turístico

Se entiende por establecimiento de alojamiento turístico (o establecimiento turístico) cada unidad de gestión autónoma de un conjunto de alojamientos temporales. Debe estar autorizado por la Conselleria de Turismo y adopta alguno de los tipos definidos por la normativa turística de la CAIB (hotel, etc.).

Estado actual

El estado actual es la situación física y jurídica que sirve de referencia a las determinaciones del Plan General. Como estado actual se toma el existente el día 1º de enero de 1998. A los efectos de la determinación del estado actual, solo se computarán los aprovechamientos urbanísticos adquiridos al amparo de las determinaciones de los Planes vigentes en su momento. En ningún caso se considerarán las construcciones o instalaciones ejecutadas en contra de la normativa de aplicación en su momento, mientras no sean legalizadas.

F - G

Fachada

La fachada es la cara externa de cada una de las paredes o cerramientos que limitan un edificio, excluidas las de medianería.

Fecha de referencia

Es la fecha a la que se remite el estado actual que sirve como referencia a ciertas determinaciones del Plan General (parcelación, cotas del terreno natural, rasantes, etc.). Salvo indicación expresa en sentido contrario, la fecha de referencia de la presente Revisión del Plan General es el 1º de enero de 1998.

Ficha de características

La ficha de características es un cuadro o tabla que resume los parámetros más significativos del aprovechamiento urbanístico de un polígono o unidad de actuación en suelo urbano, o de un sector de planeamiento parcial en suelo urbanizable.

Fuera de ordenación

Se considera que un edificio está fuera de ordenación cuando se encuentre incluido en alguno de los supuestos siguientes:

a) Estar afectado por operaciones de remodelación urbana.

b) Haber sido construido en contra de las determinaciones del planeamiento o de la normativa urbanística vigente, mientras no sean legalizados, aunque haya prescrito su expediente de infracción urbanística, o ni siquiera lo tengan iniciado.

c) En suelo rústico, haber incumplido las condiciones de uso autorizadas específicamente.

H - I

Hotel

Se entiende por hotel, a los efectos de estas Normas, aquel establecimiento turístico de gestión, comercialización y administración centralizadas, y que dispone de acceso general y recepción, servicio de mantenimiento y limpieza diaria de habitaciones, e instalaciones comunes centrales de cocina y comedor

capaces de prestar servicio de comidas con sujeción al régimen de pensión completa. Las habitaciones o unidades de alojamiento cumplirán las siguientes condiciones:

a) tendrán el acceso siempre y exclusivamente a través de elementos de comunicación horizontal o vertical, en conexión directa con la recepción o acceso general del hotel;

b) no podrán tener más de dos plazas turísticas de capacidad;

c) no dispondrán de instalación para la conservación, elaboración y consumo de alimentos (cocina o comedor) dentro de ellas o con independencia de los servicios centralizados que ofrece el hotel;

d) sin perjuicio de lo anterior, pueden disponer de un mueble que ocupe un espacio estricto de dimensiones en planta no superiores a 60 x 120 cm (sesenta por ciento veinte centímetros) para resolver urgencias alimentarias.

e) nunca dispondrán de instalación de lavandería propia.

f) no podrán tener una superficie superior a cincuenta y cinco (55) metros cuadrados.

Se excluyen expresamente de este concepto las restantes modalidades de alojamiento turístico previstas en la legislación sectorial.

**Índice de edificabilidad bruta**

Es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que hayan de traspasarse al dominio público.

**Índice de edificabilidad neta**

Se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta de parcela edificable.

**Interés general**

Son de interés general aquellas actividades de necesaria ubicación en suelo rústico, que trascienden el mero interés individual, respetan los usos permitidos, son compatibles con el grado de protección establecida y son declaradas como tales por el Consell Insular de Urbanismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico.

**J - K - L**

**Lindero**

Lindero o linde es cada una de las líneas perimetrales que delimitan una parcela o solar con otros adyacentes.

**Local**

Se entiende por local, con carácter genérico, la pieza o conjunto de piezas contiguas dentro de una unidad independiente dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad. Un local puede ser vivienda si cumple las condiciones de habitabilidad y diseño exigibles.

**Local comercial**

Se entiende por local comercial, en general, todo local no destinado a vivienda, con acceso directo desde el dominio público, ubicado en planta baja, en ubicación 2ª.

**Local exterior**

Se considera que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

a) Dar sobre un espacio de uso y dominio público (calle, plaza o zona verde).

b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público o privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.

c) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

**LS/76**

Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril).

**LS/92**

Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

**LS/98**

Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (Ley 6/1998, de 13 de abril, también denominada sencillamente Ley del Suelo).

**LSR**

Ley del Suelo Rústico de las Islas Baleares (Ley CAIB 6/1997, de 8 de julio).

**M - N - Ñ**

**Masa forestal**

Se entiende por masa forestal cualquier conjunto de arbolado -con o sin sotobosque- o garriga cuyo tamaño o singularidad confiera un carácter específico propio al paisaje.

**Medianería**

Plano o superficie vertical que separa dos parcelas o fincas colindantes.

**Modificación**

Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión, sin necesidad de reconsiderar la globalidad del Plan por no afectar, salvo de

modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

**O**

**Obra mayor**

Es obra mayor cualquier obra de construcción o demolición no conceptualizada 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 construidos, 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 supera en más de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) la cota natural del terreno y la del terreno modificado al final de la obra. 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 un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) respecto de la superficie del terreno natural, 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.

#### 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.

#### Reconstrucción

Es toda obra cuya finalidad es levantar una construcción de nueva planta sobre un solar o espacio no construido que reproduzca el edificio o construcción que le precedió en la ocupación de dicho solar o espacio. Las obras de reconstrucción, al estar vinculadas a las condiciones de un edificio preexistente, han de ajustarse a aquellas al menos en cuanto a los elementos definitorios de las características arquitectónicas, tipológicas o ambientales esenciales que determinaron su protección.

#### Reestructuración

Se consideran obras de reestructuración las de adecuación o transformación del espacio interior y exterior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales. Sólo podrá afectarse la fachada en aquellos casos en que las nuevas aperturas siguieran los ritmos compositivos de la tipología de huecos del lienzo de fachada. El caso extremo de la obra de reestructuración será el vaciado del edificio, entendiendo por tal la demolición interior generalizada con el mantenimiento de la fachada o fachadas

exteriores y sus remates.

#### Reforma

Es toda obra de modificación parcial de las características de un edificio, tanto estructurales, como de distribución, a fin de adecuarlo a otros usos o aprovechamiento.

#### Rehabilitación

Son obras de rehabilitación las de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales del edificio (estructura portante) y los aspectos fundamentales de la tipología.

#### Restauración

Es un tipo de obra cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio o a una parte del mismo sus características originales, científicamente conocidas, tanto en sus estructuras como en sus elementos, acabados y decoraciones, de tal manera que el proceso sea reconocible.

#### Retranqueo

Ver separación.

#### Revisión

Se entiende por Revisión del Plan General aquellas modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones sustanciales de la estructura general del territorio y/o de la clasificación del suelo del municipio, o de las determinaciones básicas que las caracterizan.

#### S

#### Semisótano

Ver planta semisótano.

#### Separación entre edificios

La separación entre edificios es la menor distancia existente entre sus respectivas envolventes.

#### Separación a linderos

La separación o retranqueo de la edificación a los linderos es la menor distancia que pueda haber entre éstos y cualquier punto de la envolvente del edificio.

#### Sistema general

Son sistemas generales los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que establece el Plan General conforme al modelo territorial que adopta para el municipio de Calvià. Son suelos y edificios dotacionales y de infraestructuras al servicio del total o de una parte significativa del término municipal.

#### Sistema local

Constituyen los sistemas locales aquellos suelos y edificios dotacionales y de infraestructuras al servicio de una parte pequeña del término municipal.

#### Situación (de edificios existentes)

Se entiende por situación cada una de las posibilidades o casos que puede presentar un edificio existente construido al amparo de normativas anteriores. El Plan General distingue tres posibles situaciones:

Situación 1ª: Edificios cuya superficie edificada excede de lo permitido por las ordenanzas de cada zona.

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

Situación 3ª: Edificios que no incumplen ninguna limitación impuesta por las normas para cada zona para edificios de nueva planta.

#### Solar

Tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano que siendo edificables según el Plan General satisfagan las condiciones de planeamiento, urbanización, gestión y dimensionales señaladas en las Normas urbanísticas, pudiendo ser edificadas una vez concedida la oportuna licencia municipal de obras.

#### Sótano

Ver planta sótano.

#### Superficie edificada por planta (techo)

Superficie edificada (o edificable, o también 'techo') por planta es la comprendida dentro de la envolvente de cada una de las plantas de la edificación. Se mide en m<sup>2</sup> de techo o construidos.

#### Superficie edificada total

Es la suma de las superficies edificadas (o edificables) de cada una de las plantas que componen el edificio.

#### Superficie neta de parcela

Se entiende por superficie neta de parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma, excluida la que resulte afectada por calificaciones que impliquen su traspaso al dominio público. En las parcelas edificables es la superficie a la que se vincula regístralmente la edificación.

#### Superficie ocupada

Superficie ocupada es la superficie de parcela comprendida dentro de la envolvente de la edificación. La parte no ocupada de la parcela es el espacio libre de parcela.

#### Superficie útil

Se entiende por superficie útil de un local o dependencia la comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

#### Sustitución

Es obra de sustitución la demolición de un edificio y la posterior construcción de otro en el solar del primero.

#### T

##### Techo

Sinónimo de superficie edificada.

##### Tipo de edificación

Es el conjunto de características arquitectónicas esenciales que definen las diferentes formas o maneras de organizar los edificios con relación al tejido urbano en que se ubican.

Tipo de ordenación según alineación a espacio libre público o vial

Es aquél en el que la posición y forma de las edificaciones vienen determinadas por los siguientes parámetros y condiciones:

a) Obligación de situar la fachada enrasada con la alineación oficial del vial o espacio libre público, o a una distancia determinada de los mismos.

b) Limitación del espacio edificable de cada parcela por una distancia o profundización edificable constante medida a partir de la alineación oficial.

c) Altura máxima

Tipo de ordenación según regulación de parcela

Es aquél en el que la disposición y forma de las edificaciones en cada parcela queda regulada por parámetros de retranqueos, ocupación, altura y coeficiente de edificabilidad neto.

Tipo de ordenación según volumetría específica

El tipo de edificación según volumetría específica es aquél en el que la forma y situación de las edificaciones viene determinada por el propio Plan General o por un instrumento de planeamiento sectorial que se incorpore o lo desarrolle, estableciéndose una ordenación de volúmenes arquitectónicos particular o con parámetros singulares.

#### U - V

##### Ubicación (de un uso)

La ubicación de un uso se define en función de la posición física del ámbito destinado a dicho uso dentro del predio o edificio. 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, semisótano 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) 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.

##### Unidad de alojamiento turístico

Unidad de alojamiento turístico es cada una de las células independientes de residencia temporal de personas, con autonomía propia por disponer de las características de habitabilidad, aunque puedan compartir elementos comunes de acceso, gestión o administración, formando conjuntos. Tiene capacidad variable en función del tamaño y número de camas.

Se entenderá por conjunto de unidades de alojamiento cualquier organización del alojamiento que, además de los accesos, disponga de cualquier otro espacio cuya utilización y gestión sea común.

##### Uso urbanístico

A los efectos de la regulación que se establece en las presentes Normas, se considerará como uso urbanístico toda actividad que se desarrolle indistintamente en una parcela de terreno y/o en edificaciones, construcciones o instalaciones, pudiendo darse las mismas independiente o simultáneamente con otras actividades en la misma parcela, edificación o construcción, y con independencia de la titularidad de cada una de ellas, en el supuesto de que se dieran de forma simultánea.

##### Ventilación

Es la capacidad de renovación del aire de un local. Puede ser:

a) Natural: cuando se produce mediante huecos abiertos al exterior practicables en fachada o cubierta.

b) Forzada: cuando se realiza mediante sistemas artificiales de ventilación de tiro forzado y/o por medios mecánicos.

##### Vivienda

Vivienda es cada una de los locales independientes capaz de servir de albergue o residencia de una persona o de un grupo de ellas relacionadas por vínculos familiares, afectivos o de amistad, que constituyen lo que se denomina una familia o unidad convivencial, en función de su diseño, composición y distribución interna, con autonomía propia por disponer de las características de

diseño y habitabilidad exigibles (actualmente, por el Decreto 145/1997, sobre habitabilidad, composición e higiene).

##### Volumen de edificación

Se entenderá por volumen de edificación el resultado de multiplicar la superficie edificada por la altura del edificio o de cada planta, incluyendo el grueso de los forjados correspondientes. Se mide en metros cúbicos (m<sup>3</sup>).

##### Volumen de edificación sobre rasante

Se entenderá por volumen de edificación sobre rasantes al volumen correspondiente a las plantas bajas y superiores, excluyéndose las plantas inferiores a la baja.

##### X - Y - Z

##### Zona

Se entiende por zona cada una de las partes o áreas en que el Plan General divide el suelo a efectos de su regulación y ordenación homogénea, asignándoles una regulación u ordenanza de uso y edificación específica.

##### Zona turística

Se entiende por zona turística cada uno de los cinco ámbitos de suelo urbano o urbanizable que con tal denominación establece el POOT para el término municipal de Calvià y cuyos límites vienen recogidos en la documentación gráfica del Plan General. Son las siguientes:

Nº 2 Ses Illetes

Nº 3 Portals Nous

Nº 4 Palmanova, Magaluf y Portals Vells

Nº 5 Santa Ponça, Costa de la Calma y Rotes Vells

Nº 6 Peguera y Cala Fornells

Anexo I. Ictas de características de unidades o polígonos de actuación en suelo urbano

##### Unidades o polígonos de actuación en suelo urbano

Las determinaciones de ordenación y de aprovechamiento urbanístico correspondientes a cada una de las bolsas de suelo urbano que se delimitan en los planos como unidades o polígonos de actuación se han sistematizado en sendas fichas de características individualizadas, el contenido de las cuales se explica a continuación, así como el alcance de sus especificaciones. Las fichas forman parte de la documentación del Plan General -más concretamente, de las Normas Urbanísticas- y complementan y, a su vez, se complementan con las determinaciones de la restante documentación del Plan.

##### a) Datos identificativos

Situación: Dirección postal y/o predio, sector o barrio donde se ubica la actuación.

Plano: Número de la hoja u hojas del plano de Calificación del Suelo, a escala 1/2.000, donde se halla dibujada.

Código UA: Código identificativo de la unidad de ejecución o actuación (U.A.). Las letras corresponden al sector urbano al que pertenece, mientras que las cifras indican el número de orden entre las actuaciones del mismo sector.

##### b) Determinaciones de planeamiento y gestión urbanística

##### Planeamiento

de desarrollo: Indica la figura de planeamiento que ha de desarrollar la ordenación propuesta. Esta casilla puede presentar tres alternativas:

1) Estudio de Detalle: Precisa la ordenación de volúmenes que cumpla las restantes condiciones que se establecen en la ficha y en las Normas. Implica frecuentemente la recurrencia al tipo de ordenación según volumetría específica, para distribuir volumétricamente el aprovechamiento.

2) Plan Especial: Para el desarrollo de las actuaciones del Salobrar de Magaluf y de Sa Porrassa, habida cuenta de la necesidad de definir el viario, espacios libres públicos y distribuir el aprovechamiento, competencias que no puede asumir un Estudio de Detalle. Se requiere también un Plan Especial para el desarrollo de las Áreas de Reconversión Territorial (ART), que derivan del Plan Territorial de Mallorca (mientras la legislación urbanística no haya definido el contenido de Planes y Proyectos de Mejora Territorial), así como en la implantación de sistemas de equipamiento comunitario en suelo rústico.

3) Aplicación directa de la ordenación dibujada en los planos del Plan General, en los casos en que ésta está suficientemente definida y no necesita de ulterior desarrollo.

##### Tipo de

ordenación: Indica cuál o cuáles de los tres tipos de ordenación definidos por las Normas es posible aplicar al desarrollar la ordenación o al ejecutar la edificación:

1) según alineación de vial o espacio libre público;

2) según regulación de parcela;

3) según volumetría específica.

##### Ordenanzas

de referencia: Señala qué ordenanzas o grupo de ordenanzas, de entre las definidas en el Plan General para suelo urbano, deben aplicarse con carácter preferente al desarrollar la ordenación. Con carácter general, las Normas establecen la conveniencia de aplicar ordenanzas ya definidas antes que aplicar el tipo de ordenación según volumetría específica, que sólo debe utilizarse cuando no sea posible resolver la ordenación mediante la aplicación directa de las orde-

nanzas del Plan.

Programació:Indica la referencia temporal que establece el Programa de Actuación para la unidad de actuación en cuestión. De acuerdo con lo que determina el Programa, la asignación a una etapa cuatrienal indica que debe comenzarse la tramitación administrativa de la unidad de actuación antes de que transcurran los primeros dos años del cuatrienio en cuestión.

Sistema de

actuación:Señala el sistema de actuación preferente a la hora de iniciar la gestión urbanística:

- 1)Compensación
- 2)Cooperación
- 3)Expropiación
- c)Criterios de ordenación y diseño

En el apartado de Criterios de ordenación se señalan varios tipos de determinaciones:

- a)Finalidad u objetivo particular de la actuación
- b)Descripción de la propuesta
- c)Directrices de ordenación urbanística y/o diseño urbano
- d)Otras determinaciones particulares específicas
- e)Observaciones y comentarios explicativos
- d)Determinaciones cuantitativas

Usos globales:Se señalan, para cada uno de los usos globales reseñados, los límites de superficie de suelo y de superficie edificada que, en el caso de los usos lucrativos (susceptibles de tráfico jurídico privado), se refieren a máximos y, en el caso de los usos no lucrativos, se refieren a mínimos. Se trata de la distribución del aprovechamiento global que, para cada unidad o polígono de actuación, determinan los índices que figuran al final de la ficha respectiva.

Las cuantificaciones de superficie de suelos están realizadas por ordenador sobre la cartografía informatizada y tienen el margen de error propio de esta cartografía, que puede estimarse en un 2% (dos por ciento), a escala 1/1.000, salvo errores del propio dibujo de la planimetría.

Planes

Especiales:En el caso particular de los Planes Especiales, las cuantificaciones numéricas de superficie edificable (techo) no deben ser consideradas límites absolutos o fijos de reparto por usos, antes bien, su determinación permite un margen de variabilidad, a saber: la superficie edificada asignada a cada uso global puede sufrir un incremento o decremento máximo del 20 % de la misma en beneficio de otro u otros usos que no estén prohibidos.

Límites globales de aprovechamiento:

Establecen los números absolutos que definen el aprovechamiento urbanístico mediante los siguientes índices:

- Edificabilidad global máxima, en m2 construidos por cada m2 de suelo incluido en el ámbito de la actuación.
- Densidad residencial máxima, en número de viviendas por hectárea de suelo bruto incluido en el ámbito de la actuación.
- Capacidad global máxima de uso turístico, en número de plazas turísticas.
- Capacidad global máxima de uso residencial, en número de viviendas.

La edificación a realizar en las unidades de actuación definidas, se situarán en los espacios de estas que en la documentación gráfica se recogen con una calificación apta para tal fin, no pudiendo invadir las áreas destinadas a espacios libres (privados o públicos), viales (rodados o peatonales), o equipamientos de acuerdo con lo señalado en los planos de ordenación. Sin embargo, la totalidad de la superficie de la UA que tenía la consideración de propiedad privada con anterioridad a la definición de la misma, ha sido considerada en el momento de confeccionar la ficha correspondiente, como superficie con aprovechamientos al objeto del cálculo de edificabilidades y demás parámetros urbanísticos, que se cumplen por tanto si los mismos se refieren a la superficie de parcelas privadas iniciales. Es por ello que las condiciones de edificación, aplicadas a las parcelas netas (una vez descontadas las superficies que deban cederse), no cumplirán muchas veces los parámetros de ocupación, edificabilidad, número de viviendas por parcela, separación entre edificios de la misma parcela, ocupación, etc. que con carácter general se aplican a zonas de igual calificación, por lo que como se señala en las fichas correspondientes, tales parámetros no será obligatorio que se cumplan aplicados a las parcelas netas, prevaleciendo los valores recogidos en cualquiera de los campos o epígrafes de las mismas en cuanto a número de plantas, edificabilidad, alturas, ocupación, número de viviendas, etc.

## PROGRAMACIÓ DE UNITATS I POLÍGONS D'ACTUACIÓ

Codi	Situació	Planòl	Planejament de desenvolupament	Programació	Sistema d'actuació	Total-sup (m2)
BD-01	Bendinat	CASU 13	Estudi de detall	1er. Cuatrienio	Compensació	21820
BP-02	Magaluf	CASU 39	Aplicació directa de l'ordenança	1er. Cuatrienio		14482
CB-01	Costa den Blanes	CASU 12	Estudi de detall	1er. Cuatrienio	Compensació	3794
CB-02	Costa den Blanes	CASU 7	Estudi de detall	1er. Cuatrienio	Compensació	12697
CB-03	Costa den Blanes	CASU 7	Estudi de detall	1er. Cuatrienio	Compensació	7631
CB-04	Costa den Blanes	CASU 12	Estudi de detall	1er. Cuatrienio	Compensació	13645
CC-01	Costa de la Calma	CASU 24		1er. Cuatrienio	Expropiació	13833
CP-01	Es Capdellà	CASU 1	Aplicació directa de l'ordenança	1er. Cuatrienio	Compensació	2025
CP-02	Es Capdellà	CASU 1	Aplicació directa de l'ordenança	1er. Cuatrienio	Compensació	6412
CP-03	Es Capdellà	CASU 1	Aplicació directa de l'ordenança	1er. Cuatrienio	Compensació	6180
CP-04	Es Capdellà	CASU 1	Estudi de detall	1er. Cuatrienio	Compensació	22896
CP-05	Es Capdellà	CASU 1	Estudi de detall	1er. Cuatrienio	Compensació	6531
CV-01	Calvià Vila	CASU 2	Estudi de detall	1er. Cuatrienio	Compensació	8780
CV-02	Calvià Vila	CASU 3	Estudi de detall	1er. Cuatrienio	Compensació	10048
CV-03	Calvià Vila	CASU 3	Estudi de detall	1er. Cuatrienio	Compensació	21512
IL-01	Ses Illetes/ Bendinat (UPT-4)	CASU 13	Aplicació directa de l'ordenança	1er. Cuatrienio	Compensació	39270
IL-02	Ses Illetes/ Bendinat (UPT-4)	CASU 13	Estudi de detall y Visuales	1er. Cuatrienio		47787
IL-03	Ses Illetes/ Bendinat (UPT-4)	CASU 13	Aplicació directa de l'ordenança	1er. Cuatrienio		4245
IL-04	Ses Illetes/ Bendinat (UPT-4)	CASU 8	Estudi de detall	1er. Cuatrienio	Compensació	6058
IL-05	Ses Illetes/ Bendinat (Illetes)	CASU 13	Aplicació directa de l'ordenança	1er. Cuatrienio	Compensació	2031
IL-06	Ses Illetes/ Bendinat (Cas Català Vell)	CASU 8	Aplicació directa de l'ordenança	1er. Cuatrienio		4147
IL-07	Ses Illetes/ Bendinat (UPT-4)	CASU 13	Aplicació directa de l'ordenança	1er. Cuatrienio		5982
IL-08	Ses Illetes/ Bendinat (UPT-4)	CASU 13	Aplicació directa de l'ordenança	1er. Cuatrienio		44562
IL-09	Ses Illetes/ Bendinat (UPT-4)	CASU 13	Aplicació directa de l'ordenança	1er. Cuatrienio		3788
MG-01	Magaluf	CASU 33	Estudi de detall	1er. Cuatrienio	Compensació	49153
MG-02	Magaluf	CASU 33	Estudi de detall	1er. Cuatrienio	Compensació	9003
MG-03	Magaluf	CASU 33	Aplicación directa de ordenanza	1er. Cuatrienio		11216
MG-04	Magaluf	CASU 27	Estudi de detall	1er. Cuatrienio		26354
MG-05	Magaluf	CASU 19	Aplicació directa de l'ordenança	1er. Cuatrienio		4372
MG-06	Magaluf	CASU 20	Aplicació directa de l'ordenança	1er. Cuatrienio		77055
MG-07	Magaluf	CASU 27	Estudi de detall			3355
PMT-MG	Magaluf	CASU 33	Proyecto de mejora territorial	1er. Cuatrienio	Compensació	663.860
PG-02	Peguera	CASU 10	Estudi de detall	1er. Cuatrienio	Compensació	14000
PG-03	Peguera	CASU 10	Aplicació directa de l'ordenança	1er. Cuatrienio	Compensació	58640
PG-04	Peguera	CASU 5	Estudi de detall	1er. Cuatrienio	Compensació	17246
PG-05	Peguera	CASU 10	Estudi de detall	1er. Cuatrienio	Compensació	8172

PG-06	Peguera (Cala Fornells)	CASU 9/14	Apliació directa de l'ordenança	1er. Cuatrienio	Compensació	95164
PG-07	Peguera	CASU 10	Apliació directa de l'ordenança	1er. Cuatrienio		7396
PO/IL-01	Illetes - Bendinat	CASU 13		1er. Cuatrienio		253577
PO/BP-01	Bahía de Palma	CASU 44	Apliació directa de l'ordenança	1er. Cuatrienio	Compensació	276906
PO/SM-01	Sol de Mallorca	CASU 47	Apliació directa de l'ordenança	1er. Cuatrienio	Compensació	970949
PR-01	Sa Porrassa	CASU 38	Apliació directa de l'ordenança	1er. Cuatrienio	Compensació	12104
PR-02	Sa Porrassa	CASU 38	Apliació directa de l'ordenança	1er. Cuatrienio	Compensació	35920
PR-03	Sa Porrassa	CASU 38	Apliació directa de l'ordenança	1er. Cuatrienio	Compensació	17084
PT-02	Portals Nous	CASU 12	Estudi de detall	1er. Cuatrienio	Compensació	5242
PT-03	Portals Nous	CASU 21	Apliació directa de l'ordenança	1er. Cuatrienio	Expropiació	3823
PT-04	Portals Nous	CASU 22	Apliació directa de l'ordenança	1er. Cuatrienio		9022
PT-05	Portals Nous	CASU 12	Apliació directa de l'ordenança	1er. Cuatrienio		7824
PT-06	Portals Nous	CASU 12	Apliació directa de l'ordenança	1er. Cuatrienio		3183
PT-07	Portals Nous	CASU 21	Estudi de detall			3359
SB-01	Son Bugadelles	CASU 25	Estudi de detall	1er. Cuatrienio	Compensació	9639
SB-02	Son Bugadelles	CASU 25	Estudi de detall	1er. Cuatrienio	Compensació	14856
SM-01	Sol de Mallorca	CASU 49		1er. Cuatrienio	Compensació	33532
SP-01	Santa Ponça	CASU 25	Estudi de detall	1er. Cuatrienio	Compensació	177768
SP-02	Santa Ponça Nou	CASU 31	Estudi de detall	1er. Cuatrienio	Compensació	20000
SP-03	Santa Ponça Nou	CASU 31	Estudi de detall	1er. Cuatrienio	Compensació	22770
SP-04	Santa Ponça Vell	CASU 25	Apliació directa de l'ordenança	1er. Cuatrienio		4869
SP-05	Santa Ponça Nou	CASU 41	Apliació directa de l'ordenança	F.P.	Expropiació	21467
SP-06	Santa Ponça Nou	CASU 31	Apliació directa de l'ordenança	1er. Cuatrienio	Compensació	113350
TR-01	El Toro	CASU 41	Estudi de detall	1er. Cuatrienio	Compensació	18950

### Fichas de unidad o polígono de actuación

#### FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION

situación	BENDINAT
planeamiento de desarrollo	Estudio de detalle
tipo de ordenación	VOLUMETRIA ESPECIFICA
ordenanzas de referencia	C / EQ-R 7 EL-P / EL-R1

código	UA/BD-01
plano	CASU 13
programación	1er. CUATRIENIO
sistema de actuación	COMPENSACION

#### CRITERIOS de ORDENACION:

Actuación para ordenar la zona y delimitar una parcela destinada a un uso comercial. Una parte de la parcela destinada a uso comercial, calificada como Espacios libres privados (EL-R1), se destinará realmente en su mayor parte a satisfacer la reserva obligatoria para aparcamiento de vehículos vinculados al uso comercial de la edificación. El resto de la actuación contempla la creación de una zona deportiva privada (EQ-R) así como un espacio libre público (EL-P) entre esta parcela y el Paseo Calvià. La superficie edificada destinada a uso comercial será como máximo de 2.100 m<sup>2</sup>, y la del deportivo de 600 m<sup>2</sup>. Las edificaciones se situarán en las superficies calificadas al efecto, sin que sea obligatorio en las mismas el cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona correspondiente (salvo alturas, separaciones entre edificios y volumen máximo por edificio), prevaleciendo sobre todo ello el techo máximo construable y en su caso el número de viviendas que se señalan como capacidad global máxima en esta ficha, que podrán distribuirse, una vez ordenado el conjunto, sin que les sea de aplicación el criterio de n° de viv./ parcela.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. ml n° plantas
1. Residencial UniFamiliar	0	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	0	0	0
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	12783	2.100	2
5a. Equipamiento Privado	6.000	600	1
	SubTOTAL	18.783	2.700
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. m2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. ml n° plantas
5b. Equipamiento Público	0		
6. Comunic. e Infraestructuras	0		
7.1. Espacios Libres Públicos	3.037		
	SubTOTAL		
	TOTAL AMBITO	21.820 m2	2.700 m2
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA	0,124	m2/M2	
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA	0	n°. Viv/Has	
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO	0	Plazas turísticas	
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL	0	Viviendas	

#### FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION

situación	MAGALUF
planeamiento de desarrollo	Aplicación directa ordenanza
tipo de ordenación	Regulación de parcela
ordenanzas de referencia	EL-P Y T

código	UA/BP-02
plano	CASU 39
programación	1er. CUATRIENIO
sistema de actuación	

#### CRITERIOS de ORDENACION:

Actuación para ordenar la zona y delimitar una parcela destinada a un uso comercial. Una parte de la parcela destinada a uso comercial, calificada como Espacios libres privados (EL-R1), se destinará realmente en su mayor parte a satisfacer la reserva obligatoria para aparcamiento de vehículos vinculados al uso comercial de la edificación. El resto de la actuación contempla la creación de una zona deportiva privada (EQ-R) así como un espacio libre público (EL-P) entre esta parcela y el Paseo Calvià. La superficie edificada destinada a uso comercial será como máximo de 2.100 m<sup>2</sup>, y la del deportivo de 600 m<sup>2</sup>. Las edificaciones se situarán en las superficies calificadas al efecto, sin que sea obligatorio en las mismas el cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona correspondiente (salvo alturas, separaciones entre edificios y volumen máximo por edificio), prevaleciendo sobre todo ello el techo máximo construable y en su caso el número de viviendas que se señalan como capacidad global máxima en esta ficha, que podrán distribuirse, una vez ordenado el conjunto, sin que les sea de aplicación el criterio de n° de viv./ parcela.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. ml n° plantas
1. Residencial UniFamiliar	2174	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	0	0	0
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	8065	0	0
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
	SubTOTAL	10.779	0
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. m2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. ml n° plantas
5b. Equipamiento Público	0		
6. Comunic. e Infraestructuras	3		
7.1. Espacios Libres Públicos	3.700		
	SubTOTAL	3.703	
	TOTAL AMBITO	14.482 M2	0 m2

EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA	0	2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA	0	n°.Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO	0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL	0	Viviendas

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

situación	COSTA DEN BLANES	<b>código</b>	<b>UA/CB-01</b>
planeamiento de desarrollo	Estudio de detalle	plano	CASU 12
tipo de ordenación	volumetría específica	programación	1er. CUATRIENIO
ordenanzas de referencia	C	sistema de actuación	Compensación

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Con esta UA se pretende la apertura de un nuevo vial rodado, prolongación de otro existente, para la mejora de las condiciones de accesibilidad, circulación rodada y de las posibilidades de comunicación interiores de la urbanización. Se califica asimismo una zona destinada a uso comercial con área de aparcamiento de vehículos situada a la misma cota que la ET. existente (cota 52,00). Las obras de ejecución necesarias correrán a cargo de los propietarios de los solares incluidos en la UA. La ocupación máxima en planta de la edificación será de 400 m2.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. m2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. m2
altura máxima. ml n° plantas			
1. Residencial UniFamiliar	0	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	0	0	0
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	2514	800	2
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
<b>SubTOTAL</b>		<b>2.514</b>	<b>800</b>
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. m2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. ml n° plantas
5b. Equipamiento Público	0		
6. Comunic. e Infraestructuras	608		
7.1. Espacios Libres Públicos	672		
<b>SubTOTAL</b>	<b>1.280</b>		
<b>TOTAL AMBITO</b>	<b>3.794 m2</b>	<b>800 m2</b>	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA	0,211	m2/M2	
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA	0	n°.Viv/Has	
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO	0	Plazas turísticas	
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL	0	Viviendas	

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

situación	COSTA DE LA CALMA	<b>código</b>	<b>UA/CC-01</b>
planeamiento de desarrollo		plano	CASU 24
tipo de ordenación		programación	1er. CUATRIENIO
ordenanzas de referencia	EL-P	sistema de actuación	Expropiación

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Actuación destinada a recalificar el suelo definido dentro del perímetro de la UA como espacio libre público (EL-P) para dotación de la zona. La estructura que se levanta en la zona como consecuencia de una obra iniciada y no concluida queda declarada como fuera de ordenación por destinarse el suelo que ocupa a EL-P, por lo que deberá ser adquirida y derribada.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. m2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima.n° plantas
1. Residencial UniFamiliar	0	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	0	0	0
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	0	0	0
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
<b>SubTOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. n° plantas
5b. Equipamiento Público	0		
6. Comunic. e Infraestructuras	0		
7.1. Espacios Libres Públicos	13.833		
<b>SubTOTAL</b>	<b>13.833</b>		
<b>TOTAL AMBITO</b>	<b>13.833</b>	<b>M2</b>	<b>0 m2</b>
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA	0	m2/M2	
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA	0	n°.Viv/Has	
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO	0	Plazas turísticas	
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL	0	Viviendas	

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

situación	Costa de la Calma	<b>código</b>	<b>UA/CC-02</b>
planeamiento de desarrollo	Estudio de detalle	plano	CASU 25
tipo de ordenación	Volumetría específica	programación	1er. CUATRIENIO
ordenanzas de referencia	RA	sistema de actuación	Compensación

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Actuación destinada a preservar de la edificación y proteger de esta manera, las visuales de la ladera de la montaña en relación, con el nuevo vial que se propone y que enlaza con la zona de Santa Ponça. Se califica de esta manera una zona dentro del ámbito de la UA. definida como espacio libre privado (EL-R1), alineada con el nuevo vial a fin de proteger ambiental y paisajísticamente el fondo natural de la ladera de la montaña en dicha actuación. Dicha operación se realizará mediante las correspondientes cesiones de suelo por parte de los propietarios de los solares incluidos en la UA. Las edificaciones se situarán en las superficies calificadas al efecto, sin que sea obligatorio en las mismas el cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona correspondiente (salvo alturas, separaciones entre edificios y volumen máximo por edificio), prevaleciendo sobre todo ello el techo máximo construible y en su caso el número de viviendas que se señalan como capacidad global máxima en esta ficha, que podrán distribuirse, una vez ordenado el conjunto, sin que les sea de aplicación el criterio de n° de viv./ parcela.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. m2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima.n° plantas
1. Residencial UniFamiliar	11518	3455	2
2. Residencial PluriFamiliar	0	0	0
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	0	0	0
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
<b>SubTOTAL</b>	<b>11.518</b>	<b>3.455</b>	
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima.n° plantas
5b. Equipamiento Público	0		
6. Comunic. e Infraestructuras	0		
7.1. Espacios Libres Públicos	0		
<b>SubTOTAL</b>	<b>0</b>		

TOTAL AMBITO	11.518 M2	3.455 m2	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,3	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		17,36	n°. Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		0	Viviendas

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

situación	COSTA DE LA CALMA /SES ROTES VALLES	<b>código</b>	<b>UA/CC-03</b>
planeamiento de desarrollo	Aplicación directa de la ordenanza	plano	CASU 25
tipo de ordenación	Regulación de parcela	programación	1er. CUATRIENIO
ordenanzas de referencia	RP-1 Y EL-P	sistema de actuación	COMPENSACION

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Actuació para ordenar y delimitar los terrenos de propiedad municipal para poder destinarlos a la construcción de viviendas sociales. De la totalidad del ámbito de 32.051,8 m2., se destinará una superficie de 15.393,4 m2. para uso residencial con un número máximo de 100 viviendas de protección pública y una superficie de 16.658,4 m2. destinada a espacio libre público; todo ello con un techo máximo construido de 9.000m2. Se deberá destinar al uso de vivienda un mínimo de la intensidad de uso o aprovechamiento urbanístico de la parcela que será del 70% en la subzona RP-1. La altura máxima en número de plantas de las zonas, se regirá por su correspondiente ordenanza, sin que se apliquen las ordenanzas específicas en cuanto a ocupación. Las parcelas, estarán dotadas de todos los servicios urbanos propios de la condición de solar. Dicha operación se realizará mediante las correspondientes cesiones de suelo y urbanización de la nueva calle y espacio libre público por parte de los propietarios de los solares incluidos en la UA.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. m2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. ml nº plantas
1. Residencial UniFamiliar			
2. Residencial PluriFamiliar	15.393,40	9.000	4
3. Secundario			
4. Terciario			
5a. Equipamiento Privado			
<b>SubTOTAL</b>		<b>15.393,40</b>	<b>9.000</b>
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. m2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. mlnº plantas
5b. Equipamiento Público			
6. Comunic. e Infraestructuras			
7.1. Espacios Libres Públicos	16.658,40		
<b>SubTOTAL</b>	<b>16.658,40</b>		
<b>TOTAL AMBITO</b>	<b>32.051,80 M2</b>	<b>9.000 m2</b>	

EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,281	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		31,20	n°. Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		100	Viviendas

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

situación	Es Capdellà	<b>código</b>	<b>UA/CP-01</b>
planeamiento de desarrollo	Aplicación directa de la ordenanza	plano	CASU 1
tipo de ordenación	Regulación parcela	programación	1er. CUATRIENIO
ordenanzas de referencia	RU-N1 / EL-R1	sistema de actuación	Compensación

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Actuación encaminada a realizar la apertura de una calle pública que complementa la red viaria existente y que servirá para que las parcelas que den a ella adquieran la condición de solares edificables. Dicha operación se realizará mediante las correspondientes cesiones de suelo por parte de los propietarios de los solares incluidos en la UA. Las edificaciones se situarán en las superficies calificadas al efecto, sin que sea obligatorio en las mismas el cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona correspondiente (salvo alturas, ocupación, separaciones entre edificios y volumen máximo por edificio), prevaleciendo sobre todo ello el techo máximo construible y en su caso el número de viviendas que se señalan como capacidad global máxima en esta ficha, que podrán distribuirse, una vez ordenado el conjunto, sin que les sea de aplicación el criterio de nº de viv./ parcela. Las edificaciones deberán acoger al menos cuatro unidades de vivienda, si bien se permitirá que un 20 % de las viviendas a construir puedan localizarse en edificaciones que contengan un mínimo de dos viviendas (una por planta).

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. m2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
1. Residencial UniFamiliar	0	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	1.445	625	2
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	0	0	0
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
<b>SubTOTAL</b>		<b>1.445</b>	<b>625</b>
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. m2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
5b. Equipamiento Público	0		
6. Comunic. e Infraestructuras	580		
7.1. Espacios Libres Públicos	0		
<b>SubTOTAL</b>	<b>580</b>		
<b>TOTAL AMBITO</b>	<b>2.025 M2</b>	<b>625 m2</b>	

EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,309	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		19,75	n°. Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		4	Viviendas

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

situación	Es Capdellà	<b>código</b>	<b>UA/CP-02</b>
planeamiento de desarrollo	Aplicación directa de la ordenanza	plano	CASU 1
tipo de ordenación	Regulación parcela	programación	1er. CUATRIENIO
ordenanzas de referencia	RU-N1 / EL-R1	sistema de actuación	Compensación

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Actuación encaminada a proceder a la apertura de una calle pública que complementa la red viaria existente y que servirá para que las parcelas que den a ella adquieran la condición de solares edificables. Dicha operación se realizará mediante las correspondientes cesiones de suelo por parte de los propietarios de los solares incluidos en la UA. y la realización material de las obras correrá también a cargo de los propietarios de los suelos incluidos en la UA. Las edificaciones se situarán en las superficies calificadas al efecto, sin que sea obligatorio en las mismas el cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona correspondiente (salvo alturas, ocupación, separaciones entre edificios y volumen máximo por edificio), prevaleciendo sobre todo ello el techo máximo construible y en su caso el número de viviendas que se señalan como capacidad global máxima en esta ficha, que podrán distribuirse, una vez ordenado el conjunto, sin que les sea de aplicación el criterio de nº de viv./ parcela. Las edificaciones deberán acoger al menos cuatro unidades de vivienda, si bien se permitirá que un 20 % de las viviendas a construir puedan localizarse en edificaciones que contengan un mínimo de dos viviendas (una por planta).

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. m2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
1. Residencial UniFamiliar	0	0	0



2. Residencial PluriFamiliar	5.406	1.924	2
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	0	0	0
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
SubTOTAL	5.406		1.924
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo.m2	edificabilidad máxima.m2	altura máxima.nº plantas
5b. Equipamiento Público	0		
6. Comunic. e Infraestructuras	1.006		
7.1. Espacios Libres Públicos	0		
SubTOTAL	1.006		
TOTAL AMBITO	6.412 M2	1.924 m2	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,3	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		20,27	nº.Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		13	Viviendas

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

situación	Es Capdellà	<b>código</b>	<b>UA/CP-03</b>
planeamiento de desarrollo	Aplicación directa de la ordenanza	plano	CASU 1
tipo de ordenación	Regulación parcela	programación	1er. CUATRIENIO
ordenanzas de referencia	RU-N1 / EL-R1	sistema de actuación	Compensación

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Actuación encaminada a realizar la apertura de una calle pública que complementa la red viaria existente y que servirá para que las parcelas que den a ella adquieran la condición de solares edificables. Dicha operación se realizará mediante las correspondientes cesiones de suelo por parte de los propietarios de los solares incluidos en la UA. y la realización material de las obras correrá también a cargo de los propietarios de los suelos incluidos en la UA. Las edificaciones se situarán en las superficies calificadas al efecto, sin que sea obligatorio en las mismas el cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona correspondiente (salvo alturas, ocupación, separaciones entre edificios y volumen máximo por edificio), prevaleciendo sobre todo ello el techo máximo construible y en su caso el número de viviendas que se señalan como capacidad global máxima en esta ficha, que podrán distribuirse, una vez ordenado el conjunto, sin que les sea de aplicación el criterio de nº de viv./ parcela. Las edificaciones deberán acoger al menos cuatro unidades de vivienda, si bien se permitirá que un 20 % de las viviendas a construir puedan localizarse en edificaciones que contengan un mínimo de dos viviendas (una por planta).

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. m2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima.nº plantas
1. Residencial UniFamiliar	0	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	5.520	1.854	2
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	0	0	0
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
SubTOTAL	5.520		1.854
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. m2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima.nº plantas
5b. Equipamiento Público	0		
6. Comunic. e Infraestructuras	660		
7.1. Espacios Libres Públicos	0		
SubTOTAL	660		
TOTAL AMBITO	6.180 M2	1.854 m2	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,3	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		19,42	nº.Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		12	Viviendas

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

situación	Es Capdellà	<b>código</b>	<b>UA/CP-04</b>
planeamiento de desarrollo	Estudio de detalle	plano	CASU 1
tipo de ordenación	Volumetría específica	programación	1er. CUATRIENIO
ordenanzas de referencia	RU-N1 / EL-R1 / EQ-P	sistema de actuación	Compensación

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Obtención de un espacio destinado a equipamiento público (EQ-P), por cesión gratuita de los propietarios desuelo incluidos en la UA. Al mismo tiempo se realizará la apertura de un nuevo vial para mejora de la accesibilidad a los solares y al equipamiento público. Dicha operación se realizará mediante las correspondientes cesiones de suelo por parte de los propietarios de los solares incluidos en la UA. Las parcelas, estarán dotadas de todos los servicios urbanísticos propios de la condición de solar. Las edificaciones se situarán en las superficies calificadas al efecto, sin que sea obligatorio en las mismas el cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona correspondiente (salvo alturas, ocupación, separaciones entre edificios y volumen máximo por edificio), prevaleciendo sobre todo ello el techo máximo construible y en su caso el número de viviendas que se señalan como capacidad global máxima en esta ficha, que podrán distribuirse, una vez ordenado el conjunto, sin que les sea de aplicación el criterio de nº de viv./ parcela. Las edificaciones deberán acoger al menos cuatro unidades de vivienda, si bien se permitirá que un 20 % de las viviendas a construir puedan localizarse en edificaciones que contengan un mínimo de dos viviendas (una por planta).

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. m2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima.nº plantas
1. Residencial UniFamiliar	0	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	12.335	6.875	2
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	0	0	0
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
SubTOTAL	12.335	6.875	
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. m2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
5b. Equipamiento Público	3436	1100	2
6. Comunic. e Infraestructuras	3.822		
7.1. Espacios Libres Públicos	3.303		
SubTOTAL	10.561		
TOTAL AMBITO	22.896 M2	6.875 m2	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,348	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		19,22	nº.Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		44	Viviendas

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

situación	Es Capdellà	<b>código</b>	<b>UA/CP-05</b>
planeamiento de desarrollo	Estudio de detalle	plano	CASU 1
tipo de ordenación	Volumetría específica	programación	1er. CUATRIENIO
ordenanzas de referencia	RU-N1 / EL-P / EQ-P	sistema de actuación	Compensación

## CRITERIOS de ORDENACION:

Se pretende la obtención de un espacio libre público (EL-P) y la prolongación de un vial existente para mejorarla accesibilidad a todos los solares y completar el trazado de la trama viaria. Se pretende asimismo, destinar suelo edificable para la promoción de vivienda social. Dicha operación se realizará mediante las correspondientes cesiones de suelo por parte de los propietarios de los solares incluidos en la UA. Las parcelas, estarán dotadas de todos los servicios urbanísticos propios de la condición de solar. Las edificaciones se situarán en las superficies calificadas al efecto, sin que sea obligatorio en las mismas el cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona correspondiente (salvo alturas, ocupación, separaciones entre edificios y volumen máximo por edificio), prevaleciendo sobre todo ello el techo máximo construible y en su caso el número de viviendas que se señalan como capacidad global máxima en esta ficha, que podrán distribuirse, una vez ordenado el conjunto, sin que les sea de aplicación el criterio de nº de viv./ parcela. Las edificaciones deberán acoger al menos cuatro unidades de vivienda, si bien se permitirá que un 20 % de las viviendas a construir puedan localizarse en edificaciones que contengan un mínimo de dos viviendas (una por planta).

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. m2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
1. Residencial UniFamiliar	0	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	2.467	2.000	2
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	0	0	0
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
<b>SubTOTAL</b>		<b>2.467</b>	<b>2.000</b>
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. m2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
5b. Equipamiento Público	530	265	2
6. Comunic. e Infraestructuras	236		
7.1. Espacios Libres Públicos	3.298		
<b>SubTOTAL</b>	<b>4.064</b>		
<b>TOTAL AMBITO</b>	<b>6.531 M2</b>	<b>2.000 m2</b>	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,347	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		24,5	nº. Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		16	Viviendas

## FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION

		código	UA/CV-01
situación	Calvià	plano	CASU 2
planeamiento de desarrollo	Estudio de detalle	programación	1er. CUATRIENIO
tipo de ordenación	Volumetría específica	sistema de actuación	Compensación
ordenanzas de referencia	RU-N1 / EL-R1		

## CRITERIOS de ORDENACION:

Se pretende potenciar con esta actuación, la trama de pasajes peatonales existentes, completándola y cambiando su titularidad para convertirlos en espacios de uso público. Se mejora con esta actuación la comunicación y accesibilidad a los solares del interior de la manzana. Se realizará mediante las correspondientes cesiones de suelo por parte de los propietarios de los solares incluidos en la UA y la realización material de las obras correrá también a cargo de los propietarios de los suelos incluidos en la UA. Las edificaciones se situarán en las superficies calificadas al efecto, sin que sea obligatorio en las mismas el cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona correspondiente (salvo alturas, ocupación, separaciones entre edificios y volumen máximo por edificio), prevaleciendo sobre todo ello el techo máximo construible y en su caso el número de viviendas que se señalan como capacidad global máxima en esta ficha, que podrán distribuirse, una vez ordenado el conjunto, sin que les sea de aplicación el criterio de nº de viv./ parcela. Las edificaciones deberán acoger al menos cuatro unidades de vivienda, si bien se permitirá que un 20 % de las viviendas a construir puedan localizarse en edificaciones que contengan un mínimo de dos viviendas (una por planta).

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
1. Residencial UniFamiliar	0	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	6.612	3.000	2
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	0	0	0
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
<b>SubTOTAL</b>		<b>6.612</b>	<b>3.000</b>
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
5b. Equipamiento Público	0	0	2
6. Comunic. e Infraestructuras	2.168		
7.1. Espacios Libres Públicos	0		
<b>SubTOTAL</b>	<b>2.168</b>		
<b>TOTAL AMBITO</b>	<b>8.780 M2</b>	<b>3.000 m2</b>	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,342	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		25,06	nº. Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		22	Viviendas

## FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION

		código	UA/CV-02
situación	Calvià	plano	CASU 3
planeamiento de desarrollo	Estudio de detalle	programación	1er. CUATRIENIO
tipo de ordenación	Alineación a vial y Vol. Esp. sistema de actuación	Compensación	
ordenanzas de referencia	RA-N / EL-P		

## CRITERIOS de ORDENACION:

Actuación encaminada a reorganizar los espacios urbanos situados en la parte posterior de la Iglesia, completándose la trama viaria urbana con la prolongación y apertura de nuevas calles o pasos públicos. Se obtiene asimismo una gran zona verde pública (EL-P), asociada al edificio de la Iglesia que se prolonga como actuación unitaria por los espacios urbanos libres existentes actualmente (plaza de la Iglesia, antiguo Ayuntamiento, etc...). Dicha operación se realizará mediante las correspondientes cesiones de suelo por parte de los propietarios de los solares incluidos en la UA. Un mínimo del 50% de las unidades de viviendas que se construyan corresponderán al tipo de viviendas protegidas, y además, las edificaciones deberán acoger al menos cuatro unidades de vivienda, permitiéndose no obstante que un 20 % de las viviendas a construir puedan localizarse en edificaciones que contengan un mínimo de dos viviendas (una por planta). Las edificaciones se situarán en las superficies calificadas al efecto, sin que sea obligatorio en las mismas el cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona correspondiente (condiciones de separaciones a linderos y a fachadas, ni la condición de longitud máxima de fachada, ocupación, separaciones entre edificios y volumen máximo por edificio), prevaleciendo sobre todo ello el techo máximo construible y en su caso el número de viviendas que se señalan como capacidad global máxima en esta ficha, que podrán distribuirse, una vez ordenado el conjunto, sin que les sea de aplicación el criterio de nº de viv./ parcela.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. m2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
1. Residencial UniFamiliar	0	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	4.984	6.025	2
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	0	0	0
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
<b>SubTOTAL</b>	<b>4.984</b>	<b>6.025</b>	
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
5b. Equipamiento Público	0	0	0

6. Comunic. e Infraestructuras	2.317		
7.1. Espacios Libres Públicos	2.747		
SubTOTAL	5.064		
TOTAL AMBITO	10.048 M2	6.025 m2	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,6	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		47,77	nº.Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		48	Viviendas

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

situación	Calvià	<b>código</b>	<b>UA/CV-03</b>
planeamiento de desarrollo	Estudio de detalle	plano	CASU 3
tipo de ordenación	Volumetría específica	programación	1er. CUATRIENIO
ordenanzas de referencia	RP-1	sistema de actuación	Compensación

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Actuación encaminada a reorganizar el gran espacio urbano vacante junto al colegio de Calvià ('Ses Quarterades'), al tiempo que completar la trama viaria de esta zona, mediante las cesiones oportunas por parte de los propietarios de los terrenos. Las parcelas, estarán dotadas de todos los servicios urbanísticos propios de la condición de solar. Las edificaciones se situarán en las superficies calificadas al efecto, sin que sea obligatorio en las mismas el cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona correspondiente (condiciones de separaciones a linderos y a fachadas, ni la condición de longitud máxima de fachada, ocupación, separaciones entre edificios y volumen máximo por edificio), prevaleciendo sobre todo ello el techo máximo construible y en su caso el número de viviendas que se señalan como capacidad global máxima en esta ficha, que podrán distribuirse, una vez ordenado el conjunto, sin que les sea de aplicación el criterio de nº de viv./ parcela.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
1. Residencial UniFamiliar	0	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	18.927	12.907	3
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	0	0	0
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
SubTOTAL	18.927		12.907
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
5b. Equipamiento Público	0	0	0
6. Comunic. e Infraestructuras	2.585		
7.1. Espacios Libres Públicos	0		
SubTOTAL	2.585		
TOTAL AMBITO	21.512 M2	12.907 m2	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,6	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		47,88	nº.Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		103	Viviendas

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

Situación	Ses Illetes /Bendiant (UPT-4)	<b>código</b>	<b>UA/IL-01</b>
Planeamiento de desarrollo	Aplicación directa de ordenanza	Plano	CASU 13
Tipo de ordenación	Regulación de parcela	Programación	1er. CUATRIENIO
Ordenanzas de referencia	RP-2 / EL-P	Sistema de actuación	Compensación

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Actuación destinada a delimitar el aprovechamiento de la parcela SRC-2 del Proyecto de Compensación del polígono UPT-4 del Plan de 1.992. La edificabilidad de la parcela se formalizará de manera que la altura de las edificaciones se limita a 4 plantas en el 50 % de los edificios que se construyan, en tanto que el 50% restante de las edificaciones no podrán superar las 3 plantas de altura en su totalidad. Se evitará su colocación en aquellos lugares que provoquen un impacto visual y paisajístico más desfavorable, de manera que en ningún caso las edificaciones puedan superar en mas de dos plantas la mayor cota topográfica de la parcela. Deberá resolverse también la relación de las edificaciones con el acceso desde la vía pública. La delimitación de la superficie calificada como espacio libre público (EL-P) será tal que, con ello queden protegidas al máximo las zonas arboladas próximas al Castell de Illetes, así como la trama viaria peatonal que enlaza con zonas adyacentes.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
1. Residencial UniFamiliar	0	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	24.408	12.868	4
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	0	0	0
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
SubTOTAL	24.408		12.868
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
5b. Equipamiento Público	0	0	0
6. Comunic. e Infraestructuras	0		
7.1. Espacios Libres Públicos	14.862		
SubTOTAL	14.862		
TOTAL AMBITO	39.270 M2	12.868 m2	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,328	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		20,63	nº.Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		81	Viviendas

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

Situación	Ses Illetes /Bendiant (UPT-4)	<b>código</b>	<b>UA/IL-02</b>
Planeamiento de desarrollo	Estudio de Detalle y Visuales	Plano	CASU 13
Tipo de ordenación	Volumetría específica	Programación	1er. CUATRIENIO
Ordenanzas de referencia	RP-2	Sistema de actuación	

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Actuación destinada a delimitar el aprovechamiento de la parcela SRC-1a del Proyecto de Compensación del polígono UPT-4 del Plan de 1.992. La edificabilidad de la parcela se formalizará de manera que la altura de las edificaciones se limita a 4 plantas en el 50 % de los edificios que se construyan, en tanto que el 50% restante de las edificaciones no podrán superar las 3 plantas de altura en su totalidad. Se evitará su colocación en aquellos lugares que provoquen un impacto visual y paisajístico más desfavorable, de manera que en ningún caso las edificaciones puedan superar en mas de dos plantas la mayor cota topográfica de la parcela, tratando de preservar en lo posible la masa forestal existente. Deberá resolverse también la relación de las edificaciones con el acceso desde la vía pública, debiendo estar la parcela dotada de todos los servicios urbanísticos propios de la condición de solar, por lo que no podrán iniciarse las construcciones de viviendas si previa o simultáneamente no se ha finalizado la construcción del nuevo vial que limita la parcela por el sur, en su límite con la urbanización de Illetes.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
--------------------------	-------------------------	---------------------------	---------------------------

1. Residencial UniFamiliar	0	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	47.787	23.444	4
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	0	0	0
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
SubTOTAL	47.787	23.444	
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima.nº plantas
5b. Equipamiento Público	0	0	0
6. Comunic. e Infraestructuras	0		
7.1. Espacios Libres Públicos	0		
SubTOTAL	0		
TOTAL AMBITO	47.787 M2	23.444 m2	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,491	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		33,27	nº. Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		159	Viviendas

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

Situación	Ses Illetes /Bendiant (UPT-4)
Planeamiento de desarrollo	Aplicación Directa de la ordenanza
Tipo de ordenación	Regulación de parcela
Ordenanzas de referencia	RP-2 / EL-R1

<b>código</b>	<b>UA/IL-03</b>
Plano	CASU 13
Programación	1er. CUATRIENIO
Sistema de actuación	

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Actuación destinada a delimitar el aprovechamiento de la parcela SRC-5b del Proyecto de Compensación del polígono UPT-4 del Plan de 1.992.La edificabilidad de la parcela se formalizará de manera que la altura de las edificaciones se limita a 4 plantas en el 50 % de los edificios que se construyan, en tanto que el 50% restante de las edificaciones no podrán superar las 3 plantas de altura en su totalidad.Deberá resolverse también la relación de las edificaciones con el acceso desde la vía pública, debiendo estar la parcela dotada de todos los servicios urbanísticos propios de la condición de solar, por lo que no podrán iniciarse las construcciones de viviendas si previa o simultáneamente no se ha finalizado la construcción del nuevo vial que limita la parcela por el norte.Una parte de la parcela SRC-5b citada, ha sido recalificada como EL-P, para compensar el cambio de límites del EL-P inicial que ha reducido su superficie en torno al campo del Golf. La Junta de Compensación deberá resolver las modificaciones registrales de tales terrenos de acuerdo con el Ayuntamiento, previamente a la concesión de licencia en la parcela.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
1. Residencial UniFamiliar	0	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	4.245	3.798	4
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	0	0	0
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
SubTOTAL		4.245	3.798
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
5b. Equipamiento Público	0	0	0
6. Comunic. e Infraestructuras	0		
7.1. Espacios Libres Públicos	0		
SubTOTAL	0		
TOTAL AMBITO	4.245 M2	3.798 m2	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,895	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		37,69	nº. Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		16	Viviendas

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

Situación	Ses Illetes /Bendiant (UPT-4)
Planeamiento de desarrollo	Estudio de detalle
Tipo de ordenación	Volumetría específica
Ordenanzas de referencia	C / EL-R1

<b>código</b>	<b>UA/IL-04</b>
Plano	CASU 8
Programación	1er. CUATRIENIO
Sistema de actuación	Compensación

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Actuación encaminada a permitir la apertura de un nuevo paso peatonal para mejora de la circulación peatonal transversal de la zona.Dicha operación se realizará mediante las correspondientes cesiones de suelo por parte de los propietarios de los solares incluidos en la UA.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
1. Residencial UniFamiliar	0	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	0	0	0
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	5919	5.200	2
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
SubTOTAL		5.919	5.200
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
5b. Equipamiento Público	0	0	0
6. Comunic. e Infraestructuras	139		
7.1. Espacios Libres Públicos	0		
SubTOTAL	139		
TOTAL AMBITO	6.058 M2	5.200 m2	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,858	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		0	nº. Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		0	Viviendas

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

Situación	Ses Illetes /Bendiant (Illetes)
Planeamiento de desarrollo	Aplicación Directa de la Ordenanza
Tipo de ordenación	Regulación parcela
Ordenanzas de referencia	RU-T

<b>código</b>	<b>UA/IL-05</b>
Plano	CASU 13
Programación	1er. CUATRIENIO
Sistema de actuación	Compensación

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Actuación encaminada a permitir la apertura de un nuevo paso peatonal para mejora de la circulación peatonal transversal de la zona.Dicha operación se realizará mediante las correspondientes cesiones de suelo por parte de los propietarios de los solares incluidos en la UA.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
1. Residencial UniFamiliar	1854	508	2
2. Residencial PluriFamiliar	0	0	0

3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	0	0	0
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
	SubTOTAL	1.854	508
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
5b. Equipamiento Público	0	0	0
6. Comunic. e Infraestructuras	177		
7.1. Espacios Libres Públicos	0		
	SubTOTAL	177	
	TOTAL AMBITO	2.031 M2	508 m2
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,25	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		9,85	nº.Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		2	Viviendas

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

Situación	Ses Illetes /Bendiant (Cas Català Vell))
Planeamiento de desarrollo	Aplicación Directa de la Ordenanza
Tipo de ordenación	Regulación parcela
Ordenanzas de referencia	T

<b>código</b>	<b>UA/IL-06</b>
Plano	CASU 8
Programación	1er. CUATRIENIO
Sistema de actuación	

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Actuación destinada a vincular el uso turístico a dos parcelas propiedad del Hotel Maricel y repartir conforme a la superficie total, los parámetros urbanísticos edificatorios según las ordenanzas de uso turístico vigentes. De la edificabilidad máxima permitida, la correspondiente a 0,5 m2/m2 se destinará al uso turístico a localizar en la parcela mayor, en tanto el 0,1 m2/m2 restante se destinará a instalaciones complementarias (vestuarios, aseos, almacén de equipos deportivos, jardinería, etc.) a los usos deportivos a instalar en la parcela menor. La ocupación máxima será de 1.365 m2 en la parcela mayor y de 225 m2 en la menor, al margen de la que en esta se destine a piscinas y canchas deportivas que no tendrán límite en tanto se vinculen al uso turístico. Previas autorizaciones del órgano competente en su caso, se podrá unir mediante pasos subterráneos bajo la calle Mar i Cel las dos parcelas que constituyen la UA y mediante pasos bajo la C-719, las dos anteriores con la parcela correspondiente al actual Hotel, de manera que garanticen la unidad funcional del conjunto resultante.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
1. Residencial UniFamiliar	0	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	0	0	0
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	4147	2.488	4
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
	SubTOTAL	4.147	2.488
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
5b. Equipamiento Público	0	0	0
6. Comunic. e Infraestructuras	0		
7.1. Espacios Libres Públicos	0		
	SubTOTAL	0	
	TOTAL AMBITO	4.147 M2	2.488 m2
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,6	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		0	nº.Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		59	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		0	Viviendas

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

Situación	Ses Illetes /Bendiant (UPT-4)
Planeamiento de desarrollo	Aplicación Directa de la Ordenanza
Tipo de ordenación	Regulación parcela
Ordenanzas de referencia	RP-2

<b>código</b>	<b>UA/IL-07</b>
Plano	CASU 13
Programación	1er. CUATRIENIO
Sistema de actuación	

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Actuación destinada a delimitar el aprovechamiento de la parcela SRC-7A del Proyecto de Compensación del polígono UPT-4 del Plan de 1.992. Deberá resolverse también la relación de las edificaciones con el acceso desde la vía pública. Asimismo se intentará preservar en lo posible la masa forestal existente. La parcela, estará dotada de todos los servicios urbanísticos propios de la condición de solar, por lo que no podrán iniciarse las construcciones de viviendas si previa o simultáneamente no se ha finalizado la construcción del nuevo vial que limita la parcela por el sur.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
1. Residencial UniFamiliar	0	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	5.982	2.715	4
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	0	0	0
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
	SubTOTAL	5.982	2.715
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
5b. Equipamiento Público	0	0	0
6. Comunic. e Infraestructuras	0		
7.1. Espacios Libres Públicos	0		
	SubTOTAL	0	
	TOTAL AMBITO	5.982 M2	2.715 m2
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,454	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		16,72	nº.Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		59	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		10	Viviendas

<b>FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION</b>	<b>código</b>
Situación	Ses Illetes /Bendiant (UPT-4)
Planeamiento de desarrollo	Aplicación Directa de la Ordenanza
Tipo de ordenación	Regulación parcela
Ordenanzas de referencia	RP-2

<b>UA/IL-08</b>
Plano
Programación
Sistema de actuación
CASU 13
1er. CUATRIENIO

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Actuación destinada a delimitar el aprovechamiento de la parcela SRC-3 del Proyecto de Compensación del polígono UPT-4 del Plan de 1.992. La edificabilidad de la parcela se formalizará de manera que la altura de las edificaciones se limita a 4 plantas en el 50 % de los edificios que se construyan, en tanto que el 50% restante de las edificaciones no podrán superar las 3 plantas de altura en su totalidad. Se evitará su colocación en aquellos lugares que provoquen un impacto visual y paisajístico más desfavorable. Deberá resolverse también la relación de las edificaciones con el acceso desde la vía pública. La parcela, estará dotada de todos los servicios urbanísticos propios de la condición de solar. La parte de parcela libre de edificación no ocupada por los edificios a construir, podrá ser ocupa-

da por instalaciones complementarias(piscinas, pistas deportivas al aire libre, etc.) sin que sea de aplicación en esta parcela el parámetro de ocupación máxima permitida para las zonas RP-2.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
1. Residencial UniFamiliar	0	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	44.562	25.455	4
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	0	0	0
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
SubTOTAL	44.562		25.455
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
5b. Equipamiento Público	0	0	0
6. Comunic. e Infraestructuras	0		
7.1. Espacios Libres Públicos	0		
SubTOTAL	0		
TOTAL AMBITO	44.562 M2	25.455 m2	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,571	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		30,52	nº. Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		136	Viviendas

#### FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION

		código	UA/IL-09
Situación	Ses Illetes /Bendiant (UPT-4)	Plano	CASU 13
Planeamiento de desarrollo	Aplicación Directa de la Ordenanza	Programación	1er. CUATRIENIO
Tipo de ordenación	Regulación parcela	Sistema de actuación	
Ordenanzas de referencia	RP-2		

#### CRITERIOS de ORDENACION:

Actuación destinada a delimitar el aprovechamiento de la parcela SRC-5a del Proyecto de Compensación del polígono UPT-4 del Plan de 1.992. La edificabilidad de la parcela se formalizará de manera que la altura de las edificaciones se limita a 4 plantas en el 50 % de los edificios que se construyan, en tanto que el 50% restante de las edificaciones no podrán superar las 3 plantas de altura en su totalidad. Se evitará su colocación en aquellos lugares que provoquen un impacto visual y paisajístico más desfavorable. Deberá resolverse también la relación de las edificaciones con el acceso desde la vía pública, debiendo estar la parcela dotada de todos los servicios urbanísticos propios de la condición de solar, por lo que no podrán iniciarse las construcciones de viviendas si previa o simultáneamente no se ha finalizado la construcción del nuevo vial que limita la parcela por el norte. El paso público incluido en la UA deberá ser cedido al Ayuntamiento una vez urbanizado.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
1. Residencial UniFamiliar	0	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	3.600	2.953	4
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	0	0	0
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
SubTOTAL		3.600	2.953
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
5b. Equipamiento Público	0	0	0
6. Comunic. e Infraestructuras	188		
7.1. Espacios Libres Públicos	0		
SubTOTAL	188		
TOTAL AMBITO	3.788 M2	2.953 m2	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,78	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		31,68	nº. Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		12	Viviendas

#### FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION

		código	UA/MG-01
Situación	Magaluf - Cas Saboners	Plano	CASU 33
Planeamiento de desarrollo	Estudio de detalle	Programación	1er. CUATRIENIO
Tipo de ordenación	Volumetría específica	Sistema de actuación	Compensación
Ordenanzas de referencia	T y C		

#### CRITERIOS de ORDENACION:

Apertura de una nueva calle para propiciar el desarrollo de la actividad turística, comercial y dotacional así como lamejora de la estructura peatonal de la zona. De la totalidad de la parcela (49.153 m2.) se destinará una superficie de 25.277 m2. para uso comercial, servicios, establecimientos públicos y equipamientos, todo ello con un techo máximo construido de 13.903 m2.. Otra parte de la parcela de 19.101 m2. se destinará a uso turístico con un número máximo de 266 plazas y un techo máximo construido de 10.814 m2. La altura máxima en número de plantas de las diferentes zonas, se regirá por su correspondiente ordenanza, sin que se apliquen las ordenanzas específicas en cuanto a ocupación. Las parcelas, estarán dotadas de todos los servicios urbanísticos propios de la condición de solar. Dicha operación se realizará mediante las correspondientes cesiones de suelo y urbanización de la nueva calle por parte de los propietarios de los solares incluidos en la UA.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
1. Residencial UniFamiliar	0	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	0	0	0
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	44378	24.717	4
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
SubTOTAL		44.378	24.717
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
5b. Equipamiento Público	0	0	0
6. Comunic. e Infraestructuras	4.775		
7.1. Espacios Libres Públicos	0		
SubTOTAL	4.775		
TOTAL AMBITO	49.153 M2	24.717 m2	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,503	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		0	nº. Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		266	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		0	Viviendas

#### FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION

		código	UA/MG-02
Situación	Magaluf - Cas Saboners	Plano	CASU 33
Planeamiento de desarrollo	Estudio de detalle	Programación	1er. CUATRIENIO

Tipo de ordenación	Volumetría específica	Sistema de actuación	Compensación
Ordenanzas de referencia	RP-2		

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Parcela en la que se propicia la creación de un espacio destinado a aparcamiento público que debe ser urbanizado por los propietarios del suelo incluido en la UA.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
1. Residencial UniFamiliar	0	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	7.253	5.402	4
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	0	0	0
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
SubTOTAL		7.253	5.402
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
5b. Equipamiento Público	0	0	0
6. Comunic. e Infraestructuras	1.750		
7.1. Espacios Libres Públicos	0		
SubTOTAL	1.750		
TOTAL AMBITO	9.003 M2	5.402 m2	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,6	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		33,32	nº. Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		30	Viviendas

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

Situación	Magaluf - Cas Saboners	<b>código</b>	<b>UA/MG-03</b>
Planeamiento de desarrollo	Aplicación directa ordenanza	Plano	CASU 33
Tipo de ordenación	Volumetría específica	Programación	1er. CUATRIENIO
Ordenanzas de referencia	RP-2	Sistema de actuación	

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Parcela en la que se propicia la creación de un espacio destinado a aparcamiento público que debe ser urbanizado por los propietarios del suelo incluido en la UA.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
1. Residencial UniFamiliar	0	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	10.069	6.730	4
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	0	0	0
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
SubTOTAL	10.069	6.730	
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
5b. Equipamiento Público	0	0	0
6. Comunic. e Infraestructuras	1.147		
7.1. Espacios Libres Públicos	0		
SubTOTAL	1.147		
TOTAL AMBITO	11.216 M2	6.730 m2	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,6	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		35,66	nº. Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		40	Viviendas

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

Situación	Magaluf - Cas Saboners	<b>código</b>	<b>UA/MG-04</b>
Planeamiento de desarrollo	Estudio de detalle	Plano	CASU 27
Tipo de ordenación	Volumetría específica	Programación	1er. CUATRIENIO
Ordenanzas de referencia	T	Sistema de actuación	

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Se trata de propiciar una actuación unitaria destinada al uso hotelero (T) incluyendo en ella diferentes unidades parcelarias, que de otra manera, no podrían posibilitar tales usos debido a que ninguna de ellas por separado cumpliría con el tamaño mínimo de parcela exigido por las ordenanzas de la zona.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
1. Residencial UniFamiliar	0	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	0	0	0
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	26354	13.177	4
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
SubTOTAL	26.354	13.177	
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
5b. Equipamiento Público	0	0	0
6. Comunic. e Infraestructuras	0		
7.1. Espacios Libres Públicos	0		
SubTOTAL	0		
TOTAL AMBITO	26.354 M2	13.177 m2	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,5	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		0	nº. Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		376	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		0	Viviendas

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

Situación	Magaluf - Ses Planes	<b>código</b>	<b>UA/MG-05</b>
Planeamiento de desarrollo	Aplicación directa ordenanza	Plano	CASU 19
Tipo de ordenación	Regulación de parcela	Programación	1er. CUATRIENIO
Ordenanzas de referencia	C	Sistema de actuación	

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Se ordenará la parcela mediante un edificio que cumplirá los parámetros que el Plan establece para la zona C, si bien el aprovechamiento máximo se verá limitado a un máximo de 2.000 m2 construidos y una ocupación máxima de 1.000 m2. Podrá disponerse de una planta de sótano, limitada a la ocupación que resulte de la proyección vertical del edificio, cuya superficie no se halla incluida en el aprovechamiento antes fijado. El cincuenta por ciento del aprovechamiento debe ser cedido al Ayuntamiento.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
--------------------------	-------------------------	---------------------------	---------------------------

1. Residencial UniFamiliar	0	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	0	0	0
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	4372	2.000	2
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
SubTOTAL	4.372	2.000	
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
5b. Equipamiento Público	0	0	0
6. Comunic. e Infraestructuras	0		
7.1. Espacios Libres Públicos	0		
SubTOTAL	0		
TOTAL AMBITO	4.372 M2	2.000 m2	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,457	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		0	nº. Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		0	Viviendas

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

Situación	Magaluf - Punta Negra	<b>código</b>	<b>UA/MG-06</b>
Planeamiento de desarrollo	Aplicación directa ordenanza	Plano	CASU 20
Tipo de ordenación	Regulación de parcela	Programación	1er. CUATRIENIO
Ordenanzas de referencia	T / RP-2	Sistema de actuación	

**CRITERIOS de ORDENACION:**

La unidad se delimita al objeto de redefinir los usos de las parcelas en ella incluidas y garantizar que por los propietarios de las mismas, que se hallan en avanzado estado de construcción, se proceda a la cesión una, vez urbanizado, del paso hasta el mirador al mar situado al oeste de la UA, así como del paseo marítimo que discurre por el sur de la UA en colindancia con la zona marítimo terrestre. Los propietarios cederán así mismo los terrenos en colindancia con la C-719 calificados como sistema general viario para destinarlos al paseo Calvià. Finalmente, deberán contribuir económicamente a la adquisición de suelos que el Ayuntamiento destinará a espacios libres públicos (EL-P) en una suma equivalente a doscientos (200) millones de pesetas. El número máximo de viviendas viene fijado por la capacidad de seis de los ocho edificios previstos en el proyecto (Epte. municipal 326/95), que se hallan en avanzado estado de construcción, no pudiéndose construir mas edificios en la parcela calificada como RP-2, ni proceder a una segregación de la misma, que queda vinculada a los seis edificios señalados, sin posibilidad de nuevas construcciones. Las cien (100) plazas turísticas que se dejan de construir en dos de los edificios señalados, podrán pasar a formar parte de las plazas que se autoricen en la parcela calificada como T de manera que en ella no podrá superarse la cifra máxima de 317 plazas turísticas. Los edificios a construir cumplirán con las determinaciones correspondientes a la zona (T o RP) en que se sitúen.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
1. Residencial UniFamiliar	0	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	32.660	19.596	4
3. Secundario	0	0	
4. Terciario	36861	18.431	4
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
SubTOTAL	69.521	38.027	
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
5b. Equipamiento Público	0	0	0
6. Comunic. e Infraestructuras	7.534		
7.1. Espacios Libres Públicos	0		
SubTOTAL	7.534		
TOTAL AMBITO	77.055 M2	38.027 m2	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,494	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		8,82	nº. Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		317	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		68	Viviendas

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

situación	MAGALUF	<b>código</b>	<b>UA/MG-07</b>
planeamiento de desarrollo	ESTUDIO DE DETALLE	plano	CASU 27
tipo de ordenación	VOLUMETRIA ESPECIFICA	programación	
ordenanzas de referencia	EL-P, Capítulo 2 y 3	sistema de actuación	

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Construcción de un aparcamiento subterráneo en la zona verde EL-P C/ Vella 10, sita en Portals Nous. Exonerar del cumplimiento de ciertos parámetros urbanísticos específicas de las zonas EL-P con la finalidad de permitir la construcción de este aparcamiento públicos para absorber las necesidades actuales de aparcamiento de estas zonas turísticas. Se mantendrá el uso de espacio libre público en la superficie del área de aparcamiento, coincidiendo a la rasante superior del terreno, desde donde se referirá la altura máxima de la construcción y la edificabilidad de la zona verde, dadas las particulares características topográficas de la zona. En ningún caso, en el punto mas desfavorable, la distancia entre el nivel del terreno natural i el nivel de pavimento del espacio libre público, podrá superar los tres metros y una planta de altura.

El proyecto deberá presentar un estudio de detalle donde se determinen las condiciones de la edificación y donde se asegure el correcto encaje del equipamiento con el entorno urbano donde se ubica, los viales de acceso y edificaciones colindantes, así como de urbanización de las condiciones específicas del espacio libre público en superficie. El aparcamiento estará en lo establecido en el capítulo 2 del PGOU y la urbanización del EL-P en superficie regulado de acuerdo el capítulo 3. La distancia entre el nivel del terreno natural i el nivel de pavimento de l'espai lliure públic, no pot superar els tres metres i una planta d'altura.

En la urbanización del espacio libre público superior se estará en lo dispuesto en el art. 10.18. En especial, se utilizaran plantas autóctonas y de bajos requerimientos hídricos. Durante la fase proyecto se requerirá un informe preceptivo de la Dirección General de Recursos Hídricos respecto al elemento de drenaje.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	Superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. ml nº plantas
1. Residencial UniFamiliar			
2. Residencial PluriFamiliar	0	0	0
3. Secundario			
4. Terciario	0	0	0
5a. Equipamiento Privado	0	0	la existente
SubTOTAL		0	0
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. ml nº plantas
5b. Equipamiento Público			
6. Comunic. e Infraestructuras	0	0	
7.1. Espacios Libres Públicos	3.355		
SubTOTAL	3.355		
TOTAL AMBITO	3.355 M2	0 m2	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		0	nº. Viv/Has



CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO  
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL

0  
0

Plazas turísticas  
Viviendas

**FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE PLAN PARCIAL**

Situación Magaluf  
Planeamiento de desarrollo Proyecto de Mejora Territorial

sector nº  
Plano  
Programación  
Sistema de actuación

PMT-MG  
CASU 33  
COMPENSACION

Ordenanzas de referencia

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Se trata de reordenar el ámbito espacial de 663.380 m2 que en su momento constituyó el Plan Parcial del Polígono XX de Magaluf (Sa Porrassa) y un PERI en el PGOU de Calvià 2000, mediante un Plan de Mejora Territorial (PMT) que se redactará de acuerdo con los parámetros que se establezca el desarrollo reglamentario de las DOT y los específicos de esta ficha: El PMT adoptará las zonificaciones y condiciones de ordenación establecidas en el Plan Rector del Parque Botánico del Salobrar de Magaluf y de sus recursos naturales asociados. Así mismo, para la reordenación específica de su ámbito de aprovechamiento adoptará las medidas de zonificación y espacios libres necesarias para asegurar la pervivencia y conservación de las zonas húmedas consideradas viables de mantener in situ por este Plan Rector. 250 viviendas plurifamiliares (40.000 m2. construidos). 2.000 plazas hoteleras (100.250 m2. construidos) en cuatro hoteles de 500 plazas máximo cada uno. La parcela hotelera dispondrá de 14 Has. de suelo. 15.000 m2. construidos de los que se destinarán a uso comercial (4.1) y establecimientos públicos (4.4) 7.700 m2, en tanto que el resto (7.300 m2) se destinará a servicios (4.2) en parcela de 2,5 Has. 15.000 m2 construidos destinados a uso sociocultural (5.1), recreativo (5.10), a un casino, balneario sin habitaciones e instalaciones destinadas al ocio y el deporte, sin que puedan destinarse a la creación de mas alojamientos. La parcela dispondrá de 2,5 Has. de suelo. El suelo no ocupado por ninguno de los usos anteriormente citados, en cuantía no inferior a 39,8 hectáreas, será de cesión al Ayuntamiento una vez urbanizados. La referida cesión engloba la correspondiente al 10 % del aprovechamiento del ámbito, de cesión al Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 14 de la Ley del Suelo. El número de plazas hoteleras y viviendas no podrá ser superado, aún cuando con las cifras permitidas en ambos casos, no se agote el aprovechamiento máximo de metros cuadrados construidos. Se vincula el aprovechamiento hotelero de las nuevas plazas previstas a aprovechamientos que provengan de la reconversión de plazas de los ámbitos de las ART del municipio de Calvià. Será preceptivo y vinculante el informe de la Conselleria de Medi Ambient del Govern Balear sobre la disponibilidad de los recursos hídricos necesarios para su atención. Dado el riesgo de inundación de la zona y de las proximidades de las zonas húmedas, se establece el requerimiento específico de autorización previa de la Administración Hidráulica, la solicitud de la qual deberá incluir el correspondiente estudio hidrológico, así como las medidas correctoras que, en su caso, sean necesarias para asegurar la seguridad del uso establecido en la zona.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2		edificabilidad máxima. m2		altura máxima. ml nº plantas
1. Residencial UniFamiliar					
2. Residencial PluriFamiliar	74.995	28,3%	40.000	23,5	
3. Secundario			0		3
4. Terciario	190.005	72%	130.250	76,5	
5a. Equipamiento Privado			0		
SubTOTAL	265.000		170.250		
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie mínimam2 %		edificabilidad máxima. m2		altura máxima. mlnº plantas
5b. Equipamiento Público	368860	5%	368860		2
6. Comunic. e Infraestructuras	30.000	20%			
7.1. Espacios Libres Públicos		10%			
SubTOTAL	398.860	60%			
TOTAL AMBITO	663.860	100%	170.250 m2		
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA			0,25645467		m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA			3,77		nº.Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO			2000		Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL			250		Viviendas

**FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE PLAN PARCIAL**

Condicionantes Ambientales:

Se asumiran por el promotor del PMT todas las medidas correctoras propuestas al Estudio de Impacto Ambiental Simplificado del Plan Especial de Reforma Interior del Polígono XX de Magaluf-Sa Porrassa de CONAMBA, S.L. de septiembre de 2005, con las modificaciones en la medida 10 y 17 de acuerdo con el acuerdo de la CMBA de mayo de 2007, y que quedan transcritas en la Memoria Ambiental que incorpora el documento de la Adaptación del PGOU al PTM y modificaciones puntuales de planeamiento.

Se asumiran por el promotor del PMT los requerimientos que emanan del informe emitido por la Dirección General de Biodiversidad en relación al riesgo de incendio, con fecha de 3 de agosto de 2007, y que quedan transcritas en la Memoria Ambiental que incorpora el documento de la Adaptación del PGOU al PTM y modificaciones puntuales de planeamiento.

El Programa de Vigilancia Ambiental asignará un Auditor Ambiental, responsable del cumplimiento de todas las medidas correctoras, remitiendo los informes pertinentes trimestralmente al Servicio de Protección de Especies de la Dirección General de Caza, de Protección de Especies y Educación Ambiental, i a la Dirección General de Recursos Hídricos.

Debe quedar claro, tanto en el PMT como en el estudio de impacto ambiental, qué viales son de peatones y cuales para el tránsito rodado, aparte de porque computan como sistema de infraestructuras y comunicación o bien como equipamiento.

Se debe justificar el motivo del no aprovechamiento del vial existente, de acuerdo con la ordenación indicativa que proviene de la aprobación provisional del PERI-MG.

Se debe incorporar al PERI un estudio hidrológico, así como las medidas correctoras que, en su caso, sean necesarias para la seguridad de las personas y bienes. Este estudio será remitido a la autoridad hidráulica para emisión de informe.

Requerimientos Ambientales:

De acuerdo con los requerimientos de la CBMA, en las parcelas hoteleras y residenciales donde se constata la presencia de saladas y tamarix, se ubicaran las distintas edificaciones en aquellos espacios donde no se encuentre ningún tipo de vegetación.

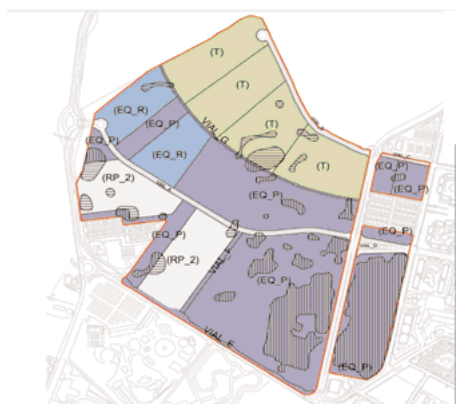
La ubicación de estas especies queda grafiada en el plano que se adjunta.

Así mismo, el documento del PMT-MG tendrá en consideración aquello que se derive del Plan de Recuperación de las Saladas endémicas del prado de Magaluf, y teniendo en cuenta la delimitación del área a conservar como microreserva que se indica en el plano adjunto, y que ha sido delimitado por la Conselleria de Medi Ambient (Direcció General de Caça, Protecció d'Espècies i Educació Ambiental).

Las superficies de protección de Especies que se incluyan en el ámbito serán calificadas como Espacios Libres.

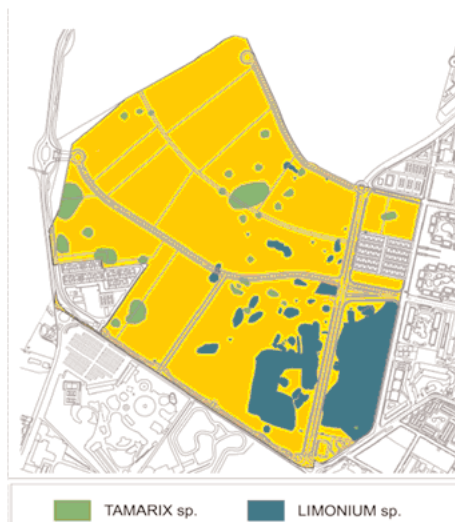
Ordenación Indicativa:

Esta ordenación indicativa del PMT-MG responde a la ordenación aprobada provisionalmente del PERI MG por parte del Ayuntamiento de Calvià, habiendo añadido en esta ordenación los requerimientos de la CBMA en relación a las zonas consideradas como espacios libres públicos y privados (que computan aparte de las zonas de equipamientos), y habiendo distinguido aquellos viales peatonales en relación a los viarios para el tráfico rodado.



(EQ\_P) EQUIPAMENTOS PÚBLICOS  
 (EQ\_R) EQUIPAMENTOS PRIVADOS  
 (T) ALOJAMIENTO Y PRODUCTOS TURÍSTICOS  
 (RP\_2) PLURIFAMILIAR  
 (EL\_P) ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS  
 (EL\_R) ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

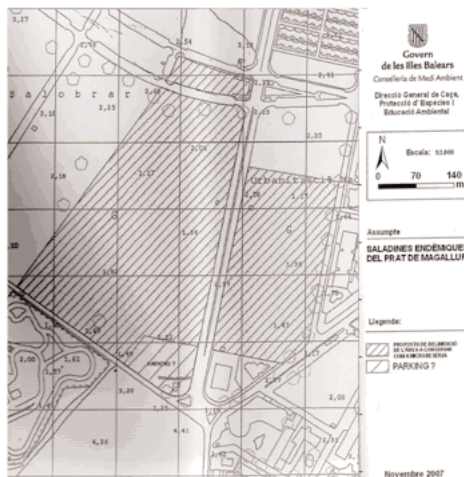
Viales peatonales: E, F, G



TAMARIX sp.

LIMONIUM sp.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA UA (PERMIG)		MAGALLIF	
USOS GLOBALES LUCRATIVOS			
	Nº Parcelas	Sup. máx. m²	%
1. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (R0)	1,0	79.000	28,3
2. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (R1)	1,0	20.000	7,0
3. TURÍSTICO (R2)	34,68	140.000	52,9
4.1. COMERCIAL Y 4.2. SERVICIOS (R3)	2,0	100.000	35,8
4.3. COMERCIAL Y 4.4. SERVICIOS (R4)	2,0	12.000	4,3
4.5. SERVICIOS (R5)	1,0	12.000	4,3
4.6. SERVICIOS (R6)	1,0	25.000	9,0
SUBTOTAL		285.000	100
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS			
	Sup. máx. m²	%	Techo constr. m²
5a. EQUIPAMIENTO PÚBLICO	331.434	95,2	
5b. EQUIPAMIENTO PÚBLICO	210.588	57,3	
6. COMUNICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS	14.510	4	
7.1. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	106.262	29,9	
7.2. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	8.000	2,3	
7.3. COMUNICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS	30.000	8,2	
SUBTOTAL		367.434	100



Govern de les Illes Balears  
 Conselleria de Medi Ambient  
 Direcció General de Catastro, Protecció d'Espaços i Educació Ambiental

Escala: 1:3.000  
 0 70 140 m

Assumptes  
 SALADINES ENDEGUIGUES DEL PRAT DE MAGALLIF

Llegendes  
 - ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS  
 - ESPACIOS LIBRES PRIVADOS  
 - PARKING ?

Novembre 2007

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

Situación Peguera  
 Planeamiento de desarrollo Estudio de detalle  
 Tipo de ordenación Volumetría específica  
 Ordenanzas de referencia T

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Actuación para lograr un complejo turístico deportivo vinculado a la práctica del tenis. El edificio hotelero estará situado en las parcelas comprendidas entre las calles Cabrera y Mallorca (hoy ocupadas por seis pistas de tenis), en tanto que el resto de terrenos localizados al final de la calle Joaquín Blume quedarán calificados como espacio libre privado (EL-R0), sobre el que permanecerán las instalaciones deportivas hoy existentes. La presentación de documento oficial que garantice la indivisibilidad registral de ambas parcelas, constituirá condición previa a la obtención de la correspondiente licencia de edificación.

**USOS GLOBALES LUCRATIVOS**

	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
1. Residencial UniFamiliar	0	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	0	0	0
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	14000	5.107	4
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
<b>SubTOTAL</b>		<b>14.000</b>	<b>5.107</b>

**USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS**

	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
5b. Equipamiento Público	0	0	0
6. Comunic. e Infraestructuras	0	0	0
7.1. Espacios Libres Públicos	0	0	0
<b>SubTOTAL</b>	<b>0</b>		

<b>TOTAL AMBITO</b>	<b>14.000 M2</b>	<b>5.107 m2</b>	
<b>EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA</b>		<b>0,365</b>	<b>m2/M2</b>
<b>DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA</b>		<b>0</b>	<b>nº. Viv/Has</b>
<b>CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO</b>		<b>122</b>	<b>Plazas turísticas</b>
<b>CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL</b>		<b>0</b>	<b>Viviendas</b>

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

Situación Peguera  
 Planeamiento de desarrollo Aplicación directa ordenanza  
 Tipo de ordenación Regulación parcela

**código UA/PG-02**  
**Plano CASU 10**  
**Programación 1er. CUATRIENIO**  
**Sistema de actuación Compensación**

**código UA/PG-03**  
**Plano CASU 10**  
**Programación 1er. CUATRIENIO**  
**Sistema de actuación Compensación**

Ordenanzas de referencia RP-2 / EL-P

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Actuación que permite la reorganización de los espacios urbanos incluidos en el ámbito de la UA. a base de terrenos que hasta la fecha eran solares edificables que, siendo desprovistos de usos lucrativos, pasan a incrementar la dotación de aparcamientos públicos (F) y de espacios libres públicos (EL-P), localizando la edificabilidad que se detrae de los mismos en el resto de los solares calificados como RP-2 que siguen siendo edificables. Asimismo, se completa el trazado de la red viaria con la apertura de nuevas calles para mejora de las comunicaciones y circulaciones de la zona. Las parcelas, estarán dotadas de todos los servicios urbanísticos propios de la condición de solar, previa o simultáneamente a ser edificadas. los propietarios de suelo incluidos en la UA cederán los suelos destinados a EL-P, F y viales, una vez urbanizados. Un 40% de las unidades de vivienda que se construyan deberán acogerse al régimen de Viviendas de protección autonómica, (Decreto 90/1998 de 9 de octubre). Las edificaciones se situarán en las superficies calificadas como RP-2, sin que sea obligatorio en las mismas el cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona (salvo alturas, separaciones entre edificios y volumen máximo por edificio), prevaleciendo sobre todo ello el techo máximo construable y en su caso el número de viviendas que se señalan como capacidad global máxima en esta ficha, que podrán distribuirse, una vez ordenado el conjunto, sin que les sea de aplicación el criterio de nº de viv./ parcela. La ocupación máxima será de 14.500 m2, de los que las edificaciones podrán ocupar un máximo de 8.500 m2.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
1. Residencial UniFamiliar	0	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	31.456	24.500	4
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	0	4.676	0
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
SubTOTAL		31.456	29.176
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
5b. Equipamiento Público	0	0	0
6. Comunic. e Infraestructuras	14.073		
7.1. Espacios Libres Públicos	13.111		
SubTOTAL	27.184		
<b>TOTAL AMBITO</b>	<b>58.640 M2</b>	<b>29.176 m2</b>	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,498	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		29,84	nº. Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		175	Viviendas

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

		<b>código</b>	<b>UA/PG-04</b>
Situación	Peguera	Plano	CASU 5
Planeamiento de desarrollo	Estudio de detalle	Programación	1er. CUATRIENIO
Tipo de ordenación	Regulación parcela	Sistema de actuación	Compensación
Ordenanzas de referencia	EQ-R		

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Actuación que permitirá la ordenación de los espacios urbanos no consolidados incluidos en la UA y que limitan con la variante norte de Peguera. Asimismo, según las previsiones de la UA., se completa el trazado de la red viaria con la apertura de nuevas calles para mejora de las comunicaciones y circulaciones de la zona. Las parcelas, estarán dotadas de todos los servicios urbanísticos propios de la condición de solar. Dicha operación se realizará mediante las correspondientes cesiones de suelo y urbanización por parte de los propietarios de los solares incluidos en la UA. Los usos permitidos en la zona son los regulados como de Reserva y Dotacional por el Plan de Ordenación de la Oferta Turística (POOT), y de acuerdo con las condiciones de parcelación y edificación que el Plan establece para las zonas EQ-R de equipamiento privado.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
1. Residencial UniFamiliar	0	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	0	0	0
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	0	0	0
5a. Equipamiento Privado	13.598	8.618	2
SubTOTAL	13.598	8.618	
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
5b. Equipamiento Público	0	0	0
6. Comunic. e Infraestructuras	3.648		
7.1. Espacios Libres Públicos	0		
SubTOTAL	3.648		
<b>TOTAL AMBITO</b>	<b>17.246 M2</b>	<b>8.618 m2</b>	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,5	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		0	nº. Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		0	Viviendas

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

		<b>código</b>	<b>UA/PG-05</b>
Situación	Peguera	Plano	CASU 10
Planeamiento de desarrollo	Estudio de detalle	Programación	1er. CUATRIENIO
Tipo de ordenación	Regulación parcela	Sistema de actuación	Compensación
Ordenanzas de referencia	T		

**CRITERIOS de ORDENACION:**

La Unidad de Actuación se delimita con el objeto de permitir la ampliación del número de plazas existentes en el Hotel Palmira Cormorán (parcela catastral 3270005) en un total de 52 nuevas plazas hoteleras. La parcela sita en la esquina de la calle Monte con la Carretera a Es Capdellá (parcela catastral 32680001) pasará a ser de propiedad pública para destinarla a aparcamiento. En una parte de la parcela inmediata al hotel (agregación de las parcelas catastrales 3270003, 04 y 06) que poseerá una superficie similar a la de la parcela 3270001 se podrá construir una piscina e instalaciones deportivas al aire libre con una ocupación máxima de 400 m2. En el resto de la superficie de la parcela (agregada de las 3270003, 04 y 06) que queda vinculada al uso turístico y cuya superficie se ha considerado al objeto del cálculo de las nuevas plazas, el propietario del hotel deberá proceder a su acondicionamiento y urbanización, para destinarla a espacio libre privado de uso público. Los datos de edificabilidad (nueva) y número de plazas hoteleras que figuran en la ficha, corresponden a la actuación nueva que complementará el edificio hotelero existente. La ampliación prevista de un máximo de 26 habitaciones nuevas, se realizará sobre el edificio ya existente, sobre plantas ya existentes u ocupando parte de la parcela del mismo (3270005). La ocupación máxima cerrada (sin contar terrazas) del nuevo hotel será de hasta 2.050 m2 (260 m2 nuevos de ocupación aproximadamente). Si como consecuencia de la remodelación se hace necesario mover habitaciones existentes, las mismas podrán situarse en otra parte del edificio, siempre que no se aumente la superficie construida de las mismas y que la edificación sobre la que se sitúen cumpla la altura máxima permitida.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima.	nº plantas
1. Residencial UniFamiliar	0	0		0
2. Residencial PluriFamiliar	0	0		0
3. Secundario	0	0		0

4. Terciario	7097	1.150	4
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
SubTOTAL	7.097	1.150	
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
5b. Equipamiento Público	0	0	0
6. Comunic. e Infraestructuras	1.075		
7.1. Espacios Libres Públicos	0		
SubTOTAL	1.075		
TOTAL AMBITO	8.172 M2	1.150 m2	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,141	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		0	nº. Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		52	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		0	Viviendas

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

Situación	Peguera (Cala Fornells)	<b>código</b>	<b>UA/PG-06</b>
Planeamiento de desarrollo	Aplicación directa ordenanza	Plano	CASU 9 / 14
Tipo de ordenación	Regulación parcela	Programación	1er. CUATRIENIO
Ordenanzas de referencia	RU-3 / EL-P	Sistema de actuación	Compensación

**CRITERIOS de ORDENACION:**

La Unidad de Actuación se delimita al objeto de que en cumplimiento de lo acordado con el propietario de los terrenos, se formalice en documento público la cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos calificados como EL-P, previamente al otorgamiento de las correspondientes licencias. Será obligatorio, previa a la utilización y ocupación de las viviendas, que por el propietario de los terrenos se haya procedido a la construcción de los servicios, infraestructura y acceso a los terrenos calificados como RU-3 y que los mismos hayan sido recepcionados por el Ayuntamiento. Las construcciones se situarán en parcelas enclavadas en la zona RU-3, siendo obligatorio en la misma el cumplimiento del parámetro urbanísticos de la zona correspondiente, salvo el relativo a la superficie mínima de parcela por vivienda, debiendo respetarse además el techo máximo construible y el número de viviendas que se señalan como capacidad global máxima en esta ficha.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
1. Residencial UniFamiliar	3844	1345	2
2. Residencial PluriFamiliar	0	0	0
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	0	0	0
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
SubTOTAL	3.844	1.345	
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
5b. Equipamiento Público	0	0	0
6. Comunic. e Infraestructuras	8.909		
7.1. Espacios Libres Públicos	82.411		
SubTOTAL	91.320		
TOTAL AMBITO	95.164 M2	1.345 m2	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,014	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		0,42	nº. Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		4	Viviendas

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

situación	PEGUERA	<b>código</b>	<b>UA/PG-07</b>
planeamiento de desarrollo	APLICACIÓN DIRECTA de la ORDENANZA	plano	CASU 10
tipo de ordenación	REGULACION de PARCELA	programación	1er. CUATRIENIO
ordenanzas de referencia	T y EL-P	sistema de actuación	COMPENSACION

**CRITERIOS de ORDENACION:**

La ordenación del conjunto se realizará directamente mediante un proyecto en el que se resuelvan las cuestiones relacionadas con la rehabilitación y unificación de los dos edificios hoteleros a fin de que el conjunto funcione como una única explotación turística que deberá ser de categoría 4 estrellas o superior. Como consecuencia de la operación NO podrá crearse ninguna nueva plaza hotelera, pudiéndose destinar una superficie máxima edificable de 875 m2 en la creación de nuevos espacios comunes y complementarios del uso turístico (bar, área de juego, salones, restaurante, cocinas, equipamientos, etc), ubicados en un edificio de dos alturas como máximo, en el que se situará así mismo el hall de entrada al nuevo hotel unificado. En la misma operación deberán eliminarse los añadidos y construcciones anejas a los actuales establecimientos que tienen una superficie aproximada de 350 m2. En la parte libre de la edificación de la parcela destinada a uso hotelero podrán construirse las piscinas necesarias para dar cumplimiento a la legislación turística vigente, con una ocupación máxima de 1.400 m2 incluidas terrazas.

Previa o simultáneamente a la licencia de edificación, el solar de referencia catastral 40630.02 y superficie 1.750 m2 sito en la calle José María Pemán, esquina plaza Juan Valera, será cedido gratuitamente y libre de cargas a favor del Ajuntament que lo destinará a Espacios Libres Público EL-P, debiendo ser así inscrito en el Registro de la Propiedad de Calvià.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. ml nº plantas
1. Residencial UniFamiliar			
2. Residencial PluriFamiliar			
3. Secundario			
4. Terciario: Uso Turístico existente	5.646	5.897	
5a. Equip: Uso Turístico complementario		875	
SubTOTAL	5.646	6.772	
USOS GLOBALESNO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. ml nº plantas
5b. Equipamiento Público			
6. Comunic. e Infraestructuras			
7.1. Espacios Libres Públicos	1.750		
SubTOTAL	1.750		
TOTAL AMBITO	7.396 M2	6.772 m2	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,915	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		0	nº. Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		245	Plazas turísticas existentes
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		0	Viviendas

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

situación	PEGUERA	<b>código</b>	<b>UA/PG-08</b>
planeamiento de desarrollo	APLICACIÓN DIRECTA de la ORDENANZA	plano	CASU 15
tipo de ordenación	REGULACION de PARCELA	programación	1er. CUATRIENIO
ordenanzas de referencia	T y EL-R1	sistema de actuación	

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Actuación destinada a vincular al uso turístico (T) todos los solares englobados dentro de la unidad de actuación. Los parámetros particulares de parcelación, edificación y uso serán en cualquier caso los generales de cada zona, conforme se regulan en la normativa urbanística, volumen I.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. ml nº plantas
1. Residencial UniFamiliar			
2. Residencial PluriFamiliar			
3. Secundario			
4. Terciario	40.260	20.130	4
5a. Equipamiento Privado			
SubTOTAL	40.260	20.130	
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. ml nº plantas
5b. Equipamiento Público			
6. Comunic. e Infraestructuras			
7.1. Espacios Libres Públicos			
SubTOTAL			
TOTAL AMBITO	40.260 M2	20.130 m2	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,50	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		0	nº.Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		Artº.10.21	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		0	Viviendas

#### FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION

Situación	Illetes -Bendinat	código	PO/IL-01
Planeamiento de desarrollo		Plano	CASU 13
Tipo de ordenación		Programación	1er. CUATRIENIO
Ordenanzas de referencia		Sistema de actuación	

#### CRITERIOS de ORDENACION:

El polígono se ha definido al objeto de que los propietarios de terrenos en él incluidos procedan a documentar suficientemente (nuevas escrituras y anotaciones en el Registro) la alteración de los límites de los espacios libres públicos (EL-P) que, estando cedidos a favor del Ayuntamiento en el Proyecto de Compensación de la zona, han pasado a integrarse en el espacio libre privado (EL-R0) destinado a Golf. Estas porciones de terreno se compensan por otras que poseen la misma superficie y que pertenecían a las parcelas SRC 5b y 6b del Plan Parcial que se aprobó para la zona, que en consecuencia pasan a calificarse como espacios libres públicos (EL-P). Los nuevos límites y demás determinaciones urbanísticas de los solares antiguos SRC 5b y 6b, se fijan en las Unidades de Actuación IL 03 y 04 definidas por el Plan en las correspondientes fichas. La solución a la cuestión planteada por la nueva definición de límites referida, deberá ser previa a la obtención de las correspondientes licencias de edificación en las Unidades de Actuación contenidas en el Polígono objeto de esta ficha. La superficie edificable, número de viviendas y otros aprovechamientos, se establecen en cada una de las UA incluidas en el polígono.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
1. Residencial UniFamiliar	0	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	63.041	0	0
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	27435	0	0
5a. Equipamiento Privado	50.718	0	0
SubTOTAL		141.194	0
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
5b. Equipamiento Público	16091	0	0
6. Comunic. e Infraestructuras	14.406		
7.1. Espacios Libres Públicos	81.886		
SubTOTAL	112.383		
TOTAL AMBITO	253.577 M2	0 m2	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		0	nº.Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		0	Viviendas

#### FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION

Situación	Bahía de Palma	código	PO/BP-01
Planeamiento de desarrollo	Aplicación directa ordenanza	Plano	CASU 13
Tipo de ordenación	Proyecto de dotación de servicios	Programación	1er. CUATRIENIO
Ordenanzas de referencia	RU-3 / RP-3 / EL-P / EQ-P	Sistema de actuación	Compensación

#### CRITERIOS de ORDENACION:

Por los propietarios de las parcelas incluidas en el límite del Polígono delimitado, deberá procederse a la ejecución de las obras de dotación de servicios (calzadas, aceras, abastecimiento de agua potable, alumbrado, urbanización y tratamiento de espacios libres públicos y red de saneamiento); todo ello previa tramitación y aprobación del correspondiente proyecto, con anterioridad a la obtención de las preceptivas licencias de obra. El número de viviendas vendrá dado por aplicación directa de la normativa, (RU-3 y RP-3) a cada una de las parcelas. Por el promotor del Polígono delimitado se procederá a formalizar a favor del Ayuntamiento la cesión gratuita de una parcela de 8.214 m2., destinada a EL-P y otra de 1.659 m2. destinada a EQ-P., simultáneamente a la tramitación del proyecto de dotación de servicios. Asimismo, los propietarios cederán al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 10 % del aprovechamiento del ámbito de acuerdo con el artículo 14 de la Ley del Suelo.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
1. Residencial UniFamiliar	123313	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	84.741	0	0
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	0	0	0
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
SubTOTAL	208.054	0	
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
5b. Equipamiento Público	1577	0	0
6. Comunic. e Infraestructuras	41.504		
7.1. Espacios Libres Públicos	25.771		
SubTOTAL	68.852		
TOTAL AMBITO	276.906 M2	0 m2	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		0	nº.Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		0	Viviendas

#### FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION

Situación		código	PO/SM-01
Planeamiento de desarrollo			
Tipo de ordenación			
Ordenanzas de referencia			

Situación	Sol de Mallorca	Plano	CASU 13
Planeamiento de desarrollo	Aplicación directa ordenanza	Programación	1er. CUATRIENIO
Tipo de ordenación	Proyecto de urbanización	Sistema de actuación	Compensación
Ordenanzas de referencia	Varias		
CRITERIOS de ORDENACION:			
Por los propietarios de las parcelas incluidas en el límite del Polígono delimitado, deberá procederse a la ejecución de las obras de urbanización que, estando contenidas en el proyecto de urbanización que fue aprobado con posterioridad al Plan Parcial que ordenó la zona, aún faltan por finalizar mediante el desarrollo de la correspondiente dotación de servicios; y todo ello, con anterioridad a la obtención de las preceptivas licencias de obra de nueva planta.El plazo máximo para la total finalización para las obras de urbanización será de dos años contados a partir de la fecha de aprobación definitiva del Plan General.El número de viviendas y el de plazas turísticas, vendrá dado en función de la parcelación existente y por aplicación directa de la ordenanza en cada una de las parcelas.			
USOS GLOBALES LUCRATIVOS		superficie de suelo. M2	edificabilidad
máxima. m2	altura máxima. nº plantas		
1. Residencial UniFamiliar	518713	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	131.618	0	0
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	29091	0	0
5a. Equipamiento Privado	32.013	0	0
	SubTOTAL	711.435	0
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS		superficie de suelo. M2	edificabilidad
máxima. m2	altura máxima. nº plantas		
5b. Equipamiento Público	15045	0	0
6. Comunic. e Infraestructuras	129.947		
7.1. Espacios Libres Públicos	114.522		
	SubTOTAL	259.514	
TOTAL AMBITO	970.949	M2	0 m2
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		0	nº.Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		0	Viviendas
FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION	código	UA/PR-01	
situación	SA PORRASSA	plano	CASU 38
planeamiento de desarrollo	APLICACIÓN DIRECTA de la ORDENANZA	programación	1er. CUATRIENIO
tipo de ordenación	REGULACION de PARCELA	sistema de actuación	COMPENSACION
ordenanzas de referencia	EQ-R: (4.1), (5.5), (5.10), (4.4)		
CRITERIOS de ORDENACION:			
Los terrenos delimitados dentro del ámbito de la UA/PR-01 Sa Porrassa se destinarán a mejorar y completar las instalaciones existentes con la ubicación de una zona destinada a potenciar el equipamiento comercial, con lo que la calificación urbanística será la de Equipamiento Privado. EQ-R destinado al uso característico y/o permitido: Comercial: (4.1), Deportivo (5.5), Recreativo (5.10) y Establecimientos Públicos (4.4) en cualquier porcentaje dentro de la edificabilidad máxima permitida.La superficie total edificable se limitará a máximo 3.000 m2 construidos.El resto de condiciones particulares de parcelación, edificación y uso, regirán conforme la ordenanza general de aplicación en estos casos, es decir la dispuesta para las zonas EQ-R. (Artº.10.31) Los propietarios cederán al Ajuntament de Calvià el suelo correspondiente al 10% del total ámbito de la actuación en concepto de aprovechamiento lucrativo medio de acuerdo con el artículo 14 de la LS 6/1998.			
USOS GLOBALES LUCRATIVOS		superficie de suelo. m2	edificabilidad
máxima. m2	altura máxima. mlnº plantas		
1. Residencial UniFamiliar			
2. Residencial PluriFamiliar			
3. Secundario			
4. Terciario			
5a. Equipamiento Privado	12.104		3.000
	SubTOTAL	12.104	3.000
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS		superficie de suelo. M2	edificabilidad
máxima. m2	altura máxima. ml nº plantas		
5b. Equipamiento Público			
6. Comunic. e Infraestructuras			
7.1. Espacios Libres Públicos			
	SubTOTAL	0	
TOTAL AMBITO	12.104	M2	3.000 m2
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,25	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		0	nº.Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		0	Viviendas
FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION	código	UA/PR-02	
situación	SA PORRASSA	plano	CASU 38
planeamiento de desarrollo	APLICACIÓN DIRECTA de la ORDENANZA	programación	1er. CUATRIENIO
tipo de ordenación	REGULACION de PARCELA	sistema de actuación	COMPENSACION
ordenanzas de referencia	EQ-R: (5.10)		
CRITERIOS de ORDENACION:			
Los terrenos delimitados dentro de la UA/PR-02 Sa Porrassa se destinarán a mejorar y completar las instalaciones del parque acuático allí existente, con lo que la calificación urbanística será la de Equipamiento Privado EQ-R, destinado a uso característico: Recreativo (5.10)La superficie total edificable se limitará a máximo 2.190 m2 construidos. La altura máxima permitida será de dos plantas, conforme la norma general, si bien se autorizará puntualmente para elementos singulares, (toboganes, trampolines, etc) alturas de hasta 14 ml. conforme las condiciones de edificación establecidas en la norma general para el Equipamiento comunitario singular, EQ-RS, (Artº.10.31.4).Las edificaciones e instalaciones se separarán 10,00 ml como mínimo de todos los linderos excepto del lindero fondo a fin de permitir la continuidad física con las instalaciones del parque acuático existente.			
Se dispondrán 550 plazas de aparcamiento para turismo y 50 plazas para autocares conforme todo ello con las dimensiones y requisitos establecidos en el vigente PGOU 2000. El resto de condiciones regirán conforme la ordenanza general de aplicación, EQ-R, (Artº.10.31)Los propietarios cederán al Ajuntament de Calvià el suelo correspondiente al 10% del total ámbito de la actuación en concepto de aprovechamiento lucrativo medio de acuerdo con el artículo 14 de la Ley del Suelo 6/1998.			
Durante la construcción se realizará un riego periódico de la zona de obras con la finalidad de evitar el polvo y partículas en suspensión. Los materiales procedentes de excavaciones y desmontes que no se utilicen en la misma obra, se deberán destinar a canteras con Plan de Restauración aprobado. En caso de ser necesario material de préstamo, este deberá provenir necesariamente de canteras adaptadas al Decreto 61/1999 por el cual se aprueba el Plan Director Sectorial de Canteras. Se deberá redactar un plan de vigilancia ambiental que garantice el cumplimiento de las medidas correctoras.			
USOS GLOBALES LUCRATIVOS		superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2
1. Residencial UniFamiliar			
2. Residencial PluriFamiliar			
3. Secundario			
4. Terciario			
5a. Equipamiento Privado	35.920	2.190	2
	SubTOTAL	35.920	2.190
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS		superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2
			altura máxima. ml nº plantas

5b. Equipamiento Público

6. Comunicación e Infraestructuras

7.1. Espacios Libres Públicos

SubTOTAL	0		
TOTAL AMBITO	35.920 M2	2.190 m2	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,061	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		0	n°. Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		0	Viviendas
FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION		código	UA/PR-03
situación	SA PORRASSA	plano	CASU 38
planeamiento de desarrollo	APLICACIÓN DIRECTA de la ORDENANZA	programación	1er. CUATRIENIO
tipo de ordenación	REGULACION de PARCELA	sistema de actuación	COMPENSACION
ordenanzas de referencia	EQ-R: (4.1), (5.5), (5.10), (4.4)		

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Los terrenos delimitados dentro de la UA/PR-03 Sa Porrassa se destinarán a mejorar y completar las instalaciones y potenciar los usos ya existentes. La calificación urbanística será la de Equipamiento Privado EQ-R, destinado a uso característico y/o permitido: Comercial (4.1), Deportivo (5.5), Recreativo (5.10) y Establecimientos Públicos (4.4). La superficie total edificable se limitará a máximo 4.300 m2 construidos. El resto de condiciones particulares de parcelación, edificación y uso regirán conforme la ordenanza general de aplicación en estos casos, es decir la dispuesta para las zonas EQ-R, (Artº.10.31). Los propietarios cederán al Ajuntament de Calvià el suelo correspondiente al 10% del total ámbito de la actuación en concepto de aprovechamiento lucrativo medio de acuerdo con el artículo 14 de la Ley del Suelo 6/1998.

Durante la construcción se realizará un riego periódico de la zona de obras con la finalidad de evitar el polvo y partículas en suspensión. Los materiales procedentes de excavaciones y desmontes que no se utilicen en la misma obra, se deberán destinar a canteras con Plan de Restauración aprobado. En caso de ser necesario material de préstamo, este deberá provenir necesariamente de canteras adaptadas al Decreto 61/1999 por el cual se aprueba el Plan Director Sectorial de Canteras. Se deberá redactar un plan de vigilancia ambiental que garantice el cumplimiento de las medidas correctoras.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. ml n° plantas
1. Residencial UniFamiliar			
2. Residencial PluriFamiliar			
3. Secundario			
4. Terciario			
5a. Equipamiento Privado	17.084	4.300	2
SubTOTAL		17.084	4.300

USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. ml n° plantas
-----------------------------	-------------------------	---------------------------	------------------------------

5b. Equipamiento Público

6. Comunicación e Infraestructuras

7.1. Espacios Libres Públicos

SubTOTAL	0		
TOTAL AMBITO	17.084	M2	4.300 m2
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,25	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		0	n°. Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		0	Viviendas

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

Situación	Portals Nous	código	UA/PT-02
Planeamiento de desarrollo	Estudio detalle	Plano	CASU 12
Tipo de ordenación	Volumetría específica	Programación	1er. CUATRIENIO
Ordenanzas de referencia	RU-3	Sistema de actuación	Compensación

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Con esta actuación que vincula urbanísticamente dos parcelas, de las que la que se identifica con el número catastral 3165004 será cedida al ayuntamiento de forma gratuita por el propietario de la misma, para destinarla a ubicar en ella un aparcamiento público para vehículos. En la otra parcela destinada a edificación se permitirá la construcción de cuatro cuerpos de edificación que albergarán una vivienda cada uno (cuatro viviendas unifamiliares), sin que sea obligatorio en la misma el cumplimiento del parámetro urbanísticos de la zona correspondiente, relativo a la superficie mínima de parcela por vivienda, prevaleciendo sobre todo ello el techo máximo construible y el número de viviendas que se señalan como capacidad global máxima en esta ficha.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. n° plantas
1. Residencial UniFamiliar	4276	1160	2
2. Residencial PluriFamiliar	0	0	0
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	0	0	0
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
SubTOTAL	4.276		1.160

USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. n° plantas
-----------------------------	-------------------------	---------------------------	---------------------------

5b. Equipamiento Público

6. Comunic. e Infraestructuras

7.1. Espacios Libres Públicos

SubTOTAL	966		
TOTAL AMBITO	5.242 M2	1.160 m2	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,221	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		7,63	n°. Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		4	Viviendas

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

Situación	Portals Nous	código	UA/PT-03
Planeamiento de desarrollo	Aplicación directa ordenanza	Plano	CASU 21
Tipo de ordenación	Regulación parcela	Programación	1er. CUATRIENIO
Ordenanzas de referencia	EQ-P	Sistema de actuación	Expropiación

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Actuación para dotar junto al Oratorio de Portals, una zona destinada a uso como equipamiento público (EQ-P). Dicha operación se completa con una remodelación de la trama viaria de la zona y la apertura de nuevo vial con creación de nuevas áreas de aparcamiento.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. n° plantas
1. Residencial UniFamiliar	0	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	0	0	0
3. Secundario	0	0	0

4. Terciario	0	0	0
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
	SubTOTAL	0	0
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
5b. Equipamiento Público	2455	1228	3
6. Comunic. e Infraestructuras	1.368		
7.1. Espacios Libres Públicos	0		
	SubTOTAL	3.823	
	TOTAL AMBITO	3.823 M2	1.228 m2
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,321	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		0	nº. Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		0	Viviendas

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

Situación	Portals Nous	<b>código</b>	<b>UA/PT-04</b>
Planeamiento de desarrollo	Aplicación directa ordenanza	Plano	CASU 22
Tipo de ordenación	Regulación parcela	Programación	1er. CUATRIENIO
Ordenanzas de referencia	T	Sistema de actuación	

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Con esta actuación se pretende reorganizar los accesos al Hotel Bendinat a través del vial existente, el cual tendrá ahora carácter de vial peatonal y de asomada y acceso al mar. Las obras de la nueva urbanización de dicho vial correrán a cargo de los propietarios del Hotel Bendinat, los cuales aportarán asimismo el proyecto de urbanización conforme los criterios municipales.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
1. Residencial UniFamiliar	0	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	0	0	0
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	8420	4.210	4
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
	SubTOTAL	8.420	4.210
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
5b. Equipamiento Público	0	0	0
6. Comunic. e Infraestructuras	602		
7.1. Espacios Libres Públicos	0		
	SubTOTAL	602	
	TOTAL AMBITO	9.022 M2	4.210 m2
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,467	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		0	nº. Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		90	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		0	Viviendas

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

Situación	Portals Nous	<b>código</b>	<b>UA/PT-05</b>
Planeamiento de desarrollo	Aplicación directa ordenanza	Plano	CASU 12
Tipo de ordenación	Regulación parcela	Programación	1er. CUATRIENIO
Ordenanzas de referencia	RU-3	Sistema de actuación	

**CRITERIOS de ORDENACION:**

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
1. Residencial UniFamiliar	7824	2739	0
2. Residencial PluriFamiliar	0	0	0
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	0	0	0
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
	SubTOTAL	7.824	2.739
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
5b. Equipamiento Público	0	0	0
6. Comunic. e Infraestructuras	0		
7.1. Espacios Libres Públicos	0		
	SubTOTAL	0	
	TOTAL AMBITO	7.824M2	2.739 m2
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,35	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		7,67	nº. Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		6	Viviendas

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

situación	PORTALS NOUS	<b>código</b>	<b>UA/PT-06</b>
planeamiento de desarrollo	APLICACIÓN DIRECTA de la ORDENANZA	plano	CASU 12
tipo de ordenación	REGULACION de PARCELA	programación	1er. CUATRIENIO
ordenanzas de referencia	C (4.1) COMERCIO	sistema de actuación	

Actuación destinada a propiciar la construcción de un aparcamiento subterráneo de vehículos en la parte posterior de la parcela catastral 33641.01, a situar debajo del aparcamiento en superficie actualmente existente. La planta de aparcamientos tendrá la consideración de sótano y podrá ocupar la totalidad de la parte posterior de la parcela libre de edificaciones, permitiéndose adosar esta edificación a los linderos de fondo y viales, (calles Marina y Flores). Sobre dicha planta se ubicará nuevamente el aparcamiento existente en superficie. Este dispondrá de acceso indistintamente desde las calles Marina y Flores. El proyecto técnico que se presente para la obtención de la licencia municipal de obra y de actividad deberá comprender y resolver todos los aspectos tanto en lo que se refiere al aparcamiento en superficie como al aparcamiento subterráneo. El resto de condiciones particulares de parcelación, edificación y uso se regirá conforme la ordenanza general de aplicación. La distancia entre el nivel del terreno natural y el nivel de pavimento del espacio libre público, no puede superar los tres metros y una planta de altura

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima nº plantas
1. Residencial UniFamiliar			
2. Residencial PluriFamiliar			
3. Secundario			
4. Terciario	3.182,85	1.909,70	2
5a. Equipamiento Privado			
	SubTOTAL	3.182,85	1.909,70
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima nº plantas
5b. Equipamiento Público			



6. Comunic. e Infraestructuras  
7.1. Espacios Libres Públicos

SubTOTAL	0		
TOTAL AMBITO	3.182,85 M2	1.909,70 m2	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,60	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		0	n°. Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		0	Viviendas

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

situación	MAGALUF	<b>código</b>	<b>UA/PT-07</b>
planeamiento de desarrollo	ESTUDIO DE DETALLE	plano	CASU 27
tipo de ordenación	VOLUMETRIA ESPECIFICA	programación	
ordenanzas de referencia	EL-P, Capítulo 2 y 3	sistema de actuación	

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Construcción de un aparcamiento subterráneo en la zona verde EL-P C/ Vella 10, sita en Portals Nous. Exonerar del cumplimiento de ciertos parámetros urbanísticos específicos de las zonas EL-P con la finalidad de permitir la construcción de este aparcamiento públicos para absorber las necesidades actuales de aparcamiento de estas zonas turísticas.

El proyecto deberá presentar un estudio de detalle donde se determinen las condiciones de la edificación y donde se asegure el correcto encaje del equipamiento con el entorno urbano donde se ubica, los viales de acceso y edificaciones colindantes, así como de urbanización de las condiciones específicas del espacio libre público en superficie. El aparcamiento estará en lo establecido en el capítulo 2 del PGOU y la urbanización del EL-P en superficie regulado de acuerdo el capítulo 3. La distancia entre el nivel del terreno natural i el nivel de pavimento del espacio libre público, no puede superar los tres metros y una planta de altura.

En la urbanización del espacio libre público superior se estará en lo dispuesto en el art. 10.18. En especial, se utilizaran plantas autóctonas y de bajos requerimientos hídricos. Durante la fase proyecto se requerirá un informe preceptivo de la Dirección General de Recursos Hídricos respecto al elemento de drenaje.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. ml n° plantas
1. Residencial UniFamiliar			
2. Residencial PluriFamiliar	0	0	0
3. Secundario			
4. Terciario	0	0	0
5a. Equipamiento Privado	0	0	la existente
SubTOTAL	0		0
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. ml n° plantas
5b. Equipamiento Público			
6. Comunic. e Infraestructuras	0	0	
7.1. Espacios Libres Públicos	3.355		
SubTOTAL	3.355		
TOTAL AMBITO	3.355	M2	0 m2
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		0	n°. Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		0	Viviendas

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

Situación	Son Bugadelles	<b>código</b>	<b>UA/SB-01</b>
Planeamiento de desarrollo	Estudio de detalle	Plano	CASU 25
Tipo de ordenación	Volumetría específica	Programación	1er. CUATRIENIO
Ordenanzas de referencia	RP-1 / EQ-P / C	Sistema de actuación	Compensación

**CRITERIOS de ORDENACION:**

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. n° plantas
1. Residencial UniFamiliar	0	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	9.639	6.500	4
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	0	0	0
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
SubTOTAL	9.639		6.500
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. n° plantas
5b. Equipamiento Público			
6. Comunic. e Infraestructuras	0	0	0
7.1. Espacios Libres Públicos	0		
SubTOTAL	0		
TOTAL AMBITO	9.639 M2	6.500 m2	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,674	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		41,5	n°. Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		40	Viviendas

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

Situación	Son Bugadelles	<b>código</b>	<b>UA/SB-02</b>
Planeamiento de desarrollo	Estudio de detalle	Plano	CASU 25
Tipo de ordenación	Volumetría específica	Programación	1er. CUATRIENIO
Ordenanzas de referencia	RP-1	Sistema de actuación	Compensación

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Con esta actuación se pretende definir la situación de la edificación en el ámbito definido por la UA. Se persigue la acumulación de la edificabilidad permitida por las parcelas, en la periferia de las mismas de manera que entre las construcciones y las calles que circundan la UA. pueda disponerse de un amplio espacio libre público (EL-P), que se tratará a modo de plaza urbana. Las viviendas que se construyan serán en su totalidad de promoción pública.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. n° plantas
1. Residencial UniFamiliar	0	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	14.856	11.140	4
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	0	0	0
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
SubTOTAL	14.856	11.140	
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. n° plantas
5b. Equipamiento Público			
6. Comunic. e Infraestructuras	0	0	0

7.1. Espacios Libres Públicos	0		
SubTOTAL	0		
TOTAL AMBITO	14.856 M2	11.140 m2	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,75	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		68,66	nº.Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		102	Viviendas

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

Situación	Sol de Mallorca	<b>código</b>	<b>UA/SM-01</b>
Planeamiento de desarrollo		Plano	CASU 49
Tipo de ordenación	Volumetría específica	Programación	1er. CUATRIENIO
Ordenanzas de referencia	EQ-R	Sistema de actuación	Compensación

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Actuación destinada a la unificación urbanística de las dos parcelas que dan soporte al complejo de edificaciones que constituyen el Casino de Mallorca, y que permitirán cualquier actuación tendente a su reforma o ampliación.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
1. Residencial UniFamiliar	0	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	0	0	0
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	0	0	0
5a. Equipamiento Privado	33.532	16.766	2
SubTOTAL		33.532	16.766
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
5b. Equipamiento Público	0	0	0
6. Comunic. e Infraestructuras	0		
7.1. Espacios Libres Públicos	0		
SubTOTAL	0		
TOTAL AMBITO	33.532 M2	16.766 m2	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,5	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		0	nº.Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		0	Viviendas

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

Situación	Santa Ponça	<b>código</b>	<b>UA/SP-01</b>
Planeamiento de desarrollo	Estudio de detalle	Plano	CASU 25
Tipo de ordenación	Volumetría específica	Programación	1er. CUATRIENIO
Ordenanzas de referencia	T / EL-R0 / EL-P	Sistema de actuación	Compensación

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Actuación destinada a preservar de la edificación una amplia zona de terrenos próxima al torrente de Santa Ponça, mediante la calificación de los mismos como espacio libre privado (EL-R0). Asimismo, se destinará una parte de dichos terrenos incluidos en la UA, -los mas próximos a la red viaria-, a uso Turístico. Se preve también la apertura de un nuevo vial rodado que incluye areas de aparcamiento y que mejora las comunicaciones interiores de la zona con su conexión, mediante un paso sobre el torrente, con la urbanización Costa de la Calma. Por último se reservan unas franjas de protección de dicho nuevo vial dotacional, calificándolas como espacio libre público (EL-P). Los terrenos calificados como EL-R0, podrán destinarse a una instalación deportiva al aire libre, para el aprendizaje del juego del golf, con el complemento de la pequeña zona destinada a uso turístico situada en uno de sus ángulos y que daría acogida a una edificación de tipo club, servicios y alojamiento hotelero. Dicha operación se realizará mediante las correspondientes cesiones de suelo y urbanización por parte de los propietarios de los solares incluidos en la UA. Las parcelas, estarán dotadas de todos los servicios urbanísticos propios de la condición de solar.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
1. Residencial UniFamiliar	0	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	0	0	0
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	136882	9.000	3
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
SubTOTAL		136.882	9.000
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
5b. Equipamiento Público	0	0	0
6. Comunic. e Infraestructuras	13.383		
7.1. Espacios Libres Públicos	27.503		
SubTOTAL	40.886		
TOTAL AMBITO	177.768 M2	9.000 m2	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,051	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		0	nº.Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		184	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		0	Viviendas

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

Situación	Santa Ponça Nou	<b>código</b>	<b>UA/SP-02</b>
Planeamiento de desarrollo	Estudio de detalle	Plano	CASU 31
Tipo de ordenación	Volumetría específica	Programación	1er. CUATRIENIO
Ordenanzas de referencia	T	Sistema de actuación	Compensación

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Se trata de propiciar una actuación unitaria destinada al uso hotelero (T), incluyendo en ella diferentes unidades parcelarias, que de otra manera, no podrían posibilitar tales usos debido a que ninguna de ellas por separado cumpliría con el tamaño mínimo de parcela exigido por las ordenanzas de la zona.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
1. Residencial UniFamiliar	0	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	0	0	0
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	20000	10.000	4
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
SubTOTAL	20.000		10.000
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
5b. Equipamiento Público	0	0	0
6. Comunic. e Infraestructuras	0		
7.1. Espacios Libres Públicos	0		
SubTOTAL	0		

TOTAL AMBITO	20.000	M2	10.000	m2
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,5	m2/M2	
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		0	n°. Viv/Has	
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		286	Plazas turísticas	
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		0	Viviendas	

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

Situación	Santa Ponça Nou	<b>código</b>	<b>UA/SP-03</b>
Planeamiento de desarrollo	Estudio de detalle	Plano	CASU 31
Tipo de ordenación	Volumetría específica	Programación	1er. CUATRIENIO
Ordenanzas de referencia	T	Sistema de actuación	Compensación

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Se trata de propiciar una actuación unitaria destinada al uso hotelero (T), incluyendo en ella diferentes unidades parcelarias, que de otra manera, no podrían posibilitar tales usos debido a que ninguna de ellas por separado cumpliría con el tamaño mínimo de parcela exigido por las ordenanzas de la zona.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
1. Residencial UniFamiliar	0	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	0	0	0
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	22700	11.385	4
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
SubTOTAL	22.700		11.385
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. plantas
5b. Equipamiento Público	0	0	0
6. Comunic. e Infraestructuras	0		
7.1. Espacios Libres Públicos	0		
SubTOTAL	0		
TOTAL AMBITO	22.700 M2	11.385 m2	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,5	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		0	n°. Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		325	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		0	Viviendas

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

Situación	Santa Ponça Vell	<b>código</b>	<b>UA/SP-04</b>
Planeamiento de desarrollo	Aplicación directa ordenanza	Plano	CASU 25
Tipo de ordenación	Volumetría específica	Programación	1er. CUATRIENIO
Ordenanzas de referencia	C	Sistema de actuación	

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Actuación destinada a permitir la apertura de un nuevo vial rodado como prolongación de otro existente para mejora de la circulación y comunicaciones del interior de la zona. De las dos parcelas resultantes con calificación de Comercial, en la que da frente a la avenida Rey Jaime I, se permitirá una ocupación máxima de 1.800 m2. y en la que da frente a la calle Puig des Teix, se podrá ocupar una superficie máxima de 620 m2. En ambas parcelas, las edificaciones se separarán cinco (5) m. a los límites de la zona C en los frentes a las calles a que dan frente, excepto en el caso de la parcela menor, en la que dicha separación podrá ser nula en el frente a la calle de nueva apertura. Las separaciones al resto de los límites de las parcelas resultantes serán de tres y medio (3,5) metros. Dicha operación se realizará mediante las cesiones de suelo por parte de los propietarios de los solares incluidos en la UA, que serán previas a la concesión de las correspondientes licencias.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
1. Residencial UniFamiliar	0	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	0	0	0
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	3673	2.920	2
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
SubTOTAL	3.673	2.920	
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
5b. Equipamiento Público	0	0	0
6. Comunic. e Infraestructuras	1.196		
7.1. Espacios Libres Públicos	0		
SubTOTAL	1.196		
TOTAL AMBITO	4.869 M2	2.920 m2	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,6	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		0	n°. Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		0	Viviendas

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

situación	SANTA PONÇA NOU	<b>código</b>	<b>UA/SP-05</b>
planeamiento de desarrollo	APLICACIÓN DIRECTA de la ORDENANZA	plano	CASU 41
tipo de ordenación	REGULACION de PARCELA	programación	1er. Cuatrienio
ordenanzas de referencia	RP-3, EQ-R, EL-R1	sistema de actuación	

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Actuación destinada a delimitar el aprovechamiento de los solares P-2, O-12 y O-13 de Santa Ponça Nou, de acuerdo con la Licencia municipal concedida y en ejecución, que limita el aprovechamiento lucrativo del conjunto a localizar en el solar P-2. (Exp.OMA 251/1988). Los solares O-12 y O-13 se destinarán a espacio libre privado (EL-R1) del conjunto y a equipamientos privado deportivo EQ-R1, sobre los que se podrá edificarse una instalación deportiva de quinientos (500)m2. construídos y trescientos (300) m2. de ocupación como máximo, en ambos casos. La superficie de techo máximo destinado a uso de residencia plurifamiliar (7.600 m2.) es el máximo de superficie cerrada construída que puede edificarse en el solar P-2 de acuerdo con los datos del proyecto que fue objeto de licencia.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. m2	%	edificabilidad máxima. m2	%	altura máxima. ml	nº plantas
1. Residencial UniFamiliar						
2. Residencial PluriFamiliar	13.106	61,1	7.574	93,8		
3. Secundario						
4. Terciario						
5a. Equipamiento Privado	8.361	38,9	500	6,2		
SubTOTAL	21.467	100	8.074	100		
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2		edificabilidad máxima. m2		altura máxima. ml	nº plantas
5b. Equipamiento Público						
6. Comunic. e Infraestructuras						

## 7.1. Espacios Libres Públicos

	0		
	SubTOTAL	0	
TOTAL AMBITO	21.467 M2	8.074 m2	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,376	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		27,48	n°. Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		59	Viviendas

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

Situación	Santa Ponça Nou	<b>código</b>	<b>UA/SP-06</b>
Planeamiento de desarrollo	Aplicación directa ordenanza	Plano	CASU 31
Tipo de ordenación	Regulación de parcela	Programación	1er. CUATRIENIO
Ordenanzas de referencia	RP-3	Sistema de actuación	Compensación

## Criterios de ordenación:

Actuación destinada a reordenar el aprovechamiento de los solares B-I y B-III de Santa Ponça Nou, limitando el aprovechamiento lucrativo del conjunto y obtener solares destinados a espacios libres públicos (EL-P). Los solares B-I y B-III podrán edificarse en consonancia con el desarrollo que hasta el presente venía realizándose en los mismos, si bien limitado en cuanto al número de viviendas y aprovechamientos a lo recogido en esta ficha. La superficie de techo máximo destinado a uso de viviendas que puede edificarse será de 17.500 m2 en la parcela BI y de otros tantos en la BIII. En cuanto al número de viviendas, se podrán construir un máximo de 65 viviendas en la parcela BI y 101 viviendas en la parcela BIII. Los propietarios de las dos parcelas incluidas en la UA contribuirán a la creación de nuevos espacios libres públicos en la zona, para lo que al objeto de adquirir los solares que hasta el momento eran edificables pero que han pasado a calificarse como EL-P en primera línea de mar, deberán entregar al ayuntamiento con tal finalidad 150 millones de pesetas, o en su defecto aportar los terrenos equivalentes a tal cuantía.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
1. Residencial UniFamiliar	0	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	113.350	35.000	2
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	0	0	0
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
SubTOTAL	113.350	35.000	
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
5b. Equipamiento Público	0	0	0
6. Comunic. e Infraestructuras	0		
7.1. Espacios Libres Públicos	0		
SubTOTAL	0		
TOTAL AMBITO	113.350 M2	35.000 m2	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,309	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		14,64	n°. Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		166	Viviendas

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

Situación	El Toro	<b>código</b>	<b>UA/TR-01</b>
Planeamiento de desarrollo	Estudio de detalle	Plano	CASU 41
Tipo de ordenación	Regulación de parcela	Programación	1er. CUATRIENIO
Ordenanzas de referencia	T / EL-P / EL-R1	Sistema de actuación	Compensación

## CRITERIOS de ORDENACION:

Actuación destinada a que sobre la parcela catastral 5417007 calificada como T pueda procederse a la construcción de un hotel de 4 ó 5 estrellas, de acuerdo con la normativa del Plan y lo especificado en esta ficha. La parcela catastral 5417003 colindante con la anterior y calificada como EL-P, quedará libre de toda edificación y será urbanizada simultáneamente con la construcción del hotel por el propietario del mismo, previa presentación del correspondiente proyecto para su acondicionamiento, por un costo de ejecución no inferior a quince (15) millones de pesetas. El proyecto deberá ser informado favorablemente por el Ayuntamiento previa o simultáneamente a la obtención de la licencia del edificio hotelero. Se incluyen en la UA 625 m2 calificados como EL-R1 que podrá destinarse a usos deportivos complementarios de la instalación turística que se construya.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
1. Residencial UniFamiliar	0	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	0	0	0
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	10920	5.450	0
5a. Equipamiento Privado	0	0	0
SubTOTAL	10.920	5.450	
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
5b. Equipamiento Público	0	0	0
6. Comunic. e Infraestructuras	0		
7.1. Espacios Libres Públicos	8.030		
SubTOTAL	8.030		
TOTAL AMBITO	18.950 M2	5.450 m2	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,278	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		0	n°. Viv/Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		156	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		0	Viviendas

**Planeamiento parcial**

Las determinaciones de ordenación y de aprovechamiento urbanístico correspondientes a cada uno de los sectores de suelo urbanizable que se delimitan en los planos se han sistematizado en sendas fichas de características individualizadas, el contenido de las cuales se explica a continuación, así como el alcance de sus especificaciones. Las fichas forman parte de la documentación del Plan General -más concretamente, de las Normas Urbanísticas- y complementan y, a su vez, se complementan con las determinaciones de la restante documentación del Plan.

Las determinaciones de la ficha de características son precisas y rigurosas en cuanto al nivel o grado de permisibilidad:

a) Con carácter general, la cifra cero en una casilla quiere decir prohibición o no existencia;

b) En cambio, la ausencia de indicativo (casilla vacía) quiere decir permitido, pero no definido o cuantificado, y puede ser determinado o concretado por el Plan Parcial.

a) Datos identificativos

Situación /

Denominación: Dirección postal y/o predio, sector o barrio donde se ubica la actuación.

Sector: Código identificativo del sector. Las cifras indican el número de orden entre los sectores, ordenados de oeste a este.

b) Determinaciones de planeamiento y gestión urbanística

Ordenanzas

de referencia: Señala qué ordenanzas o grupo de ordenanzas, de entre las definidas en el Plan General para suelo urbano, deben aplicarse con carácter preferente al desarrollar la ordenación. Con carácter general, las Normas establecen la conveniencia de aplicar ordenanzas ya definidas antes que aplicar el tipo de ordenación según volumetría específica, que sólo debe utilizarse cuando no sea posible resolver la ordenación mediante la aplicación directa de las ordenanzas del Plan General.

Programación: Indica el plazo máximo que establece el Pla General en el que debe comenzarse la tramitación administrativa del Plan Parcial.

El sistema de actuación preferente a la hora de iniciar la gestión urbanística será, para todos los sectores, el de compensación.

c) Criterios de ordenación y diseño

En el apartado de Criterios de ordenación se señalan varios tipos de determinaciones que complementan a los establecidos en el capítulo de la Memoria dedicado al suelo urbanizable. Estas determinaciones versan sobre aspectos relativos a:

a) Finalidad u objetivo particular del sector

b) Descripción de la propuesta

c) Directrices de ordenación urbanística y/o diseño urbano

d) Otras determinaciones particulares específicas

e) Observaciones y comentarios explicativos

d) Determinaciones cuantitativas

Usos globales: Se señalan, para cada uno de los usos globales reseñados, los límites de superficie de suelo y de superficie edificada que, en el caso de los usos lucrativos (susceptibles de tráfico jurídico privado), se refieren a máximos y, en el caso de los usos no lucrativos, se refieren a mínimos. Se trata de la distribución del aprovechamiento global que, para cada sector, determinan los índices que figuran al final de la ficha respectiva.

Las cuantificaciones de superficie de suelos están realizadas por ordenador sobre la cartografía informatizada y tienen el margen de error propio de esta cartografía, que puede estimarse en un 2% (dos por ciento), a escala 1/5.000, salvo errores del propio dibujo de la planimetría.

Las cuantificaciones numéricas de superficie edificable (techo) no deben ser considerados límites absolutos o fijos de reparto por usos, antes bien, su determinación permite un margen de variabilidad, a saber: la superficie edificada asignada a cada uso global puede sufrir un incremento o decremento máximo del 20 % (veinte por ciento) de la misma en beneficio de otro u otros usos que no estén prohibidos.

Compatibilidad de usos:

A los efectos anteriores, se considerarán usos globales prohibidos en cada sector aquellos para los que la ficha indique explícitamente un cero en las casillas correspondientes.

Por el contrario, cuando en la respectiva casilla nada se indique en la ficha, el uso en cuestión deberá entenderse como permitido, y podrá recibir 'transferencias' de edificabilidad de aquellos usos que dispongan de ella, con los límites antes establecidos.

En todo caso, todos los usos no lucrativos deberán considerarse siempre como permitidos.

Límites globales de aprovechamiento:

Establecen los números absolutos que definen el aprovechamiento urbanístico mediante los siguientes índices:

- Edificabilidad global máxima, en m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de suelo incluido en el ámbito de la actuación.

- Densidad residencial máxima, en número de viviendas por hectárea de suelo bruto incluido en el ámbito de la actuación.

- Capacidad global máxima de uso turístico, en número de plazas turísticas.

- Capacidad global máxima de uso residencial, en número de viviendas

Anexo II: Fichas de características de planeamiento parcial

Las determinaciones de ordenación y de aprovechamiento urbanístico correspondientes a cada uno de los sectores de suelo urbanizable que se delimitan en los planos se han sistematizado en sendas fichas de características individualizadas, el contenido de las cuales se explica a continuación, así como el alcance de sus especificaciones. Las fichas forman parte de la documentación del Plan General -más concretamente, de las Normas Urbanísticas- y complementan y, a su vez, se complementan con las determinaciones de la restante

documentación del Plan.

Las determinaciones de la ficha de características son precisas y rigurosas en cuanto al nivel o grado de permisibilidad:

a) Con carácter general, la cifra cero en una casilla quiere decir prohibición o no existencia;

b) En cambio, la ausencia de indicativo (casilla vacía) quiere decir permitido, pero no definido o cuantificado, y puede ser determinado o concretado por el Plan Parcial.

Datos identificativos

Situación /

Denominación: Dirección postal y/o predio, sector o barrio donde se ubica la actuación.

Sector: Código identificativo del sector. Las cifras indican el número de orden entre los sectores, ordenados de oeste a este.

Determinaciones de planeamiento y gestión urbanística

Ordenanzas de referencia: Señala qué ordenanzas o grupo de ordenanzas, de entre las definidas en el Plan General para suelo urbano, deben aplicarse con carácter preferente al desarrollar la ordenación. Con carácter general, las Normas establecen la conveniencia de aplicar ordenanzas ya definidas antes que aplicar el tipo de ordenación según volumetría específica, que sólo debe utilizarse cuando no sea posible resolver la ordenación mediante la aplicación directa de las ordenanzas del Plan General.

Programación: Indica el plazo máximo que establece el Plan General en el que debe comenzarse la tramitación administrativa del Plan Parcial.

El sistema de actuación preferente a la hora de iniciar la gestión urbanística será, para todos los sectores, el de compensación.

Criterios de ordenación y diseño

En el apartado de Criterios de ordenación se señalan varios tipos de determinaciones que complementan a los establecidos en el capítulo de la Memoria dedicado al suelo urbanizable. Estas determinaciones versan sobre aspectos relativos a:

a) Finalidad u objetivo particular del sector

b) Descripción de la propuesta

c) Directrices de ordenación urbanística y/o diseño urbano

d) Otras determinaciones particulares específicas

e) Observaciones y comentarios explicativos

d) Determinaciones cuantitativas Usos globales: Se señalan, para cada uno de los usos globales reseñados, los límites de superficie de suelo y de superficie edificada que, en el caso de los usos lucrativos (susceptibles de tráfico jurídico privado), se refieren a máximos y, en el caso de los usos no lucrativos, se refieren a mínimos. Se trata de la distribución del aprovechamiento global que, para cada sector, determinan los índices que figuran al final de la ficha respectiva. Las cuantificaciones de superficie de suelos están realizadas por ordenador sobre la cartografía informatizada y tienen el margen de error propio de esta cartografía, que puede estimarse en un 2% (dos por ciento), a escala 1/5.000, salvo errores del propio dibujo de la planimetría.

Las cuantificaciones numéricas de superficie edificable (techo) no deben ser considerados límites absolutos o fijos de reparto por usos, antes bien, su determinación permite un margen de variabilidad, a saber: la superficie edificada asignada a cada uso global puede sufrir un incremento o decremento máximo del 20 % (veinte por ciento) de la misma en beneficio de otro u otros usos que no estén prohibidos.

Compatibilidad de usos:

A los efectos anteriores, se considerarán usos globales prohibidos en cada sector aquellos para los que la ficha indique explícitamente un cero en las casillas correspondientes.

Por el contrario, cuando en la respectiva casilla nada se indique en la ficha, el uso en cuestión deberá entenderse como permitido, y podrá recibir 'transferencias' de edificabilidad de aquellos usos que dispongan de ella, con los límites antes establecidos.

En todo caso, todos los usos no lucrativos deberán considerarse siempre como permitidos.

Límites globales de aprovechamiento:

Establecen los números absolutos que definen el aprovechamiento urbanístico mediante los siguientes índices:

- Edificabilidad global máxima, en m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de suelo incluido en el ámbito de la actuación.

- Densidad residencial máxima, en número de viviendas por hectárea de suelo bruto incluido en el ámbito de la actuación.

- Capacidad global máxima de uso turístico, en número de plazas turísticas.

- Capacidad global máxima de uso residencial, en número de viviendas

**FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE PLAN PARCIAL**

situación Peguera Oest

planeamiento de desarrollo

programación

sector nº  
plano  
1er Cuatrienio  
sistema de actuaciónO1  
CASU 5  
COMPENSACION

ordenanzas de referencia RP / T

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Es una parte de un sector de topografía muy accidentada que constituía el Plan Parcial del Polígono XI de Peguera (UPT-1 en el PGOU de 1992) aprobado el 26/02/80. La nueva delimitación abarca dos ámbitos discontinuos y de superficie más reducida, localizados en terrenos topográficamente más llanos y de escaso valor ambiental, en los que se localizarán las edificaciones de acuerdo con la normativa del Plan. El objeto de su clasificación como suelo urbanizable es: 1) completar y rematar el suelo urbano de Peguera frente a las laderas forestales del Castellot de Na Marió; 2) ofertar suelo para vivienda a precio asequible (vivienda de promoción autonómica, Decreto 90/1998 del 9 de octubre); 3) permitir cierta oferta hotelera de calidad y de nueva planta. Se adscribe al sector la superficie de Sistema General colindante (63 Has aprox.) que en su momento fue urbanizable formando parte del Plan Parcial del Polígono XI referido y que serán de cesión gratuita. Al menos el 40% de la superficie edificable correspondiente a los usos globales residenciales deberá promoverse bajo algún régimen de vivienda protegida de promoción pública o privada. El Plan Parcial establecerá la regulación necesaria para garantizar tal cualificación de la vivienda. De los metros cuadrados de techo residencial autorizados de acuerdo con la tabla, se permitirá que un máximo de 5.000 m2 construidos se destinen a usos diferentes al de vivienda en edificios de uso exclusivo que se proyecten fuera de los bajos de la edificación destinada a viviendas. De los 40.000 m2 restantes, se estará a lo dispuesto en las normas de la zona RP-2. El diseño de vialidad contenido en los planos es sólo orientativo. Se calificará como T una parcela de 28.000 m2 de suelo con una capacidad máxima de 400 plazas turísticas. De la superficie de equipamientos (17.992 m2) que se situarán en la unidad localizada al norte de Es Peguerí, 11.000 m2 se destinarán a uso docente y los otros 6.992 m2 a uso deportivo. La ordenación del Plan Parcial procurará la máxima integración visual, evitándose la edificación en las cotas más altas o expuestas, por lo que se minimizarán los movimientos de tierras. La ordenación, en lo no regulado en esta ficha, cumplirá con las Determinaciones Particulares establecidas por los artículos 9 y 18 del POOT para la zona 06 de Peguera, en especial en lo referente a las características de los edificios.

**USOS GLOBALES LUCRATIVOS**

1. Residencial UniFamiliar
2. Residencial PluriFamiliar
3. Secundario
4. Terciario
- 5a. Equipamiento Privado

superficie de suelo. m2

edificabilidad máxima. m2

altura máxima. ml nº plantas

SubTOTAL

144.655

59.000

**USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS**

superficie mínima m2

edificabilidad máxima. m2

altura máxima. ml nº plantas

5b. Equipamiento Público

6. Comunic. e Infraestructuras

7.1. Espacios Libres Públicos

SubTOTAL

43.480

TOTAL AMBITO

188.135

59.000 m2

EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA

0,314

m2/M2

DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA

12,92

nº. Viv/Has

CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO

400

Plazas turísticas

CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL

243

Viviendas

**FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE PLAN PARCIAL**

situación Son Bugadelles

planeamiento de desarrollo Plan Parcial

sector nº  
plano  
programación  
sistema de actuaciónPP-SB-O1  
CASU 17,18,25,26  
COMPENSACION

ordenanzas de referencia IS/EQ-R/ Título VIII Capítulo 2

**CRITERIOS de ORDENACION:**

El Sector a desarrollar tiene 12,17 Ha y linda con la urbanización Galatzó-Nova Santa Ponça y se diferencia del resto del ámbito a efectos de sus usos, que serán esencialmente de equipamientos privados y de servicios. En el Plan Parcial que se desarrolle en este ámbito se tendrán especialmente en cuenta los accesos y la vialidad para cubrir las necesidades de movilidad generada relacionada con la actuación, descrito en un estudio de movilidad generada que justificará este correcto dimensionamiento de vialidad, accesos y áreas de estacionamiento requeridas. Así mismo, en el proyecto de ordenación del Plan Parcial se atenderá de manera especial a la reducción del impacto de la actividad en el entorno y su encaje con la trama existente a partir de una correcta distribución de las zonas verdes del ámbito y equipamientos de cesión obligatoria. La ordenación del ámbito estudiará de manera específica la relación con la urbanización Galatzó. En relación a los criterios de desarrollo del Plan Parcial se estará en lo dispuesto en las Normas Urbanísticas, Título VIII, capítulo 2.

El objeto de su clasificación como suelo urbanizable es: 1) completar el crecimiento del Polígono Industrial Son Bugadellas hasta los límites que marcan las infraestructuras, 2) ofertar nuevo suelo para uso de servicios y equipamientos en el término de Calvià con el objetivo de diversificar y desestacionalizar la actividad económica

Las normas urbanísticas de referencia del Plan General serán IS, con todos los usos permitidos i limitando una reserva específica de los usos Comercial (4.1) y Servicios (4.2) y EQ-R, sin perjuicio que el Plan Parcial pueda estipular condiciones particulares de parcelación y edificación acorde a las necesidades específicas de las actividades que se desarrollen, siempre que éstas impliquen parcelas mínimas superiores a las establecidas en la normativa urbanística.

El desarrollo del Plan Parcial deberá incorporar: 1) medidas correctoras para reducir el impacto visual y acústico con la zona residencial de Son Bugadelles, 2) el estudio de movilidad justificativo del funcionamiento del sistema viario existente y propuesto, garantizando el dimensionamiento de la vialidad, accesos y áreas de estacionamiento necesarias, 3) La definición de condicionantes ambientales y estéticos, en especial en la composición de fachadas de la edificación.

Se deba respetar la zona de protección de la MA-1, que corresponde a 25 metros desde la arista de explanación, de acuerdo a lo previsto en la legislación vigente. El desarrollo del Plan Parcial deberá contar con autorización del Departament de Obres Públiques del Consell de Mallorca, incorporando un proyecto de accesos debidamente firmado y visado por el técnico competente.

Los propietarios cederán al Ajuntament de Calvià el suelo correspondiente al 10% del total ámbito de la actuación en concepto de aprovechamiento lucrativo medio de acuerdo con el artículo 14 de la LS 6/1998. Será preceptivo y vinculante el informe de la Conselleria de Medi Ambient del Govern Balear sobre la disponibilidad de los recursos hídricos necesarios para su atención.

**USOS GLOBALES LUCRATIVOS**

1. Residencial UniFamiliar
2. Residencial PluriFamiliar
3. Secundario
4. Terciario
- 5a. Equipamiento Privado

altura máxima. ml nº plantas

superficie de suelo. M2

edificabilidad

SubTOTAL

39.566

50%

23.739

2

**USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS**

- 5b. Equipamiento Público
6. Comunic. e Infraestructuras
- 7.1. Espacios Libres Públicos

altura máxima. ml nº plantas

superficie mínima M2

%

edificabilidad

SubTOTAL

6087,025

5%

2

TOTAL AMBITO

121.741

100%

43.522 m2

EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA

0,358

m2/M2

DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA

0

nº. Viv/Has

CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO

0

Plazas turísticas

CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL

0

Viviendas

**FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE PLAN PARCIAL**

situación Son Bugadelles  
planeamiento de desarrollo Plan Parcial

sector nº  
plano  
programación  
sistema de actuación

PP-SB-02  
CASU 18 i 26  
COMPENSACION

ordenanzas de referencia IS/ Título VIII Capítulo 2

**CRITERIOS de ORDENACION:**

La actividad de este ámbito será de IS, con todos los usos permitidos en esta zona, y se estará en lo que determina la normativa urbanística en este ámbito, en el momento de desarrollar el Plan Parcial, sin perjuicio de que este planeamiento pueda establecer condiciones específicas de parcelación y edificación. La ubicación de equipamientos, zonas verdes y vialidad será coherente con la trama viaria del polígono industrial existente y con el estado de los desarrollos de los subsectores industriales colindantes, para conseguir una unidad viaria del conjunto, así como el encaje entre la zona industrial y de servicios del ámbito SN-01. Se tendrá especial consideración en el encaje paisagístico de la implantación desde las principales visuales del terreno, y en especial desde la PM-1. El Plan Parcial determinará criterios formales de imagen coherente de la implantación industrial que se realice.

Las normas urbanísticas de referencia del Plan General serán IS, con todos los usos permitidos, sin perjuicio que el Plan Parcial pueda estipular condiciones particulares de parcelación y edificación acorde a las necesidades específicas de las actividades que se desarrollen, siempre que éstas impliquen parcelas mínimas superiores a las establecidas por la normativa urbanística

El objeto de su clasificación como suelo urbanizable es: 1) completar el crecimiento del Polígono Industrial Son Bugadellas hasta los límites que marcan las infraestructuras, 2) ofertar nuevo suelo para uso de servicios y equipamientos en el término de Calvià con el objetivo de diversificar y desestacionalizar la actividad económica

Los propietarios cederán al Ajuntament de Calvià el suelo correspondiente al 10% del total ámbito de la actuación en concepto de aprovechamiento lucrativo medio de acuerdo con el artículo 14 de la LS 6/1998. Será preceptivo y vinculante el informe de la Conselleria de Medi Ambient del Govern Balear sobre la disponibilidad de los recursos hídricos necesarios para su atención.

El desarrollo del Pla Parcial deberá incorporar: 1) medidas correctoras para reducir el impacto visual y acústico con la zona residencial de Son Bugadelles, 2) el estudio de movilidad justificativo del funcionamiento del sistema viario existente y propuesto, garantizando el dimensionamiento de la vialidad, accesos y áreas de estacionamiento necesarias, 3) La definición de condicionantes ambientales y estéticos, en especial en la composición de fachadas de la edificación.

Se deberá respetar la zona de protección de la MA-1, que corresponde a 25 metros desde la arista de explanación, de acuerdo a lo previsto en la legislación vigente. El desarrollo del Plan Parcial deberá contar con autorización del Department de Obras Públicas del Consell de Mallorca, incorporando un proyecto de accesos debidamente firmado y visado por el técnico competente.

1. Residencial Unifamiliar

2. Residencial PluriFamiliar

3. Secundario

4. Terciario

5a. Equipamiento Privado

SubTOTAL

USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS

5b. Equipamiento Público

6. Comunic. e Infraestructuras

7.1. Espacios Libres Públicos

SubTOTAL

TOTAL AMBITO

EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA

DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA

CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO

CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL

204.911

163.929

3

0

0

204.911

163.929

superficie mínima M %

edificabilidad máxima. m2

altura máxima. ml nº plantas

17075,95

5%

17075,95

2

68.304 20%

51.228 15%

136.608 40%

341.519 100%

163.929

EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA

0,48

DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA

0

CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO

0

CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL

0

m2  
m2/M2  
nº.Viv/Has  
Plazas turísticas  
Viviendas

**Anexo III. Fichas de características de los nuevos sistemas generales****FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE SISTEMAS GENERALES**

situación Son Caliu  
planeamiento de desarrollo Regulación específica según artículo 10.31 programación

SG-03  
plano  
1er Cuatrienio  
sistema de actuación

CASU 20  
Compensació

Parcela catastral Pol. 17 Parcela 137

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Condiciones de gestión y ejecución: a) El proyecto deberá garantizar soluciones de drenaje adecuado, teniendo en cuenta que esta parcelación recibe agua de la zona superior de la autopista, de acuerdo con el apartado 8 de las prescripciones del informe de la Memoria Ambiental por parte de la CBMA; b) No se podrá plantear accesos por la carretera MA-1 y MA-1c, y se deberá solicitar autorización al Departamento de obras Públicas del Consejo de Mallorca, incorporando un proyecto de accesos debidamente firmado y visado por el técnico competente

USOS GLOBALES Y DETALLADO

EQ-P Equipamiento público

Regulado por el artículo 10,31 de la normativa urbanística Vol. 1

superficie de suelo. M2

edificabilidad máxima. m2

altura máxima. ml nº plantas

73.133

1

3

SubTOTAL

73.133

1

EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA

73.133

**FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE SISTEMAS GENERALES**

situación Costa den Blanes  
planeamiento de desarrollo Regulación específica según artículo 10.31.

SG-04  
plano  
Programación  
sistema de actuación

CASU 20 y 21  
1er Cuatrienio  
Compensación

Parcela catastral Pol.17, parcela 143

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Condiciones de gestión y ejecución: a) El proyecto deberá garantizar soluciones de drenaje adecuado, teniendo en cuenta que esta parcela recibe agua de la zona superior de la autopista, de acuerdo con el apartado 8 de las prescripciones del informe de la Memoria Ambiental por parte de la CBMA; b) No se podrá plantear accesos por la carretera MA-1 y MA-1c, y se deberá solicitar autorización al Departamento de obras Públicas del Consejo de Mallorca, incorporando un proyecto de accesos debidamente firmado y visado por el técnico competente

USOS GLOBALES

EQ-P Equipamiento público

Regulado por el artículo 10,31 de la normativa urbanística Vol. 1

superficie de suelo. m2

edificabilidad máxima. m2

altura máxima. ml nº plantas

101.732

1

3

SubTOTAL

101.732

1

EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA

101.732

**FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE SISTEMAS GENERALES**

situación CALVIA

SG-05  
plano

CASU 3

planeamiento de desarrollo	Regulación específica según l'artículo 10.31.	programación sistema de actuación	1er Cuatrienio Compensación
Parcela catastral Pol.16, parcela 118			
CRITERIOS de ORDENACION:			
Condicións d'edificació i parcel·lació:	De acuerdo con lo que determina el artículo 10.31 de les NNUUS,		
USOS GLOBALES	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. ml n° plantas
EQ-P Equipamiento público	7.460	1	3
Regulado por el artículo 10,3 de la normativa urbanística Vol. 1			
SubTOTAL	7.460	1	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA	7.460		

#### Anexo IV Fichas de características de las áreas de reconversión territorial

##### PROGRAMACIÓN ART

Código	Situación	Plano	Sistema de actuación	Ejecución	Total-sup
ART 8.2	Palmanova- Magaluf, Portals Vells	ART 1	Plan de reconversión territorial	Diferida	964117 m2.
ART 8.3	Toro, Sta Ponça Costa de la Calma	ART 1	Plan de reconversión territorial	Diferida	482210 m2.
ART 8.4	Peguera, Cala Fornells	ART 1	Plan de reconversión territorial	Diferida	1284535 m2.

Fichas de características de las áreas de reconversión territorial y nuevo suelo de crecimiento vinculado ART 8.2.

Denominación	ART 8.2	Planos ART-A1	
Localización:	Palmanova, Magaluf, Portals Vells, Portals Nous, Illetes		
Ordenanzas de referencia	Título X, Capítulo 4, 5 i título VIII.	Sistema de actuación:	Plan de Reconversión Territorial (1)
		Ejecución:	Diferida

Parámetros principales del ámbito de reconversión territorial discontinuo

Operación: Operación mixta de reconversión con usos turísticos i/o residenciales  
Plazas a reconvertir: 1477 plazas turísticas

Condiciones: De acuerdo con Normas Urbanísticas T, RUT y otros.

Ratio turística 70 m2/plaza

Edificabilidad global máxima: 0'40 m2/m2

Nuevo suelo de crecimiento posible: 492333 m2(\*)

(\*) Suelo pendiente delimitación posterior vía modificación puntual de planeamiento en zonas AT-H

Condiciones: No será posible la reconversión de plazas residenciales a plazas turísticas

PLAN ESPECIAL DE LA ZONA DE RECONVERSIÓN Ámbito dibujado en los planos de ordenación como 'Zonas a Reconvertir'

Objetivos

Consolidar el turismo no estacional, modernizar los establecimientos hoteleros y reconvertir la oferta complementaria, construir un paseo marítimo, potenciar el turismo deportivo individual y colectivo por medio de la creación de instalaciones de invierno (objetivos incluidos en el POOT)

Potenciar la comunicación de peatones de las zonas verdes residenciales más alejadas de la costa con las playas, por medio de recorridos peatonales verdes que sirvan también para la comunicación de los establecimientos turísticos con la costa. Estos recorridos actuarían como franjas verdes que atravesarían toda la zona urbana, desde el suelo rústico hasta el mar.

Potenciar el paseo marítimo existente, reordenando y mejorando los tramos de discontinuidad, y potenciar el carácter comercial de las primeras líneas de la costa. Mejorar los accesos y la comunicación, definiendo los principales accesos rodados en cada zona, los recorridos de peatones, verdes y comerciales.

En las zonas más congestionadas de Magaluf, Son Maties y Torrenova, reducir la densidad haciendo operaciones de esponjamiento de los inmuebles obsoletos, que permiten la creación de zonas de acuerdo con las franjas verdes mencionadas anteriormente, o nuevos equipamientos en relación con los recorridos peatonales y la dotación de equipamientos existentes o previstos.

Parámetros principales

Ámbito de actuación: Ámbitos: Palmanova, Magaluf: 902.181 m2. ; Illetes: 61.936 m2.

Operación: Operación mixta de reconversión con usos turísticos y/o residenciales\*

Plazas a reconvertir: mínimo 10% de las plazas turísticas existentes inferiores de 4 i 5 estrellas.

Condiciones: Delimitar las unidades de actuación discontinuas de las operaciones de reconversión de plazas turísticas y residenciales en suelo urbano, vinculados al nuevo suelo de crecimiento previsto con delimitación posterior mediante modificación puntual de planeamiento en zonas AT-H.

Determinaciones relativas a la edificación

1. Establecimientos turísticos de nueva creación

Ratio de la zona: 70 m2/plaza turística

Categoría mínima de los establecimientos:

Superficie mínima de parcela destinada a:

Hotel 4 estrellas, Apartamentos turística

3 claus, Ciudad de vacaciones

3 estrellas

equipamientos deportivos 9,5 m2/plaza

aparcamiento privado de

autobuses y turismos: 3 m2/ plaza %

espejo de agua en piscinas 1 m2 /plaza

solarium 3 m2/plaza

zonas verdes ajardinadas de

uso privado resto de la parcela

Parcela mínima para uso turístico: 14.000 m2

Edificabilidad máxima 0,50 m2/m2

Volumen máximo para edificios: 300.000 m3

Altura máxima PB+3

2. Residencial de nueva creación

2.1. Vivienda unifamiliar aislada 2.2. Vivienda Plurifamiliar

índice máximo de intensidad de uso

1 vivienda /300 m2.

Parcela mínima 800 m2.

Parcela mínima 3.600 m2.

Edificabilidad neta máxima: 0,4 m2/m2

Edificabilidad neta máxima: 0,6 m2/m2

Volumen máximo para edificio: 2.100 m3

Volumen máximo para edificios: 8.000 m3

Altura máxima PB+1

Altura máxima PB+3

3. Reserva mínima de aparcamientos

1 plaza/vivienda

NUEVO SUELO DE CRECIMIENTO Ámbito a definir a través de una modificación puntual de planeamiento dentro AT-H

En la ordenación de la zona delimitada como área de nuevo crecimiento se estará a lo dispuesto con carácter general en el art. 8.03 de las normas urbanísticas, y en particular, se mantendrá la continuidad de los viales, tanto rodados como de peatones, con la trama existente.

Se creará una zonificación donde las áreas turísticas no interfieran con las zonas residenciales y se agrupan de manera clara los diferentes usos. Los equipamientos públicos se podrían agrupar en los accesos principales y las zonas residenciales vincularse a las áreas verdes y al equipamiento privado.

Se promoverá la creación de franjas verdes de peatones de acuerdo y, si es posible, en continuidad con las franjas verdes vinculadas a las actuaciones de esponjamiento, que permitan la comunicación de la nueva zona de ordenación con el paseo de Calvià y con la costa.



Parámetros principales de nuevo suelo de crecimiento			
Nuevo suelo de crecimiento:	492.333 m2.	Parcela hotelera máxima:	206.708 m2. (2)
Edificabilidad global máxima:	0,4 m2/m2	Sistemas generales de cesión obligatoria i gratuita:	20%
Ratio de la zona:	70 m2/plaza turística	Suelo restante	
Densidad máxima:	60 hab./ ha	Suelo residencial	máx.. 40% (3)
Plazas en nuevo suelo:	2954 plazas turísticas o residenciales	Equipamiento Publio	mín. 30%
		Equipamiento privado	mín. 30%

## Estándares urbanísticos de cumplimiento obligatorio

Reglamento de Planeamiento de 23 de jun. de 1978		POOT	
Zonas verdes uso Publio	10%	7,00m2/hab.	(5)
Equipamientos:			
Zonas deportivas de uso Publico	2%	2,75m2/hab.	(5)
Equipamiento complementario comercial 1%, social 1%		1,00m2/hab.	(5)
Aparcamiento	1plaza/100m2 construidos		
Parámetros principales de las nuevas edificaciones			
Tipología turística	Zona T	Art. 10.21	
Topología residencial de referencia	RP-2 /RU-5	Art. 10.25 i 10.23	

(1) Mientras no se produzca el desarrollo reglamentario citado en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de Medidas Tributarias, los Planes de Reversión Territorial y los Proyectos de Mejora Territorial se formularan por medio de Planes Especiales que deberán ser aprobados definitivamente por el Consejo Insular de Mallorca.

(2) En el caso de reconvertir todas las plazas en plazas hoteleras

(3) Se podrá también proponer que, en el nuevo suelo de crecimiento se implanten usos residenciales. En este caso se aplicará la distribución considerando la parcela hotelera cero. Contrariamente, si se agota la parcela hotelera, el suelo residencial sería cero.

(4) Se justificará el cumplimiento de lo que establece el art.21 del POOT: Que sea en zonas donde no predominan los alojamientos turísticos, que se valore la adecuación del edificio a la normativa vigente, que no esté fuera de ordenación ni afectado por ninguna limitación que impida el cambio de uso, que se prevea aparcamiento, que la superficie mínima de las viviendas sea de 90m2 que se resuelva adecuadamente la inserción del edificio renovado en el tejido urbano donde se sitúe. Según la disposición adicional segunda del POOT, en la recalificación de una parcela turística en parcela residencial se debe designar un índice de intensidad de uso que garantice que no se producirá ningún incremento de población posible en la parcela.

(5) Se cumplirán los parámetros urbanísticos más restrictivos entre los determinados por el Reglamento de planeamiento urbanístico de 23 de junio de 1978 y los parámetros determinados en el POOT para cada ART concreta.

Fichas de características de las áreas de reversión territorial y nuevo suelo de crecimiento vinculado. ART 8.3.

Denominación:	ART 8.3.	Plano ART-A1
Localización:	El Bou, Santa Ponça, Costa de la Calma	
Ordenanzas de referencia	Título X, Capítulo 4, 5 i título VIII.	Sistema de actuación:Plan de Reversión Territorial
(1)		Ejecución: Diferida

## Parámetros principales del ámbito de reversión territorial discontinuo

Operación:	Operación mixta de reversión con usos turísticos i/o residenciales
Plazas a reconvertir:	586 plazas turísticas
Condiciones:	De acuerdo con Normas Urbanísticas T, RUT y otros.
Ratio turística	70 m2/plaza
Edificabilidad global máxima:	0'40 m2/m2
Nuevo suelo de crecimiento posible:	195333 m2. (*)

(\*) Suelo pendiente delimitación posterior vía modificación puntual de planeamiento en zonas AT-H

Condiciones: No será posible la reversión de plazas residenciales a plazas turísticas

PLAN ESPECIAL DE LA ZONA DE REVERSIÓN Ámbito dibujado en los planos de ordenación como 'Zonas a Reconvertir'

## Objetivos

Consolidar el turismo no estacional, modernizar los establecimientos hoteleros y reconvertir la oferta complementaria, construir un paseo marítimo, potenciar el turismo deportivo individual y colectivo por medio de la creación de instalaciones de invierno (objetivos incluidos en el POOT)

Potenciar la comunicación de peatones de las zonas verdes residenciales más alejadas de la costa con las playas, por medio de recorridos peatonales verdes que sirvan también para la comunicación de los establecimientos turísticos con la costa. Estos recorridos actuarían como franjas verdes que atravesarían toda la zona urbana, desde el suelo rústico hasta el mar.

Reordenar y mejorar los tramos de discontinuidad de los paseos marítimos, estudiando la posibilidad de prolongar su recorrido y potenciar el carácter más comercial de la avenida Rey Jaume I, acceso principal de la playa de Santa Ponça.

En la zona central de Santa Ponça, mantener el carácter comercial y hotelero, potenciando recorridos peatonales y relacionados con la dotación de equipamientos existentes o previstos. En la parte de Ses Rotes Vells y Es Castellot, reducir la densidad por medio de operaciones de esponjamiento de los inmuebles obsoletos, que permitan la creación de zonas verdes de acuerdo con las franjas verdes antes mencionadas, mejorando la imagen visual de esta zona de la costa.

Se potenciará el turismo deportivo individual y colectivo por medio de la creación de instalaciones de invierno. Se potenciará el turismo residencial y la construcción de un edificio multifuncional destinado a actos culturales y sociales, tal como se plantea en los objetivos del PTM.

## Parámetros principales

Ámbito de actuación:	482.210 m2.
Operación:	Operación mixta de reversión con usos turísticos y/o residenciales*
Plazas a reconvertir:	586 plazas turísticas
Condiciones:	Delimitar las unidades de actuación discontinuas de las operaciones de reversión de plazas turísticas y residenciales en suelo urbano, vinculados al nuevo suelo de crecimiento previsto con delimitación posterior mediante modificación puntual de planeamiento en zonas AT-H.

## Determinaciones relativa a la edificación

## 1. Establecimientos turísticos de nueva creación

Ratio de la zona:	70 m2/plaza turística	Superficie mínima de parcela destinada a:	
Categoría mínima de los establecimientos:	Hotel 4 estrellas, Apartamentos turística 3 claus, Ciudad de vacaciones 3 estrellas	equipamientos deportivos	7 m2/plaza
Parcela mínima para uso turístico:	14.000 m2	aparcamiento privado	
Edificabilidad máxima	0,50 m2/m2	de autobuses y turismos:	3 m2/ plaza %
Volumen máximo para edificios:	300.000 m3	espejo de agua en piscinas	1 m2 /plaza
Altura máxima	PB+3	solarium	3 m2/plaza
		zonas verdes ajardinadas	

			de uso privado	resto de la parcela
2. Residencial de nova creación				
2.1. Vivienda unifamiliar aislada		2.2. Vivienda Plurifamiliar		
		índice máximo de intensidad de uso		1 vivienda /300 m2.
Parcela mínima	800 m2.	Parcela mínima	3.600 m2.	
Edificabilidad neta máxima:	0,4 m2/m2	Edificabilidad neta máxima:	0,6 m2/m2	
Volumen máximo para edificio:	2.100 m3	Volumen máximo para edificios:	8.000 m3	
Altura máxima	PB+1	Altura máxima	PB+3	
3. Reserva mínima de aparcamientos		1 plaza/vivienda		
<b>NUEVO SUELO DE CRECIMIENTO</b>				
Ámbito a definir a través de una modificación puntual de planeamiento dentro AT-H				
En la ordenación de la zona delimitada como área de nuevo crecimiento se estará a lo dispuesto con carácter general en el Art. 8.03 de las normas urbanísticas, y en particular, se mantendrá la continuidad de los viales, tanto rodados como de peatones, con la trama existente.				
Se creará una zonificación donde las áreas turísticas no interfieran con las zonas residenciales y se agrupan de manera clara los diferentes usos. Los equipamientos públicos se podrían agrupar en los accesos principales y las zonas residenciales vincularse a las áreas verdes y al equipamiento privado.				
Parámetros principales de nuevo suelo de crecimiento				
Nuevo suelo de crecimiento:	195.333 m2.	Parcela hotelera máxima:		82.040 m2. (2)
Edificabilidad global máxima:	0,4 m2/m2	Sistemas generales de cesión obligatoria i gratuita:		20%
Ratio de la zona:	70 m2/plaza turística	Suelo restante		
Densidad máxima:	60 hab./ ha	Suelo residencial		máx.. 40% (3)
Plazas en nuevo suelo:	1172 places turísticas o residenciales	Equipamiento Publico	mín. 30%	
		Equipamiento privado	mín. 30%	
Estándares urbanísticos de cumplimiento obligatorio				
	Reglamento de Planeamiento de 23 de jun. de 1978		POOT	
Zonas verdes uso Publico	10%		6,5 m2/hab.	(5)
Equipamientos:				
Zonas deportivas de uso Publico	2%		2,50m2/hab.	(5)
Equipamiento complementario	comercial 1%, social 1%		1,00m2/hab.	(5)
Aparcamiento	1plaza/100m2 construidos			
Parámetros principales de las nuevas edificaciones				
Tipología turística		Zona T	Art. 10.21	
Topología residencial de referencia		RP-2 /RU-5	Art. 10.25 i 10.23	
(1) Mientras no se produzca el desarrollo reglamentario citado en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de Medidas Tributarias, los Planes de Reconversión Territorial y los Proyectos de Mejora Territorial se formularan por medio de Planes Especiales que deberán ser aprobados definitivamente por el Consejo Insular de Mallorca.				
(2) En el caso de reconvertir todas las plazas en plazas hoteleras				
(3) Se podrá también proponer que, en el nuevo suelo de crecimiento se implanten usos residenciales. En este caso se aplicará la distribución considerando la parcela hotelera cero. Contrariamente, si se agota la parcela hotelera, el suelo residencial sería cero.				
(4) Se justificará el cumplimiento de lo que establece el Art.21 del POOT: Que sea en zonas donde no predominan los alojamientos turísticos, que se valore la adecuación del edificio a la normativa vigente, que no esté fuera de ordenación ni afectado por ninguna limitación que impida el cambio de uso, que se prevea aparcamiento, que la superficie mínima de las viviendas sea de 90m2 que se resuelva adecuadamente la inserción del edificio renovado en el tejido urbano donde se sitúe. Según la disposición adicional segunda del POOT, en la recalificación de una parcela turística en parcela residencial se debe designar un índice de intensidad de uso que garantice que no se producirá ningún incremento de población posible en la parcela.				
(5) Se cumplirán los parámetros urbanísticos más restrictivos entre los determinados por el Reglamento de planeamiento urbanístico de 23 de junio de 1978 y los parámetros determinados en el POOT para cada ART concreta.				
Fichas de características de las áreas de reconversión territorial y nuevo suelo de crecimiento vinculado. ART 8.4.				
Denominación:	ART 8.4.	Plano ART-A1		
Localización:	Peguera, Cala Fornells			
Ordenanzas de referencia	Título X, Capítulo 4, 5 y título VIII.	Sistema de actuación:	Plan de Reconversión Territorial (1)	
		Ejecución:	Diferida	
Parámetros principales de nuevo suelo de crecimiento				
Operación:	Operación mixta de reconversión con usos turísticos i/o residenciales			
Plazas a reconvertir:	768			
Condiciones:	De acuerdo con Normas Urbanísticas T, RUT y otras			
Ratio turística	70 m2/plaza			
Edificabilidad global máxima:	0'40 m2/m2			
Nuevo suelo de crecimiento posible:	256.000 m2 (*)			
(*) Suelo pendiente delimitación posterior vía modificación puntual de planeamiento en zonas AT-H				
Condiciones: No será posible la reconversión de plazas residenciales a plazas turísticas				
<b>PLAN ESPECIAL DE LA ZONA DE RECONVERSIÓN</b>				
Ámbito dibujado en los planos de ordenación como 'Zonas a Reconvertir'				
Objetivos:				
Consolidar el turismo no estacional, modernizar los establecimientos hoteleros y reconvertir la oferta complementaria, construir un paseo marítimo, potenciar el turismo deportivo individual y colectivo por medio de la creación de instalaciones de invierno (objetivos incluidos en el POOT)				
Potenciar la comunicación peatonal de las zonas de equipamiento y zonas verdes más alejadas de la costa con las playas, zona de Es Peguerí, por medio recorridos peatonales, aprovechando las áreas verdes y la dotación de equipamiento existentes.				
Hacer operaciones de esponjamiento de los inmuebles obsoletos que permitan la creación de zonas verdes de acuerdo con las vías peatonales mencionadas, mejorando la imagen visual desde la costa y la calidad de vida de la zona.				
Reordenar y mejorar los tramos de discontinuidad de los paseos marítimos desde La Romana a Cala Fornells, estudiando la posibilidad de prolongar su recorrido.				
Satisfacer al núcleo de Peguera las necesidades residenciales del turismo en sus diversas alternativas de uso hotelero y de segunda residencia, teniendo un alto déficit de vivienda destinada a primera residencia.				
Se potenciará la mejora de las playas, de la oferta complementaria, la modernización de la planta hotelera, fomentando un turismo de convenciones y la promoción del turismo de excursionistas, tal como se plantea en los objetivos del Plan Territorial de Mallorca.				
Parámetros principales				
Ámbito de actuación:	1.284.535 m2			
Operación:	Operación mixta de reconversión con usos turísticos i/o residenciales*			
Plazas a reconvertir:	768 plazas turísticas			
Condiciones:	Delimitar las unidades de actuación discontinuas de las operaciones de reconversión de plazas turísticas y residenciales en suelo urbano, vinculados al nuevo suelo de crecimiento previsto con delimitación posterior mediante modificación puntual de planeamiento en zonas AT-H.			

## Determinaciones relativa a la edificación

## 1. Establecimientos turísticos de nueva creación

Ratio de la zona: 70 m2/plaza turística

Categoría mínima de los establecimientos:

Hotel 4 estrellas, Apartamentos turísticos 3 'claus', Ciudad de vacaciones 3 estrellas

Parcela mínima para uso turístico: 14.000 m2

Edificabilidad máxima 0,50 m2/m2

Volumen máximo para edificios: 300.000 m3

Altura máxima PB+3

## 2. Residencial de nueva creación

## 2.1. Vivienda unifamiliar aislada

Parcela mínima 800 m2.

Edificabilidad neta máxima: 0,4 m2/m2

Volumen máximo para edificio: 2.100 m3

Altura máxima PB+1

## 3. Reserva mínima de aparcamientos

## NUEVO SUELO DE CRECIMIENTO

Ámbito a definir a través de una modificación puntual de planeamiento dentro AT-H

En la ordenación de la zona delimitada como área de nuevo crecimiento se estará a lo dispuesto con carácter general en el Art. 8.03 de las normas urbanísticas, y en particular, se mantendrá la continuidad de los viales, tanto rodados como de peatones, con la trama existente.

Se creará una zonificación donde las áreas turísticas no interfieran con las zonas residenciales y se agrupan de manera clara los diferentes usos. Los equipamientos públicos se podrán agrupar en los accesos principales y las zonas residenciales vincularse a las áreas verdes y al equipamiento privado.

Parámetros principales de nuevo suelo de crecimiento

Nuevo suelo de crecimiento: 256.000 m2.

Edificabilidad global máxima: 0,4 m2/m2

Ratio de la zona: 70 m2/plaza turística

Densidad máxima: 60 hab./ha

Plazas en nuevo suelo: 1.536 plazas turísticas o residenciales

Superficie mínima de parcela destinada a:

equipamientos deportivos

aparcamiento privado de autobuses y turismos:

espejo de agua en piscinas

solarium

zonas verdes ajardinadas de uso privado

7 m2/plaza

3 m2/ plaza %

1 m2 /plaza

3 m2/plaza

resto de la parcela

## 2.2. Vivienda Plurifamiliar

índice máximo de intensidad de uso

Parcela mínima

Edificabilidad neta máxima:

Volumen máximo para edificios:

Altura máxima

1 plaza/vivienda

1 vivienda /300 m2.

3.600 m2.

0,6 m2/m2

8.000 m3

PB+3

## NUEVO SUELO DE CRECIMIENTO

Ámbito a definir a través de una modificación puntual de planeamiento dentro AT-H

En la ordenación de la zona delimitada como área de nuevo crecimiento se estará a lo dispuesto con carácter general en el Art. 8.03 de las normas urbanísticas, y en particular, se mantendrá la continuidad de los viales, tanto rodados como de peatones, con la trama existente.

Se creará una zonificación donde las áreas turísticas no interfieran con las zonas residenciales y se agrupan de manera clara los diferentes usos. Los equipamientos públicos se podrán agrupar en los accesos principales y las zonas residenciales vincularse a las áreas verdes y al equipamiento privado.

Parámetros principales de nuevo suelo de crecimiento

Nuevo suelo de crecimiento: 256.000 m2.

Edificabilidad global máxima: 0,4 m2/m2

Parcela hotelera máxima:

Sistemas generales de cesión

obligatoria i gratuita:

Suelo restante

Suelo residencial

Equipamiento Publico

Equipamiento privado

107.520 m2. (2)

20%

20%

máx.. 40% (3)

mín. 30%

mín. 30%

## Estándares urbanísticos de cumplimiento obligatorio

Reglamento de planeamiento de 23 de junio de 1978

Zonas verdes uso Publico

10%

6,5 m2/hab.

POOT

(5)

Equipamientos:

Zonas deportivas de uso Publico

2%

2,50m2/hab.

(5)

Equipamiento complementario

comercial 1%, social 1%

1,00m2/hab.

(5)

Aparcamiento

1plaza/100m2 construidos

Parámetros principales de las nuevas edificaciones

Tipología turística

Zona T

Art. 10.21

Topología residencial de referencia

RP-2 /RU-5

Art. 10.25 i 10.23

(1) Mientras no se produzca el desarrollo reglamentario citado en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de Medidas Tributarias, los Planes de Reversión Territorial y los Proyectos de Mejora Territorial se formularan por medio de Planes Especiales que deberán ser aprobados definitivamente por el Consejo Insular de Mallorca.

(2) En el caso de reconvertir todas las plazas en plazas hoteleras

(3) Se podrá también proponer que, en el nuevo suelo de crecimiento se implanten usos residenciales. En este caso se aplicará la distribución considerando la parcela hotelera cero. Contrariamente, si se agota la parcela hotelera, el suelo residencial sería cero.

(4) Se justificará el cumplimiento de lo que establece el Art.21 del POOT: Que sea en zonas donde no predominan los alojamientos turísticos, que se valore la adecuación del edificio a la normativa vigente, que no esté fuera de ordenación ni afectado por ninguna limitación que impida el cambio de uso, que se prevea aparcamiento, que la superficie mínima de las viviendas sea de 90m2 que se resuelva adecuadamente la inserción del edificio renovado en el tejido urbano donde se situó. Según la disposición adicional segunda del POOT, en la recalificación de una parcela turística en parcela residencial se debe designar un índice de intensidad de uso que garantice que no se producirá ningún incremento de población posible en la parcela.

(5) Se cumplirán los parámetros urbanísticos más restrictivos entre los determinados por el Reglamento de planeamiento urbanístico de 23 de junio de 1978 y los parámetros determinados en el POOT para cada ART concreta.

## Anexo V. Matriz de ordenación del suelo rústico

Categoría y Areas subcategoría específicas	Sector Primario			Sector secundario		Equipamientos		Actividadess extractivas (B-4)	Otros Infraestructuras (E)	Vivienda unifamiliar aislada (F)	Protección y educación ambiental
	Actividades extensivas (B-1)	Actividadess Intensivas (B-2)	Actividades complementarias (B-3)	Industria Transformació Agrària (C-1)	Indústria General (C-2)	Construcción (D-1)	Otros equipamientos (D-2)				
AANP	SR1	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3,2
SR2	1	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2
SR3	1	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2
ANEI	SR1	2	3	3	3	3	2	3	3	2	3,2
SR2	1	2	3	3	3	2	3	3	2	3	2
SR3	1	2	2	3	3	2	3	3	2	3	2
SR4	1	2	2	3	3	2	3	3	2	3	2
ARIP	SR2	1	2	3	2	3	2	3	3	2	3,2
SR3	1	2	2	2	3	2	2	3	2	2	2
SR4	1	2	2	2	3	2	3	3	2	2	2
SR5	1	2	2	2	3	2	3	3	2	2	2
ARIP-B	SR2	1	2	3	2	3	2	3	3	2	3,2
SR3	1	2	2	2	3	2	2	3	2	3	2
SR4	1	2	2	2	3	2	3	3	2	3	2
SR5	1	2	2	2	3	2	3	3	2	3	2
SRG SR2	1	2	2	2	3	2	3	3	2	2	2
SR4	1	2	2	2	3	2	2	3	2	2	2
SRG-F	SR2	1	1	2	2	3	2	2	3	2	2,2
SR3	1	2	3	2	3	2	3	3	2	3	2
SR4	1	2	2	2	3	2	3	3	2	2	2
SR6	1	2	3	2	3	2	3	3	2	3	2
ATH	SR4	1	2	2	2	3	2	2	3	2	2,2
SR5	1	2	2	2	3	2	3	3	2	2	2
SR6	1	1	2	2	3	2	2	3	2	2	2

(1) Admitidos	
(2) Condicionados	
(3) Prohibidos	
Índice analítico	
El Índice Analítico es un documento de ayuda para la rápida localización, dentro del Volumen I de las Normas Urbanísticas, de conceptos que intervienen en la regulación urbanística del Plan General. El Índice Analítico no es, por tanto, desde el punto de vista jurídico un documento del Plan y está sujeto a ser mejorado, modificado y actualizado cuando las circunstancias así lo requieran, sin mediar el trámite de modificación del planeamiento general.	
El Índice Analítico consiste en una relación alfabética de conceptos que se relacionan con el número del artículo(s) de las Normas Urbanísticas que más directamente tratan del concepto en cuestión. No es una relación biunívoca ni exhaustiva, pudiendo haber otros artículos que también hagan referencia al mismo concepto y viceversa.	
A-B	
Accesibilidad (condiciones) 4.20	
A cubiertas 4.24	
A garajes o aparcamientos 10.10	
Al solar (acceso rodado) 10.09	10.09
Acondicionamiento térmico pasivo 5.05	
Actos sujetos a licencia 2.02	
Acústica (condiciones de aislamiento) 4.29	
Adaptación visual al entorno 5.02	
Administrativo (uso administrativo-institucional) 3.08	
Administrativo (uso de oficinas o servicios) 3.08	
Adosada (vivienda) 10.27-10.28	
Agua	
Ahorro (mecanismos) 5.04	
Grisés (instalación) 4.34	
Potable (instalación, evacuación) 4.33 y 4.39	
Pluviales (aprovechamiento) 4.35	
Regeneradas (instalación) 4.34	
Residuales (evacuación) 4.40	
Energías alternativas 4.38 y 5.06	
Agrario (uso) 3.03	
Agroturismo 9.02 y 9.07	
Aire acondicionado (ubicación) 4.48	
Aislamiento (térmico y acústico) 4.29	
Ajardinamiento del espacio libre 4.19	
Aleros	
En RP-C10.24	
En RA-N10.27	
En RA10.28	
Almacenes (uso) 3.06	
Alineación de vial oficial (petición) 2.03	
Aljibes 4.33 y 4.34	
Altura libres de plantas 4.22	
Altura reguladora	
Construcciones permitidas por encima 4.08	
Forma de computar alturas 4.09	
Anuncios (rótulos y vallas publicitarias) 4.47	
Antenas (ubicación) 4.48	
Aparcamientos	
Accesos 3.14, 10.09 y 10.10	
Aseos (dotación) 10.11	
Construcción y diseño contra incendios 10.14	
Definición uso 3.09	
Dotación 10.08	
Iluminación 10.13	10.13
Instalaciones contra incendios 10.15	
Plaza (de aparcamiento) 10.09	10.09
En pendientes pronunciadas (RU) 10.25	
Reserva 4.21	
Ventilación 10.12	10.12
Arbolado	
En calles 10.18	
Tala, replante 4.19	
Áreas en suelo rústico 9.15 a 9.20	
Ascensores 4.25	
Asistencial (uso) 3.08	
Avance de Plan Parcial (iniciativa particular) 8.08	
Basuras (cuartos o armarios) 4.42	
Balcones	
En RA-N10.27	
En RA10.28	
C-CH	
Caducidad de licencias 2.15	
Calidad de la construcción 4.28	
Caminos	
En suelo rústico (apertura) 9.04	

E itinerarios (red de interés general) 7.05	
Caja de escalera 4.08 y 4.24	
Carpinterías (materiales) 5.07 y 9.03	
Cartel en la obra 2.12	
Carreteras (bandas protección y reserva) 7.06	
Catálogo de Edificios y Elementos Protegidos Anexo III	
Obras permitidas en elementos catalogados 6.05	
Cauces (protección y servidumbre) 9.06	
Cementerio 3.08	
Cesiones obligatorias	
Cumplimiento 4.04	
Reservas mínimas (planes parciales) 8.11	
Cerramiento de parcelas 4.17	
Coladuría (dotación) 4.43	
Color (composición cromática) 4.46	
Comercial (uso) 3.07	
Comercio (zona de ordenanza C) 10.29	
Compatibilidad de usos 3.11	
Complementario (uso) 3.01	
Condiciones de construcción e instalaciones 4.28 a 4.31	
Condiciones de estética y diseño 4.46 a 4.49 y 6.03	
Condiciones de habitabilidad 4.20 a 4.27	
Condiciones para las obras de urbanización 10.16 a 10.20	
Construcciones en suelo rústico	
Que guardan relación con el destino rústico 9.01	
Tradicionales existentes 9.02	
Criterios de integración 9.03	
Cuartos húmedos (dotación) 4.44	
Cumplimiento de parámetros edificatorios 4.04	
Cubiertas (acceso) 4.24	
D	
Daños ocasionados por las obras en vía pública 2.14	
Deberes de conservación genérica 6.03	
Deberes de conservación del patrimonio histórico 6.04	
Definiciones 4.01	4.01
Deportivo (uso) 3.08	
Planes parciales 8.10	
Diseño (condiciones) 4.46 a 4.49	
Docente (uso) 3.08	
Documentación	
De la solicitud de licencia 2.06	
De los Planes parciales 8.09	
Documentos del Plan General (jerarquía y valor relativo) 4.02	
Dotación de servicios (exigencia) 4.32	
Dotacional (uso general) 3.01 y 3.02	
E	
Edificación	
De una parcela urbana 4.13	
Composición arquitectónica y cromática 4.46	
Existentes 6.02	
En suelo urbanizable 8.04	
'Llogarets' 9.17 y 9.18	
Establecimientos turísticos	
En suelo rústico 9.07	
Ejecutoriedad del Plan General 1.03	
Energía alternativa (reservas para la instalación) 4.38	
Energía eléctrica (instalación) 4.36	
Energía solar para agua caliente sanitaria 5.06	
Equipamiento comunitario (uso global) 3.08	
Escaleras	
Cajas de remate 4.08 y 4.24	
Comunes 4.23	
Espacios libres (uso) 3.10	
Espacios libre de parcela 10.32	
Espectáculos (uso)	
Estética (ornato) 4.46 a 4.49	
Estudio de evaluación de impacto ambiental y paisajístico 9.08	
Evacuación	
Aguas pluviales 4.39	
Aguas residuales 4.40	
Humos y Gases 4.41	
Residuos sólidos 4.42	
Extractivo (uso) 3.03	
F	
Fachada a ELP 4.13	
Fecha de referencia y estado actual 4.03	
Ficha de características	
De Plan Parcial 8.05, Anexo II	
De Unidad o Polígono de Actuación 10.05, Anexo I	
Ficha informativa 2.05	
Final de obra 2.16	
Fuera de ordenación 6.01	

Funerario (uso) 3.08	Medioambiental	
G-H	Adaptación 5.01	
Garajes	Criterios de integración en S.R. 9.03	
Edificabilidad (cómputo) 4.09	Restitución (obligaciones) 5.08	
En pendientes fuertes (RU) 10.25	Recomendaciones de diseño 5.06	
En planta sótano (uso) 3.14	Uso 3.03	
Rampas acceso 4.10	Menor (obra) 2.17	
Gasolineras en suelo urbano 10.07	Modificación del Plan General 1.05	
General (uso) 3.01 y 3.02	Núcleo de población	
Global (uso) 3.01 y 3.02	O	
En suelo Urbanizable 8.06	Obras	
Grados de usos	En edificios existentes 6.02	
Según tamaño 3.12	Menores 2.17	
Según ubicación 3.13	Obras permitidas en elementos catalogados 6.05	
Grises (instalación aguas) 4.34	Urgentes 2.10	
Habitabilidad (condiciones) 4.20	Ocupación (forma de computarla) 4.11	
Hoteles	Oficinas (uso) 3.07	
y Apartamentos 10.21 y 10.22	Ordenación (tipos) 4.05	
(Definición) Normas II.	Ordenación (situación de fuera de) 6.01	
En suelo rústico 9.07	Ordenanzas de uso del suelo y edificación en S.U. 10.21-10.33	
Hoteles de ciudad 10.26 y 10.27	Órdenes de ejecución 6.03	
Humedad (estanqueidad) 4.31	Ornato	
I-J	Formas, colores, ubicación 4.46-4.49	
Iluminación	Deberes de ornato (órdenes de ejecución) 6.03	
Natural 5.06	P	
De garajes o aparcamientos 10.13	Paisaje	
Incompatible (uso) 3.01	Adaptación visual al entorno 5.02	
Incendios (protección) 4.30	Estudios de impacto ambiental y paisajístico 9.08	
En garajes-aparcamientos 10.14 y 10.15	Ornato (formas, colores, ubicación) 4.46-4.49	
Industria (uso) 3.06	Soterramiento redes de servicios 5.09	
Industria y servicios (zona de ordenanza) 10.30	Parcela	
Infraestructura urbanística (desarrollo y ejecución) 10.16	Condiciones para la edificación 4.13	
Infraestructuras (uso) 10.33	Indivisible	4.06 Licencias
Instalaciones	4.15	
Agua (ahorro) 5.04	Mínima	
Agua potable 4.33	Urbana con más de una calificación 10.02	
Aguas grises y regeneradas 4.34	Relación edificio-parcela 4.12	
Aguas pluviales 4.35	Tratamiento espacio libre 4.19	
Antenas y aire acondicionado (ubicación) 4.48	Parcelaciones urbanísticas 4.14	
Ascensores 4.25	Parques Naturales 9.14	
Aseos en garajes-aparcamientos 10.11	Patios	
Contra incendios (garajes-aparcamientos) 10.15	Tipos 4.26	
Cuartos húmedos 4.44	Condiciones 4.27	
Lavandería 4.43	Patrimonio histórico	
Energía eléctrica 4.36	Arqueológico y cultural en S.N.U. 9.09	
Energías alternativas (solar, etc.) 4.38 y 5.06	Deberes de conservación 6.04	
Humos y gases 4.41	Permitido (uso) 3.01	
Residuos sólidos 4.42	Planes Parciales	
Servicio postal 4.45	Avance 8.08	
Soterramiento redes de servicio 5.09	Contenido documental 8.09	
Telecomunicaciones 4.37	Criterios de ordenación y diseño 8.10	
Ventilación en garajes-aparcamientos 10.12	Fichas de Plan Parcial 8.05	
Instalaciones en suelo rústico 9.11	Formación 8.07	
Interpretación del Plan General 4.01	Reservas de cesión obligatoria 8.11	
Jardín 4.19	Usos Globales 8.06	
K-L	Zonificación 8.12	
Lavandería (dotación) 4.43	Parámetros edificatorios 4.04	
Licencia municipal	Pérgola (definición) Normas II	
Actos sujetos a licencia 2.02	Plaza de aparcamiento (turismo) 10.09	
Caducidad, nulidad y prórroga 2.15	Plazas turísticas (transferencias) 10.21	
Cartel en la obra 2.12	Plazos obtención de licencias 2.08	
Cumplimiento 2.01	Pluviales (aprovechamiento aguas) 4.35	
Daños (reparación) 2.14	Plurifamiliar (uso de vivienda) 3.05	
Documentos del Proyecto 2.04	Polígonos de actuación 10.04	
Ejemplar para el solicitante 2.11	Ficha de características 10.05	
Ficha informativa 2.05	Pormenorizado (uso) 3.01	
Final de obra 2.16	Potable (instalación agua) 4.33	
Licencia de ocupación 2.16	Privado (uso) 3.01	
Modificaciones durante la obra 2.13	Productivo (uso general) 3.02	
Obras urgentes 2.10	Profundidad edificable (unifamiliar adosada) 10.27 y 10.28	
Régimen de concesión 2.08	Programa de Actuación	
Reintegro 2.07	Vinculación y efectos 1.07	
Silencio administrativo 2.09	Revisión 1.08	
Solicitudes de licencia 2.06	Prohibido (uso) 3.01	
Licencia de parcelación 4.15	Prórroga de licencias 2.15	
Linderos (separación) 4.06	Protección de edificios y bienes catalogados 6.05	
'Llogarets' 9.17 y 9.18	Protección del medio ambiente 5.01-5.09	
Locales comerciales (tamaño mínimo) 4.21	Cauces 9.09	
Local o cuarto basuras 4.42	Estudios de impacto ambiental 9.08	
Lucrativo (uso) 3.01	Parques Naturales 9.14	
M-N-Ñ	Proyecto	
Maderas en la construcción 5.07	Croquis (obras menores) 2.04	
Marquesinas (ver Aleros, Balcones)		
Materiales (exigencias de uso) 5.07		

Documentos del proyecto básico o básico y de Ejecución (obras mayores) 2.04			Condiciones de nueva urbanización 8.03
Urbanización (de) 8.09			Edificación 8.04
Urbanización (avance orientativo) 8.08			Ficha de características 8.05, Anexo II
Ejemplar para el solicitante (ver Licencias) 2.11			Suelo urbano (SU)
Modificaciones en curso de obra 2.13			Clasificación del SU 10.21-10.23
Primario (uso Global) 3.03			Derechos y deberes del propietario 10.01
Publicidad exterior 9.05			Desarrollo 10.03
Público (uso) 3.01			Ficha de características (unidad de actuación) 10.05
Puertos deportivos 7.07			Finalista (SU) 10.06
R			Gasolineras (uso) 10.07
Rampas garajes 4.10 y 10.09			Parcelas con más de una calificación 10.02
Rasantes (petición) 2.02			Polígonos de actuación 10.04
Recreativo (uso) 3.08			Unidad de actuación 10.04
Reconversión (de alojamientos turísticos) 10.21 y 10.22			Superficie edificada (forma de computarla) 4.09
Redes de servicios (soterramiento y canalización) 5.09			T
Redondeos de cifras 4.04			Telecomunicación (instalaciones) 4.37
Red viaria			Tendederos (ocultamiento) 4.49
Uso 3.09			Térmico
Reserva de suelo 7.06			Acondicionamiento térmico pasivo 5.05
Regeneradas (instalación aguas) 4.34			Condiciones de aislamiento 4.29
Religioso (uso) 3.08			Tipos de ordenación 4.05
Remate (caja escalera) 4.08 y 4.24			Turismo (edificación)
Reservas de cesión obligatoria (plan parcial) 8.11			En suelo rústico 9.07
Residencia comunitaria (uso) 3.05			Zona turística (T) 10.21
Residencial (uso general) 3.02			Zona residencial (RU-T) en áreas turísticas 10.22
Plurifamiliar (RP) 10.23			Hoteles de ciudad 10.26 y 10.27
Plurifamiliar comercial (RP-C) 10.24			U
Unifamiliar adosada (RA)	10.28		Unidad de actuación (UA) 10.04
Unifam. adosada en núcleos tradicionales (RA-N) 10.27			Ficha de características 10.05
Unifamiliar aislada (RU) 10.25			Unidad Predial 9.12
Unifamiliar en zonas turísticas saturadas (RU-T) 10.22			Urbanización
Unifam. suburbana núcleos tradicionales (RU-N) 10.26			Espacios libres públicos 10.18
Residuos sólidos (evacuación y reciclaje) 4.42			Desarrollo de suelo urbanizable 8.02
Revisión del Plan General 1.04			Usos
Rótulos (publicitarios) 4.47			Definición general 3.01
Ruina inminente 6.06			Clasificaciones 3.01 y 3.02
S			Régimen general 3.01
Sanitario (uso) 3.08			Generales 3.01 y 3.02
Segregaciones			Globales 3.03-3.10
En suelo urbano 4.14 y 4.15			Globales en suelo urbanizable 8.06
En suelo rústico 9.12			En planta baja o semisótano 3.14
Separaciones entre edificios 4.07			Urbanización espacios libres 10.18
Servicio postal 4.45			Urgencias (obras) 2.10
Servicios urbanos (espacios públicos) 10.17			V
Servicios (uso) 10.30			Vallado de obras 4.18
Sistemas generales 7.01-7.07			Vallas publicitarias 4.47
Caminos e itinerarios de interés general 7.05			Vegetación 5.03
Desarrollo por planeamiento de detalle 7.02			Ventanas a ELP 4.13
De Espacios Libres 3.10			Ventilación
Ejecución 7.04			De estancias 4.41
Franjas de reserva viaria 7.06			De garajes o aparcamientos 10.12
Obtención suelo 7.03			Vertidos 4.40 y 4.42
Puertos deportivos 7.07			Viario rodado
Regulación 7.01			Bandas protección y reserva 7.06
Sociocultural (uso) 3.08			Diseño nuevo viario 10.19
Solar 4.13			Interiores (acceso) 10.09
Solar (energía) 5.06			Trazado nuevo viario 10.20
Solicitudes de licencia			Vigencia del Plan General 1.02
Documentación mínima 2.04	2.06 a 2.09		Visual (adaptación al entorno) 5.02
Tramitación			Vivienda (uso) 3.04 y 3.05
Suelo rústico (SR)			Vivienda (zonas de ordenanza)
Actos sometidos a licencia previa 2.02			Plurifamiliar (RP) 10.23
Apertura de caminos 9.04			Plurifamiliar comercial (RP-C) 10.24
Aprovechamiento atípico 9.10 Canteras 9.13			Unifamiliar adosada (RA) 10.28
Cauces (protección y servidumbre) 9.06			Unifam. adosada núcleos tradicionales (RA-N) 10.27
Construcciones permitidas 9.01			Unifamiliar aislada (RU) 10.25
Construcciones tradicionales existentes 9.02			Unifamiliar en zonas turísticas saturadas (RU-T) 10.22
Instalaciones de interés general 9.11			Unifam. suburbana núcleos tradicionales (RU-N) 10.26
Integración ambiental y estética de edificaciones 9.03			Vuelos, voladizos (ver Aleros)
Parcelas con dos calificaciones 9.17 y 9.18			X-Y-Z
Parques Naturales 9.14			Zonas verdes (ELP y ELR) 10.32
Patrimonio arqueológico y cultural 9.09			Zonificación (en suelo urbanizable) 8.12
Publicidad exterior 9.05			Zona Marítima Terrestre (ZMT) 7.01
Protecciones y regulación (SR-1 a SR-6) 9.15-9.20			
Ruedo agrario (SR-5) 9.19			Equipo de trabajo
Segregaciones de fincas 9.12			Director del Plan
Suelo rústico común (SR-6) 9.20			Jaime Martínez Llabrés.
Uso turístico 9.07			Director de Ordenación del Territorio del Municipio de Calvià.
Suelo urbanizable			Equipo técnico Ayuntamiento Calvià
Derechos y deberes de los propietarios 8.01			Manuel Calvo Trias. Dr. en Arqueología
Desarrollo 8.02			Eduardo Cozar Chilleron. Dr. en Biología
			Antoni Aiguareles Garcia (Geógrafo)

Daniel Albero SantaCruz. Arqueólogo  
 Maria Calderón Díaz. Arqueólogo  
 Maria del Carmen Colom Arenas. Historiadora del Arte  
 Asistencia técnica Equipo IDOM y colaboradores  
 Ester Gatell. Ingeniera de Caminos  
 Jaume Domenech Reinoso. Arquitecto  
 Lina Méndez Trujillo. Arquitecto  
 Jaime Benarrojo Gómez. Arquitecto  
 Victor Gonzalo Mellado. Geógrafo y técnico en GIS  
 Lucía Herrero. Arquitecto  
 Marga Sampol, Geógrafa y técnica en GIS  
 Javier Vellé, Técnico grafico  
 Manuel Bordoy, Abogado – Illeslex  
 Guillermo Dezcallar, Abogado – Illeslex

#### 1. Memoria

- 1.1. Aspectos generales del catálogo de bienes
- 1.2. El catálogo de bienes del PGOU de Calvià y el PTM
- 1.3. Contenido del Catálogo de Bienes Culturales y de Protección del

#### Patrimonio

#### 1.4. Elementos que forman el catálogo de bienes del documento de adaptación

- 1.5. Relación de elementos que se incorporan en el catálogo de bienes
- 1.6. Grados de protección del catálogo de bienes:
- 1.7. Metodología de trabajo
2. Protección de bienes culturales del término municipal de Calvià
- 2.1. Protección individualizada de elementos
- 2.2. Protección individualizada de parcelas
- 2.3. Límite de Protección del Conjunto
- 2.4. Protección de yacimientos arqueológicos
- 2.5. Protección de Conjuntos etnológicos
- 2.6. Conservación de los Espacios 'Marjats' o zonas de banales
3. Definición de los diferentes tipos de obras sobre bienes catalogados
- 3.1. Obras de mantenimiento
- 3.2. Obras de consolidación
- 3.3. Obras de recuperación
- 3.4. Obras de acondicionamiento
- 3.5. Obras de reestructuración
- 3.6. Obras de ampliación
- 3.7. Obras de derribo
- 4.1. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles
- 4.2. Conservación específica del patrimonio catalogado
- 4.3. Infracciones
5. Modificaciones del catálogo
- 5.1. Ampliación del Catálogo
- 5.2. Exclusión de un bien inmueble catalogado
- 5.3. Modificación de las condiciones de protección
6. Inventario de bienes culturales catalogados por categorías
7. Parque arqueológico 'Puig de Sa Morisca'

#### Anexo

#### Fichas de bienes culturales

- a) Bienes arquitectónicos
- b) Heráldicos
- c) Bienes etnológicos
- d) Bienes arqueológicos
- e) Bienes de interés paisajístico y ambiental
- f) Anexo fotográfico

#### 1.1. Aspectos generales del catálogo de bienes

El catálogo de bienes culturales protegidos del término municipal de Calvià, vigente en el PGOU de 2000 fue un documento que se incorporó a la Revisión del Plan General de 2000, manteniendo en este momento su formato inicial como Plan Especial de Protección de Núcleos Tradicionales y Artísticos, edificios y lugares a proteger en el Término Municipal de Calvià, y que fue aprobado definitivamente el 28 de mayo de 1992.

El Plan Territorial de Mallorca, al que se adapta el PGOU de Calvià, regula los requerimientos en referencia al Patrimonio Urbanístico y Arquitectónico de la isla de Mallorca en el Capítulo II del Título V de sus normas.

Asimismo, el patrimonio urbanístico y arquitectónico de la isla de Mallorca queda regulado por la Ley 12/98 de 21 de diciembre del Patrimonio Histórico de las Islas Baleares.

El catálogo de bienes culturales que ahora se presenta, incluye las determinaciones que surgen del PTM en referencia a los requerimientos para la elaboración del catálogo de bienes culturales del municipio, a fin y efecto de garantizar la protección de los bienes culturales de interés del municipio.

A rasgos generales, la adaptación representa, respecto al catálogo de bienes del PGOU de Calvià 2000, un aumento, del grado de comprensión de la información ya existente, con una mejora de las descripciones de los bienes culturales, del soporte gráfico y de las áreas de delimitación y protección. A la vez se ha aumentado significativamente el número de bienes culturales catalogados incorporando nuevas tipologías en especial las que hacen referencia a patrimonio etnológico, patrimonio arquitectónico urbano y bienes de interés paisajístico ambiental. Incorpora toda una nueva metodología de trabajo para valorar los aspectos referentes al grado de conservación del bien catalogado y analizar

variables referentes a su potencial como bien cultural susceptible de ser puesto como valor social. Todo este esfuerzo metodológico ha tenido un triple objetivo: en primer lugar aumentado el grado de sistematización y valoración de las variables analizadas; en segundo lugar incorporar una ponderación objetivada de variables por analizar el grado de potencialidad que tiene cada bien cultural por su puesta como valor social y, en tercer lugar, por hacer del catálogo de patrimonio cultural del municipio de Calvià no solo una herramienta eficaz con la protección y conservación de los bienes catalogados, si no también un instrumento eficaz a la hora de facilitar la toma de decisiones en temas de potenciación social de los bienes culturales del municipio.

La justificación de la adaptación de bienes al PTM queda debidamente descrita en la memoria de la adaptación.

#### 1.2. El catálogo de bienes del PGOU de Calvià y el PTM

Las directrices respecto del planeamiento general que surgen del PTM a fin y efecto de que los municipios garanticen la protección de su propio patrimonio urbanístico, arquitectónico y etnológico se basan en:

La delimitación de los núcleos tradicionales, cuando procede.

La adaptación de condiciones de aprovechamiento urbanístico de los núcleos tradicionales a las características tipológicas existentes.

La elaboración de catálogos que garanticen la preservación del patrimonio histórico con protecciones de carácter urbanístico y ambiental.

El establecimiento de una normativa estética que garantice la continuidad del paisaje urbano

El catálogo de bienes que se incluye en el documento de adaptación del PGOU de Calvià al PTM, complementa el existente e incorpora las directrices que emanan del PTM, habiéndose realizado las siguientes modificaciones y mejoras respecto al catálogo de bienes existente:

Se incorporan nuevos elementos a proteger en el catálogo de bienes, de acuerdo con los estudios sectoriales de protección que se han realizado por parte del Consell Insular, con un trabajo de campo realizado por arqueólogos e historiadores del arte.

Se complementa la información de las fichas de catálogo en los siguientes puntos:

Mejora de la descripción de los Conjuntos

Mejora de la documentación fotográfica

Definición de las áreas de delimitación y control de cada elemento catalogado

Valoración de las variables de análisis utilizado

Incorporación de un análisis de la potencialidad de la puesta en valor social de cada elemento catalogado.

Se delimita gráficamente los grados de protección de los elementos, de acuerdo con las fichas y con las determinaciones normativas que hacen referencia. Esta delimitación permitirá estudiar el territorio de una manera completa ya que se podrán identificar las restricciones y protecciones del suelo que surgen de la proximidad de un elemento catalogado.

Se incorpora la identificación del elemento en los planos de ordenación, así como su ámbito de protección.

Se incorporan en los planos de patrimonio las cuadrículas necesarias para una identificación gráfica más ágil de cada uno de los elementos sobre el territorio y se incorpora en el listado de elementos catalogados esta identificación.

#### 1.3. Contenido del Catálogo de Bienes Culturales y de Protección del Patrimonio

1.3.1. La siguiente documentación Conformar el contenido normativo del Catálogo de Bienes Culturales a Proteger que se tramita:

##### Tomo I.

1. Memoria y normativa (el presente documento)

2. Anexo de fichas de bienes catalogados.

a) Bienes Arquitectónicos

b) Bienes Heráldicos

##### Tomo II.

Anexo de fichas de bienes catalogados

Bienes Etnológicos

##### Tomo III.

Anexo de fichas de bienes catalogados.

a) Bienes Arqueológicos

b) Bienes de Interés Paisajístico y Ambiental

##### Tomo VI.

Anexos fotográfico

1.3.2. En relación al presente documento Memoria y normativa el contenido se relaciona a continuación.

Memoria: Se determinan los aspectos generales del catálogo de bienes, así como la determinación de sus elementos.

Protección de bienes culturales del término municipal de Calvià: Se regula las intervenciones según nivel de protección y categorías establecidas en el PTM.

Definición de los diferentes tipos de obras sobre bienes catalogados

Normas de protección

Modificaciones del catálogo

Inventario de bienes culturales catalogados por categorías

Listado por tipología de todos los elementos catalogados, especificando su nombre, código de catalogación, tipología, grado de protección y localización en los planos de patrimonio de acuerdo con cuadrícula.

Parque arqueológico 'Puig de Sa Morisca':

Descripción del parque arqueológico y de su protección.

Documentación gráfica:

Planos: La información sobre el patrimonio se incorpora en todos los planos de ordenación, tanto en suelo urbano como en suelo rústico. Así mismo, se realizan planos temáticos específicos de los elementos de Patrimonio:

Plano de Patrimonio y de elementos a proteger (P), a escala 1/10.000 (9 hojas numeradas de P-A1 a P-A9), donde se definen los elementos a proteger de acuerdo con el Catálogo del Patrimonio, los espacios de protección asociados, así como los espacios de banales inventariados y de interés preferente. Se incorporan también los límites de los Espacios Naturales de acuerdo con la Ley de Espacios Naturales, el límite del PORN a la Serra de Tramuntana, así como los itinerarios de interés ambiental y paisajístico.

Plano del término municipal de Patrimonio y de elementos a proteger (P-A1), a escala 1/30.000 (1 hoja que comprende todo el término municipal), sintetiza en una sola hoja la información contenida en la serie anterior.

1.4. Elementos que forman el catálogo de bienes del documento de adaptación

En referencia a los elementos incluidos en el catálogo, en diferentes categorías, la adaptación que se presenta amplía el número de elementos catalogados a fin y efecto de incorporar elementos que no habían estado considerados en el momento de la redacción del catálogo actualmente vigente. Se incorporan 471 bienes, todos quedan regulados por la presente normativa y según las especificaciones de las fichas correspondientes. Se exceptúan de esta regulación dos bienes que quedan incorporados a nivel informativo y visual dado que hacen parte de un Conjunto etnológico de importancia, pero que se extiende fuera del límite del término municipal. Estos son los Bienes 301 y 302.

La estructuración de los diferentes bienes catalogados se realiza a partir de la clasificación seguida por el PTM con algunas ampliaciones y modificaciones. Se realiza una primera clasificación más genérica que se estructura con categorías y una más específica que se delimita mediante subcategorías:

1.- Patrimonio Arqueológico

2.- Patrimonio Etnológico:

2.1.- Sistemas hidráulicos

2.2.- Molinos de viento

2.3.- Molinos de agua

2.4.- Barracas de roter

2.5.- Hornos de Cal

2.6.- Granero Diezmo

2.7.- Silos y barracas de carboneros

2.8.- Era

2.9.- 'Escar'

2.10.- Pedrera

2.11.- 'Sestadors'

2.12.- 'Casetas'

2.13.- 'Caeres'

2.14.- Molinos de extracción de agua

3.- Arquitectura Militar:

3.1.- Torre

3.2.- Fortín

3.3.- Base Militar

4.- Arquitectura Civil:

4.1.- Posesión

4.2.- Residencial

4.3.- Turística

4.4.- Jardines

4.5.- Arquitectura conmemorativa Cruces

4.6.- 'Tafonas'

4.7.- Cruces de Término

4.8.- Reloj de Sol

4.9.- Puentes

5.- Arquitectura religiosa

5.1.- Iglesia

5.2.- Rectoría

5.3.- Oratorio

6.- Bienes de interés paisajístico o ambiental

6.1.- Caminos

6.2.- Espacios de banales y banales de interés preferente

7.- Escultura monumental religiosa y heráldica

7.1.- Escudos heráldicos

8.- Árboles Singulares

La información necesaria a fin y efecto de proceder a esta catalogación, responde a la inclusión en el PGOU, de la información sectorial existente en los estudios realizados por el Departamento de Medio Ambiente y Naturaleza del Consell Insular:

Catálogo de zonas de banales, de acuerdo con el Catálogo de 'Arees Marjades' del término de Calvià realizado por el 'Departament de Medi Ambient y natura' y con énfasis especial en aquellas zonas que el estudio considera de interés de conservación y utilización agrícola en el término, así como los sitios de interés preferente que surgen del mismo estudio.

Catálogo de Tafones y molinos del término municipal de Calvià, realizado por el Departamento de Medio ambiente y natura.

Trabajo de campo de catalogación realizado por arqueólogos e historiadores del arte.

Catálogo de árboles singulares del municipio de Calvià.

A partir del catálogo y análisis de 'Camps Marjats' elaborado por el Consell Insular de Mallorca, y a fin y efecto de incorporarlo en el catálogo elementos de interés paisajístico, se incorporan las diferentes zonas de 'Arees de Camps Marjats' como unidades paisajísticas que surgen de este estudio. Estos ámbitos se han realizado en relación a las afinidades geográficas y de propiedad. De esta manera, el municipio de Calvià queda dividido en 14 sectores, y el catálogo de bienes incorpora una ficha con las características de cada uno de ellos.

Siguiendo la metodología de catalogación de este estudio del Consell, se consideran sitios preferentes aquellos lugares que por sus características técnicas, paisajísticas, naturales o históricas merecen actuaciones adscritas a su conservación y/o preservación.

A partir de las características técnicas de todo el municipio, se determinan 17 sitios de interés preferente. Estos han estado catalogados y se elabora una ficha específica para cada uno de ellos.

Desde un punto de vista de protección, estos 17 sitios serán zonas de actuación preferente tanto para la rehabilitación de los elementos en sí mismos como para la recuperación de los usos tradicionales agrarios.

Así mismo, y en relación a la conservación de los espacios con valores naturales destacados, se incorporan en los planos de Patrimonio aquellos ámbitos territoriales que de acuerdo con la legislación sectorial tienen carácter de Parque Natural, así como la delimitación del Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Serra de Tramuntana (PORN), y el Parque Arqueológico de 'Sa Morisca'. Se tendrá también en consideración el ámbito del Parque Botánico del Salobrar de Magaluf y sus recursos naturales asociados.

1.5. Relación de elementos que se incorporan en el catálogo de bienes

Nº	NOMBRE	CATEGORIA
	SUBCATEGORIA	
1	Benàtiga Vell	ARQUEOLOGÍA
2	Benicoraix	ARQUEOLOGÍA
3	Coma de s' Aigua. Es Burotell	ARQUEOLOGÍA
4	Cala Figuera	ARQUEOLOGÍA
5	Sa Cova	ARQUEOLOGÍA
6	S' Argolla	ARQUEOLOGÍA
7	Es Castellàs	ARQUEOLOGÍA
8	Es Pinotells	ARQUEOLOGÍA
9	Puig des Caragol	ARQUEOLOGÍA
10	Puig des Senyor	ARQUEOLOGÍA
11	Ses Sínies	ARQUEOLOGÍA
12	Collet des Moro	ARQUEOLOGÍA
13	Puig des Collet des Moro	ARQUEOLOGÍA
14	Caló de sa Nostra Dona	ARQUEOLOGÍA
15	Son Ferrer	ARQUEOLOGÍA
16	Can Sastre, Cova Forta	ETNOLOGÍA
	HORNO DE CAL	
17	Can Vairet	ARQUEOLOGÍA
18	Cala Portals Vells Sa Porrassa	ETNOLOGÍA
	PEDRERA	
19	Puig de sa Morisca	ARQUEOLOGÍA
20	Son Boronat (Rota den Muntanya)	ARQUEOLOGÍA
21	Son Bugadelles (Es Pinar)	ARQUEOLOGÍA
22	Son Colomar	ARQUEOLOGÍA
23	Son Font (Es Puig de ca s' Ametller)	ARQUEOLOGÍA
24	Son Llebre (Cova des Llenyeters)	ARQUEOLOGÍA
25	Cala Salamó, (Son Massot, cueva A)	ARQUEOLOGÍA
26	Sa barraca de l' Amo	ARQUEOLOGÍA
27	Son Miralles	ARQUEOLOGÍA
28	Son Morey	ARQUEOLOGÍA
29	Son Roig Vell (Puig de Fàtima)	ARQUEOLOGÍA
30	Puig des Moro de Ponent (Torà)	ARQUEOLOGÍA
31	Puig des Moro de Llevant (Torà)	ARQUEOLOGÍA
32	Turriorme escalonado Valldurgent (Sementer des Camf)	ARQUEOLOGÍA
33	Navetiforme Alemany	ARQUEOLOGÍA
34	Calafell	ARQUEOLOGÍA
35	Sementer de sa Cometa (Galatzó)	ARQUEOLOGÍA
36	Es Fornets	ARQUEOLOGÍA
37	Illa del Toro (pecio)	ARQUEOLOGÍA
38	Illa de Sa Porrassa	ARQUEOLOGÍA
39	Illot d' En Salas	ARQUEOLOGÍA
40/50	Peguera	ARQUEOLOGÍA
41	Puig Vermell (Son Claret)	ARQUEOLOGÍA
42	Rotes Llargues	ARQUEOLOGÍA
43	Pecio del Sec	ARQUEOLOGÍA
44	Son Alfonso	ARQUEOLOGÍA
45	Turó de sa Caleta	ARQUEOLOGÍA
46	Turó de ses Abelles	ARQUEOLOGÍA
47	Santa Ponça 4	ARQUEOLOGÍA
48	Santa Ponça 5	ARQUEOLOGÍA
49	Santa Ponça 6 (Kings Park)	ARQUEOLOGÍA
51	Muro paralelo al Torrente de Sa Caleta (Santa Ponça 8 )	ARQUEOLOGÍA
52	Ses Rotes Velles (Santa Ponça 9 )	ARQUEOLOGÍA
53	Sa Mesquida	ARQUEOLOGÍA
54	Es Molí Vell	ARQUEOLOGÍA
55	Puig de Sa Celleta (Santa Ponça12)	ARQUEOLOGÍA
56	Puig de Saragossa (Santa Ponça13)	ARQUEOLOGÍA
57	Sierra de Na Burguesa (cuevas)	ARQUEOLOGÍA



58	Santa Ponça 18	ARQUEOLOGÍA	
59	Cas Saboners	ARQUEOLOGÍA	
60	Poblat de Naviformes Son Ferrer	ARQUEOLOGÍA	
61	Cas Notari (Magaluf)	ARQUEOLOGÍA	
62	Santa Ponça 20	ARQUEOLOGÍA	
63	Na Fàtima (Son Boronat)	ARQUEOLOGÍA	
64	Ses Penyes Rotges	ARQUEOLOGÍA	
65	Tancat dels Ametllers (Ses Barraques)	ARQUEOLOGÍA	
66	Son Roig (Ses Cases)	ARQUEOLOGÍA	
67	Puig de Son Roig	ARQUEOLOGÍA	
68	Conducció de aigua a Bendinat	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
69	Sa Font de Sa Corriola (Qânât)	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
70	Sa Font del Beat Ramon, Son Boronat(qânât)	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
71	Torre des Cap Andritxol	ARQUITECTURA MILITAR	TORRE
72	Castellot de Santa Ponça	ARQUITECTURA MILITAR	TORRE
73	Torre de Cala Figuera	ARQUITECTURA MILITAR	TORRE
74	Torre de Portals Vells	ARQUITECTURA MILITAR	TORRE
75	Torre de Sa Porrassa	ARQUITECTURA MILITAR	TORRE
76	Torre de Ses Illetes	ARQUITECTURA MILITAR	TORRE
77	Molí den Banyà	ETNOLOGÍA	MOLÍNO DE VIENTO
78	Molí Nou	ETNOLOGÍA	MOLÍNO DE VIENTO
79	Molí des Castellet	ETNOLOGÍA	MOLÍNO DE VIENTO
80	Molí urbà a Calvià (nou)	ETNOLOGÍA	MOLÍNO DE VIENTO
81	Molí urbà a Calvià (vell)	ETNOLOGÍA	MOLÍNO DE VIENTO
82	Molí de Santa Ponça	ETNOLOGÍA	MOLÍNO DE VIENTO
83/160	Sist. Hidràulic de Galatzó	ETNOLOGÍA	MOLINO DE AGUA/SIST HIDRÁULICO
84	Posesión de Paguera	ARQUITECTURA CIVIL	POSESIÓN
85	Posesión Torá	ARQUITECTURA CIVIL	POSESIÓN
86	Posesión de ses barraques	ARQUITECTURA CIVIL	POSESIÓN
87	Posesión la romana	ARQUITECTURA CIVIL	POSESIÓN
88	Posesión ses rotes velles	ARQUITECTURA CIVIL	POSESIÓN
89	Posesión santa ponça	ARQUITECTURA CIVIL	POSESIÓN
90	Posesión sa cova	ARQUITECTURA CIVIL	POSESIÓN
91	Posesión ses planes	ARQUITECTURA CIVIL	POSESIÓN
92	Posesión castell de bendinat	ARQUITECTURA CIVIL	CASTILLO
93	Posesión son pieras de d'alt	ARQUITECTURA CIVIL	POSESIÓN
94	Posesión son vich vell	ARQUITECTURA CIVIL	POSESIÓN
95	Posesión son vich nou	ARQUITECTURA CIVIL	POSESIÓN
96	Posesión son cabot	ARQUITECTURA CIVIL	POSESIÓN
97	Posesión son durí	ARQUITECTURA CIVIL	POSESIÓN
98	Posesión son hortolà	ARQUITECTURA CIVIL	POSESIÓN
99	Posesión galatzó	ARQUITECTURA CIVIL	POSESIÓN
100	Posesión son claret	ARQUITECTURA CIVIL	POSESIÓN
101	Posesión son martí	ARQUITECTURA CIVIL	POSESIÓN
102	Posesión son alfonso	ARQUITECTURA CIVIL	POSESIÓN
103	Posesión son algorfes	ARQUITECTURA CIVIL	POSESIÓN
104	Posesión mofarés	ARQUITECTURA CIVIL	POSESIÓN
105	Posesión son roig vell	ARQUITECTURA CIVIL	POSESIÓN
106	Posesión son boronat	ARQUITECTURA CIVIL	POSESIÓN
107	Posesión benatiga vell	ARQUITECTURA CIVIL	POSESIÓN
108	Posesión son sastre	ARQUITECTURA CIVIL	POSESIÓN
109	Posesión valldurgent	ARQUITECTURA CIVIL	POSESIÓN
110	Posesión bendinat	ARQUITECTURA CIVIL	POSESIÓN
111	Es Pontet Calvià	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
112	Can Verger	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
113	cal metge vell o can juaneda	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
114	Reloj de sol Can Ros	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
115	Iglesia de San Juan Bautista, Calvià	ARQUITECTURARELIGIOSA	IGLESIA
116	Rectoría de la Iglesia de san Juan Bautista	ARQUITECTURARELIGIOSA	RECTORIA
117	Oratorio de Portals Nous	ARQUITECTURARELIGIOSA	ORATORIO
118	Oratorio de la Pedra sagrada	ARQUITECTURARELIGIOSA	ORATORIOO
119	Hotel maricel	ARQUITECTURA CIVIL	ARQUITECTURA TURÍSTICA
120	Hotel de Mar	ARQUITECTURA CIVIL	ARQUITECTURA TURÍSTICA
121	Hotel Punta Negra	ARQUITECTURA CIVIL	ARQUITECTURA TURÍSTICA
122	Balneario la Solana Illetas	ARQUITECTURA CIVIL	ARQUITECTURA TURÍSTICA
123	Hotel Bendinat	ARQUITECTURA CIVIL	ARQUITECTURA TURÍSTICA
124	Apartamentos Europalma	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
125	grupo de viviendas costa de la calma	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
126	grupo de viviendas costa de la calma	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
127	casa de cap desetmana per alvaro urzaiz (s'estaca)	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
128	vivienda las leonas	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
129	vivienda per juan José López ibor	DESCATALOGADA	
130	vivienda per antoni perelló a torrenova	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
131	vivienda per jorge perelló a torrenova	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
132	vivienda per rafael balaguer	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
133	jardins de bendinat	ARQUITECTURA CIVIL	JARDINES
134	Pou Nou des Capdellà	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
135	Cruz del Desembarco	ARQUITECTURA CIVIL	ARQUITECTURA CONMEMORATIVA CRUCES
136	Cruz del Pi dels Montcada	ARQUITECTURA CIVIL	ARQUITECTURA CONMEMORATIVA CRUCES
137	Barraca de roter (sol de Mallorca)	ETNOLOGÍA	BARRACA DE ROTERO
138	Es Burotell	ARQUITECTURA CIVIL	POSESIÓN
139	Posesión son massot	ARQUITECTURA CIVIL	POSESIÓN
140	Posesión can trujillo	ARQUITECTURA CIVIL	POSESIÓN
141	Posesión can barral	ARQUITECTURA CIVIL	POSESIÓN
142	Posesión son llebre	ARQUITECTURA CIVIL	POSESIÓN
143	Son Font	ARQUITECTURA CIVIL	POSESIÓN
144	Posesión son morey	ARQUITECTURA CIVIL	POSESIÓN
145	Fortín de Illetes	ARQUITECTURA MILITAR	FORTÍN
146/181	Navetes des Guix Portals Nous	ARQUEOLOGÍA	
147	Conjunto de Calers Portals Nous	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
148	Torre d'En Boira	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
149	Font de Sa Mola	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO

150	Ses Rafalasses, Es Burotell	ARQUEOLOGÍA	
151	Molí de Son Martí	ETNOLOGÍA	MOLINO DE AGUA/SIST HIDRÁULICO
152	Sistema hidràulic, Son Roig Vell	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
153	Qànàt, Valldurgent	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
154	Conjunto hidràulic Valldurgent	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
155	Son Claret	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
156	Son Claret	ARQUEOLOGÍA	
157	Peguera (Collet des Moro)	ARQUEOLOGÍA	
158	Sa Torrota	ARQUEOLOGÍA	
159	Son Alfonso	ARQUEOLOGÍA	
160/83	Es Molins, Galatzó		
161	Es Tramuntanal	ARQUEOLOGÍA	
162	Sa Font d'En Debadès, Galatzó	ARQUEOLOGÍA	
163	Dalt de sa Coma de s'Almagre, Galatzó	ARQUEOLOGÍA	
164	Font de Sa Cometa, Galatzó	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
165	Cova d'En Batiat, Galatzó	ARQUEOLOGÍA	
166	Galatzó (Na Llaneres)	ARQUEOLOGÍA	
167	Son Boronat	ARQUEOLOGÍA	
168	Túmul de Son Miralles	ARQUEOLOGÍA	
169	Valldurgent	ARQUEOLOGÍA	
170	Es Claper de Son Boronat	ARQUEOLOGÍA	
171	Sa Cova	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
172	camino Puig Saragossa	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
173	camino Cala Falco- Caló de Sa Nostra Dona	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
174	camino Cala Figuera-Portals vells	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
175	camín Rrafaubeig	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
176	camino Castellot de Na Morisca-Puig de Sa Sirvia	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
177	camino Torret Santa Ponça	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
178	camino Cap Andritxol	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
179	camino Galatzó-Ses Sinies	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
180	camino Vell Capdellà-Galilea	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
181	Navetes des Guix Portals Nous	ARQUOLOGIA	
182	Es Pou Nou	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
183	Molí des Capdellà	ETNOLOGÍA	MOLINO DE VIENTO
184	Tafona Son Morell	ARQUITECTURA CIVIL	TAFONA
185	Tafona Galatzó	ARQUITECTURA CIVIL	TAFONA
186	Tafona Son Claret	ARQUITECTURA CIVIL	TAFONA
187	Tafona Son Hortolà	ARQUITECTURA CIVIL	TAFONA
188	Tafona Son Vich Nou	ARQUITECTURA CIVIL	TAFONA
189	Tafona Son Alfonso	ARQUITECTURA CIVIL	TAFONA
190	Tafona Son Cabot	ARQUITECTURA CIVIL	TAFONA
191	Tafona Mofarés	ARQUITECTURA CIVIL	TAFONA
192	Tafona Son Roig Vell	ARQUITECTURA CIVIL	TAFONA
193	Tafona Son Boronat	ARQUITECTURA CIVIL	TAFONA
194	Tafona ses Alforges	ARQUITECTURA CIVIL	TAFONA
195	Tafona Valldurgent	ARQUITECTURA CIVIL	TAFONA
196	Tafona Son Sastre	ARQUITECTURA CIVIL	TAFONA
197	Tafona Benàtiga vell	ARQUITECTURA CIVIL	TAFONA
198	Tafona Can Ros	ARQUITECTURA CIVIL	TAFONA
199	Tafona la Romana	ARQUITECTURA CIVIL	TAFONA
200	Tafona Bendinat	ARQUITECTURA CIVIL	TAFONA
201	Tafona Paguera	ARQUITECTURA CIVIL	TAFONA
202	Tafona Son Durí	ARQUITECTURA CIVIL	TAFONA
203	Zonas con bancales	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	Zonas con bancales de interés preferente
204	Zonas con bancales	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	Zonas con bancales de interés preferente
205	Zonas con bancales	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	Zonas con bancales de interés preferente
206	Zonas con bancales	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	Zonas con bancales de interés preferente
207	Zonas con bancales	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	Zonas con bancales de interés preferente
208	Zonas con bancales	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	Zonas con bancales de interés preferente
209	Zonas con bancales	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	Zonas con bancales de interés preferente
210	Zonas con bancales	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	Zonas con bancales de interés preferente
211	Zonas con bancales	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	Zonas con bancales de interés preferente
212	Zonas con bancales	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	Zonas con bancales de interés preferente
213	Zonas con bancales	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	Zonas con bancales de interés preferente
214	Zonas con bancales	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	Zonas con bancales de interés preferente
215	Zonas con bancales	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	Zonas con bancales de interés preferente
216	Zonas con bancales	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	Zonas con bancales de interés preferente
217	Sinia de Paguera	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
218	Graner del Deume de Capdellà	ETNOLOGÍA	GRANERO DIEZMO
219	Forn de Calç del Caló de Sa Dona	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
220	Sinia de Calvià	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÀULICO
221	Barraca del Pas de Sa Mula	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
222	Barraca del Pas de Sa Mula	ARQUEOLOGÍA	
223	Cova de Son Bosc	ARQUEOLOGÍA	
224	Era de Ses Rotes Llargues	ETNOLOGÍA	ERA
225	Graner del Deume de Son Hortolà	ETNOLOGÍA	GRANERO DIEZMO
226	Sitja i Caseta de carboner de Son Hortolà	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
227	Forn de calç de Son Hortolà	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
228	Sitja Son Hortolà	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
229	Conjunto hidraulic de Son Hortolà	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
230	Barraca de Son Miralles	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
231	Conjunto hidraulic Urb. Galatzó	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
232	Barraca Sta Ponsa 5	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
233	Barraca Sta Ponsa 20	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
234	Sitja Santa Ponsa 20	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
235	Barraca Santa Ponsa 20 II	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
236	Barraca Puig de Sa Morisca	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
237	Sitja Puig de sa Morisca	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
238	Pou de Son Boronat	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
239	Pou de Son Roig oest	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
240	Barraca de Son Font	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
241	Barraca de carboner Benàtiga Vell	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER

242	Barraca de dalt Benàtiga Vell	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
243	Forns de Calç del Torrent de Sa Mula	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
244	Conjunto hidráulic de Calvià Vila	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
245	Safareig y sitges de Son Font	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO Y SITJA
246	Sitja des molí des Castellet	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
247	Era de Mofarés	ETNOLOGÍA	ERA
248	Pou de Mofarés	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
249	Graner del Deume de Mofarés	ETNOLOGÍA	GRANERO DIEZMO
250	Conjunto hidráulic de Mofarés	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
251	Era de Sa Cova	ETNOLOGÍA	ERA
252	Forns de Calç de Bendinat	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
253	Barraca Puig de Sa Morisca 2	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
254	Conjunto etnològic des Fornets	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
255	Covacha Puig de Sa Morisca	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
256	Era de Son Claret	ETNOLOGÍA	ERA
257	Pou de Son Claret	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
258	Cisterna de Son Claret	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
259	Era de Son Colomar	ETNOLOGÍA	ERA
260	Sitja de Son Claret	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
261	Forn de Calç de Son Sastre	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
263	Graner del Deume de Son Martí	ETNOLOGÍA	GRANERO DIEZMO
264	Era de Son Alfonso	ETNOLOGÍA	ERA
265	Forn de Calç Vallldurgent 1	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
266	Pou de Vallldurgent	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
267	Forn de calç del torrent de sa cova de ses Corbateres	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
268	Sitja del forn de calç del torrent de Son Boronat (Vallldurgent)	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
269	Conjunto de Barraca i Sitges del Comellar de Sa Cova (Vallldurgent)	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
270	Sa cova de Ses Corbateres	ARQUEOLOGÍA	
271	Conjunto de carboneres de Vallldurgent	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
272	Pou de Capelleta de Sa Puríssima (Vallldurgent)	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
273	Pou de Son Roig est	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
274	Forn de calç de Son Boronat	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
275	Pou de Vallldurgent	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
276	Ranxo de Carboneras de Sa Coma de S'Hostal	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
277	Barraca de roter Serra de Son Camps (Vallldurgent)	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
278	Base Militar (Cala Figuera)	ARQUITECTURA MILITAR	BASE MILITAR
279	Varadero des Caló des Monjo (Peguera)	ETNOLOGÍA	ESCAR
280	Conjunto etnològic del Poblat des Puig de Sa Morisca	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
281	Conjunto hidráulic de Son Ferrer	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
282	Pedrerres de Cala Salomó	ETNOLOGÍA	PEDRERA
283	Torre d'en Boira	ARQUITECTURA MILITAR	TORRE
285	Pou de Son Claret (Capdellà)	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
286	Sestador de Sa Font de Sa Cometa	ETNOLOGÍA	SESTADOR
287	Forn de Calç de Son Sastre	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
288	Graner del delme Son Sastre	ETNOLOGÍA	GRANERO DIEZMO
289	Pou de sa Jaia	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
290	Pou de Sa Vinya	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
291	Pou de Son Sastre	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
292	Forn calç 2 Sa coma de s'aigua	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
293	Forn de Calç 3 Sa coma de s'aigua	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
294	Forn de Calç 4 Sa coma de s'aigua	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
295	Ranxo Carboneres 1 Sa coma de s'aigua	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
296	Forn de Calç 5 Sa coma de s'aigua	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
297	Ranxo carboneres 2 Sa coma de s'aigua	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
298	Pou de Sa Coma de s'aigua	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
299	Ranxo carboneres 3 Sa coma de s'aigua	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
300	Forn Calc 6 Sa coma de s'aigua	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
301	Ranxo Carboneres 4 Sa coma de s'aigua	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER SE INCORPORA A NIVEL INFORMATIVO
302	Barraca de sa Coma de S'aigua	ETNOLOGÍA	BARRACA DE ROTEROSE INCORPORA A NIVEL INFORMATIVO.
303	Conjunt entogràfic Se Sinies	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
304	Pou de Ses Sinies	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
305	Ranxo de Carboners Cami Ses Sinies	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
306	Forn de Calç de l'itinerari de ses Sinies	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
307	Conjunto etnogràfic comellar des lladres	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
308	Conjunto de Casetes	ETNOLOGÍA	BARRACA DE ROTERO
309	Forn de Cal de Na llaneres	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
310	Forn de calç 1 Coma Bosch Gran	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
311	Graner de Delme de Galatzó	ETNOLOGÍA	GRANERO DIEZMO
312	Conjunto etnològic tramuntanal	ETNOLOGÍA	
313	Font de S'obi	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
314	Caseta de Sa Vinya	ETNOLOGÍA	BARRACA DE ROTERO
315	Conjunto etnogràfic de Sa Panada	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
316	Pedra de S'Argolla	ETNOLOGÍA	
317	Barraca de S'Argolla	ETNOLOGÍA	BARRACA DE ROTERO
318	Turriforme escalonado de Sa Panada	ARQUEOLOGÍA	
319	Sa Font des Poll	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
320	Conjunto etnogràfic I de Sa Mola	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
321	Conjunto etnogràfic II de Sa Mola	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
322	Conjunto etnogràfic III de sa Mola	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
323	Conjunto etnogràfic IV de sa Mola	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
324	Conjunto etnogràfic V de Sa Mola	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
325	Conjunto etnogràfic de Sa Coma den Vidal	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
326	Conjunto etnogràfic de Sa Coma den Vidal 2	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
327	Conjunto etnogràfic VI de Sa Mola	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
328	Conjunto etnogràfic VII de Sa Mola	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
329	Conjunto etnogràfic de S'Esclop	ETNOLOGÍA	ERA
330	Caseta Arago	ETNOLOGÍA	CASITA
331	Sestadors de Ses Planes	ETNOLOGÍA	SESTEADERO

332	Era de Ses Planes	ETNOLOGÍA	ERA
333	Conjunto etnográfico I de Ses Planes	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
334	Conjunto etnográfico II de Ses Planes	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
335	Caseta i aljub de ses Planes	ETNOLOGÍA	CASITA
336	Aljub de Sa Coma Bosc Gran	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
337	Forn Calç 2 Sa Coma Bosc Gran	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
338	Conjunto etnográfico (Forn sitja i barraca) Sa Coma Bosc Gran	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL, SILOS Y BARRACA DE CARBONER
339	Conjunto hidràulic Sa Coma Bosc Gran	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
340	Conjunto Carbó 1 Sa Coma Bosc Gran	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
341	Conjunto Carbó 2 Sa Coma Bosc Gran	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
342	Conjunto Carbó 3 Sa Coma Bosc Gran	ETNOLOGÍA	SILOS Y BARRACA DE CARBONER
343	Barraca Sa Coma Bosc Gran	ETNOLOGÍA	BARRACA DE ROTERO
344	Forn de Calç del Torrent de Sa Mata	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
345	Forn de Calç 1 Son Boronat (cova)	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
346	Caeres de Sa Porrassa	ETNOLOGÍA	CAERES
347	Molino de viento 1 de Son Ferre	ETNOLOGÍA	MOLINO DE EXTRACCIÓN DE AGUA
348	Molino de viento de Sa Porrassa	ETNOLOGÍA	MOLINO DE EXTRACCIÓN DE AGUA
349	Molino de viento de Son Llebre	ETNOLOGÍA	MOLINO DE EXTRACCIÓN DE AGUA
350	Molino de viento aguadero de Cas Sastre	ETNOLOGÍA	MOLINO DE EXTRACCIÓN DE AGUA
351	Molino de viento aguadero de Can Estarelles	ETNOLOGÍA	MOLINO DE EXTRACCIÓN DE AGUA
352	Sinia Hotel Hawai	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
353	Forn de Calç del Torrent de Sa Mata 2	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
354	Forn de Calç de S'Argolla	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
355	Forn de Calç des Ratxo	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
356	Forn de Calç del Torrent de Sa Mata 1	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
357	Molino de viento de Sa Porrassa	ETNOLOGÍA	MOLINO DE EXTRACCIÓN DE AGUA
358	. Molino de viento de Son Alemany	ETNOLOGÍA	MOLINO DE EXTRACCIÓN DE AGUA
359	Molino de viento aguadero de Cas Sastre 2	ETNOLOGÍA	MOLINO DE EXTRACCIÓN DE AGUA
360	Pozo de Son Boronat (cova)	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
361	Forn de Calç 2 Son Boronat (cova)	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
362	Canal Son Font	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
363	cova de son Boronat	ARQUEOLOGÍA	
364	Ca Madó Moreia	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
365	Cas Ferrer	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
366	Habitatge C/ Iglesia, 11	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
367	Habitatge C/ Les platges, 26	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
368	Habitatge C/ Les Platges, 28	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
369	Habitatge C/ Les platges, 2	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
370	Habitatge C/ Major, 22	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
371	Convento de monjas franciscanas	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
372	C/ Major 8-8ª. Calvià	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
373	C/ Major 13. Calvià	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
374	C/ Major 6. Calvià	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
375	C/ Major 17. Calvià	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
376	C/ Can Vich 9. Calvià	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
377	C/ Can Vich 11-11ª. Calvià	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
378	C/ Can Vich 12. Calvià	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
379	C/ Can Vich 19. Calvià	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
380	C/ Can Vich 21. Calvià	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
381	Montcada 14 Calvià	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
382	Montcada 15,17, 21 Calvià	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
383	Montcada 16 Calvià	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
384	Montcada 41 Calvià	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
385	Can Ferrer 5-5A Calvià	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
386	Capelleta Calvià	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
387	Cruz Capelleta	ARQUITECTURA CIVIL	CRUCE DE TÉRMINO
388	Son Mir 1 Calvià	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
389	Son Mir 7 Calvià	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
390	Son Mir 9, Calvià	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
391	Son Mir 21 Calvià	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
392	Av. Capdellà 2 Calvià	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
393	Av. Capdellà 35 Calvià	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
394	Can Dolç, Calvià	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
395	Cas Traginer 9, Calvià	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
396	Es Pontet 5, Calvià	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
397	Es Pontet 25, Calvià	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
398	Es Pontet 27 Calvià	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
399	Convent Calvià	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
400	Can Damià	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
401	Hotel Illetas	ARQUITECTURA CIVIL	ARQUITECTURA TURÍSTICA
402	Son Estades	ARQUITECTURA CIVIL	ARQUITECTURA TURÍSTICA
403	Son Malero	ARQUITECTURA CIVIL	ARQUITECTURA TURÍSTICA
404	Illetas las Terrazas	ARQUITECTURA CIVIL	ARQUITECTURA TURÍSTICA
405	Apartamentos Roca marina	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
406	Belembre 16 Calvià	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
407	Ca na Cuco 4 calvià	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
408	Ca Na Cuco 18 calvià	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
409	Ca Na Cuco 20 Calvià	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
410	Collet 22 Calvià	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
411	Serralet Calvià	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
412	Son Rei Calvià	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
414	Vicente chinchilla 8	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
415	Vicente chinchilla 12	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
416	Sa Societat	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
417	Reloj de Son de Can Ros	ARQUITECTURA CIVIL	RELOJ DE SOLO
418	Escudo heràldic de la Iglesia de San Juan Bautista	HERÁLDICA	ESCUDO HERÁLDICO
419	Reloj de Son de Sa Costeta	ARQUITECTURA CIVIL	RELOJ DE SOLO
420	Reloj de Sol de Son Estades	ARQUITECTURA CIVIL	RELOJ DE SOLO
421	Calvià c/ den morey 5	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL
423	Es capdellà c/ coll de n'esteve 14	ARQUITECTURA CIVIL	RESIDENCIAL

428	Sa porrassa	ARQUITECTURA CIVIL	POSESIÓN
430	Font de mina del camí de Valldurgent	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
431	Bomba /cisterna de Bendinat	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
432	Heràldica Valldurgent	HERÀLDICA	ESCUDO HERÀLDICO
433	Heràldica Valldurgent renacentista	HERÀLDICA	ESCUDO HERÀLDICO
434	Heràldica Bendinat I	HERÀLDICA	ESCUDO HERÀLDICO
435	Heràldica Bendinat II	HERÀLDICA	ESCUDO HERÀLDICO
436	Reloj sol	ARQUITECTURA CIVIL	RELOJ DE SOLO
437	Reloj sol buretell	ARQUITECTURA CIVIL	RELOJ DE SOLO
438	Reloj sol ses alforges	ARQUITECTURA CIVIL	RELOJ DE SOLO
439	Reloj sol paguera	ARQUITECTURA CIVIL	RELOJ DE SOLO
440	Reloj sol son alfonso	ARQUITECTURA CIVIL	RELOJ DE SOLO
441	Reloj sol Torá	ARQUITECTURA CIVIL	RELOJ DE SOLO
442	Reloj sol ses barraques	ARQUITECTURA CIVIL	RELOJ DE SOLO
443	Reloj sol Sa Cova	ARQUITECTURA CIVIL	RELOJ DE SOLO
444	Tafona Son Vich Vell	ARQUITECTURA CIVIL	TAFONA
445	Heràldica Son Hortolà I	HERÀLDICA	ESCUDO HERÀLDICO
446	Heràldica Son Claret	HERÀLDICA	ESCUDO HERÀLDICO
447	Reloj sol Son Hortolà	ARQUITECTURA CIVIL	RELOJ DE SOLO
448	Heràldica Galatzó	HERÀLDICA	ESCUDO HERÀLDICO
449	Reloj de Sol Galatzó	ARQUITECTURA CIVIL	RELOJ DE SOLO
450	Reloj Sol Son Claret	ARQUITECTURA CIVIL	RELOJ DE SOLO
451	Reloj sol I son Pieras de dalt	HERÀLDICA	ESCUDO HERÀLDICO
452	Relon Sol II Son Pieras de dalt	ARQUITECTURA CIVIL	RELOJ DE SOLO
453	Relon sol Son Cabot	ARQUITECTURA CIVIL	RELOJ DE SOLO
454	Relon Son Santa Ponça	ARQUITECTURA CIVIL	RELOJ DE SOLO
455	Heràldica Santa Ponça	HERÀLDICA	ESCUDO HERÀLDICO
454	Reloj Son Santa Ponça	ARQUITECTURA CIVIL	RELOJ DE SOLO
455	Heràldica Santa Ponça	HERÀLDICA	ESCUDO HERÀLDICO
456	Complejo militar del camí des Cargol	ARQUITECTURAMILITAR	BASE MILITAR
457	Escar punt negra	ETNOLOGÍA	ESCAR
458	Faro cala figuera	ARQUITECTURA CIVIL	FARO
459	Reloj sol son boronat	ARQUITECTURA CIVIL	RELOJ DE SOLO
460	Puente galatzo	ARQUITECTURA CIVIL	PUENTE
461	Xarxa Natura _Area Es Galatzó_S'Escalop	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
462	Xarxa Natura _Area Puig de Na Bauça	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
463	Xarxa Natura _Area de Cap Cala Figuera	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
464	Xarxa Natura _Area Marina de Cap Cala Figuera	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
465	Fasser de Vuit Peus	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
466	Fasser de Ca'n Trujillo	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
467	Pins de sa carreteria	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
468	Lledoner son Martí	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
469	Tamarells de sa Porrassa	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
470	Pi de punta negra	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
471	Mata de son Ferrer	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
472	Mata de ses Illetes	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
473	Sa reina	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
474	Lledoner petit de valldurgent	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
475	Lledoner petit de valldurgent	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
476	Ses cinc germanes	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
477	Eucaliptus son Vich Nou	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
478	Pi de Bendinat	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	

#### 1.6. Grados de protección del catálogo de bienes:

El Plan Territorial propone la estructuración de las protecciones a partir de tres niveles de protección: nivel de protección integral, nivel de protección estructural y nivel de protección ambiental.

En el presente documento, se establecen tres grados de protección individualizada de los elementos, siendo el primer grado la protección integral (I), el segundo grado la protección estructural (E) y un tercer grado de protección ambiental, dividido con 4 subcategorías (A1-A4)

De acuerdo con las definiciones respectivas de los grados de protección definidas en el Plan Territorial y al presente documento, los grados de protección definidos en un y otro son asimilables, siendo únicamente el grado de protección ambiental del Catálogo de Calvià más detallado en cuanto los grados de protección, dado que establece categorías de protección ambiental que permiten, obras de ampliación que dan lugar a aumento de la ocupación en planta visible desde espacios públicos (A2), obras de ampliación con aumento de altura (A3) y de ocupación en planta y ampliación de altura simultáneamente (A4)

Asimismo, el Catálogo de Bienes Culturales de Calvià determina también diferentes niveles de protección individualizada de parcelas, con un grado de protección global de la misma y de protección parcial, con diferentes subcategorías de protección que van de la P1 a la P10, con las que se definen las partes o aspectos de esta protección que se deben aplicar: Configuración espacial, forma (P1); Organización en planta (P2); volúmenes, cuantía y organización (P3), cierres en su totalidad (P4), etc. El contenido normativo de estos grados de protección viene definido por el punto 2. del presente documento.

Todos los bienes culturales catalogados presentan dos ámbitos de protección. El primero delimitado con color rojo hace referencia al ámbito de delimitación y está afectado por el grado de protección determinado en las fichas de catálogo. El segundo ámbito de protección está grafiado con color azul y hace referencia al ámbito de control y respeto. En este caso el punto 2 del presente documento, define qué tipo de control se debe llevar a cabo. En general se trata de actuaciones preventivas de estudio de impacto sobre el bien catalogado y actuaciones de seguimiento y control de las actuaciones a realizar.

En lo que hace referencia a las áreas naturales de interés, se estará en lo que dispone la normativa sectorial específica que cada ámbito. Así mismo, en el ámbito del Salobrar de Magaluf, se estará con lo que dispone el Plan Rector de este ámbito, que se incorpora como contenido normativo de este catálogo de bienes por el que afecta a la protección del Patrimonio cultural

#### 1.7. Metodología de trabajo

La metodología de trabajo seguida en la elaboración del catálogo de bienes culturales a proteger del municipio de Calvià se diseñó para alcanzar cuatro objetivos:

- Catalogar y describir de la manera más completa posible los Conjuntos culturales a incluir.
- Realizar un análisis del estado de conservación y del grado de potencialidad de puesta en valor del Bien Cultural.
- Definir aquellas actuaciones necesarias por la conservación y puesta en valor del Bien
- Definir los niveles de protección y grafiar los ámbitos de protección de cada bien.

A tal efecto la metodología de trabajo se desarrolló sobre tres líneas de actuación:

- Un riguroso trabajo de campo donde se realizaban la descripción del bien, su documentación fotográfica, la delimitación de los ámbitos de protección y la recogida de las variables de análisis por la ponderación de la potencialidad de la puesta en valor.
- Un trabajo bibliográfico para ir completando toda la información recogida al trabajo de campo.
- La implementación de toda la información recogida en una ficha del catálogo.

Esta ficha del catálogo se estructura en los siguientes bloques:

- Nombre e identificación del bien. En este apartado, además de su identificación, se incorporan otros datos respecto a su relación con otros bienes del catálogo, las unidades que lo conforman, la referencia a identificadores de otros inventarios y el equipo que ha realizado la última revisión de la ficha de catálogo.

2.- Entorno biogeográfico. En este bloque se incorpora toda la información relacionada con la vegetación dominante al entorno, las coordenadas UTM y la ubicación geográfica y la categoría del suelo.

3.- Marco Cronológico. En este apartado se especifica la delimitación cronocultural y la secuencia de uso del bien.

4.- Análisis funcional. En este apartado se incorpora la funcionalidad original del Conjunto y en su caso la filiación respecto al estilo

5.- Descripción del Conjunto y de las unidades asociadas.

6.- Visibilidad del Conjunto. En algunos tipos de bienes como los arqueológicos y los etnológicos se incluye datos sobre la visibilidad del Conjunto.

7.- Grado de conservación. El grado de conservación se ha definido a partir de diferentes datos a valorar que se ponderan asignándoles un valor numérico:

a.- Altura del Conjunto:

(1): < 50 cm

(2): 50-100 cm

(3): 100-150 cm

(4): 150-200 cm.

(5): > 200 o Presenta cubierta

b.- Grado de conservación. El grado de conservación se pondera a partir de dos parámetros: las evidencias y el grado de conservación de los restos físicos por una parte, y por otra si el bien responde a la funcionalidad original. A partir de estos dos parámetros se ha realizado el siguiente cuadro de ponderación

1 no se conserva el elemento. Evidencias de materiales

2 <10% evidencia configuración y materiales

3 10-50% evidencia configuración y materiales

4 50-90% evidencia configuración y materiales

5 >90% evidencia configuración y materiales

6. >90% evidencia configuración y materiales. Totalmente deteriorado a perdido su función

7. >90% evidencia configuración y materiales. Deterioro alto pelagra su función

8. >90% evidencia configuración y materiales. Deterioro medio puede peligrar su función

9. >90% evidencia configuración y materiales. Deterioro bajo, no pelagra su función

10. >90% evidencia configuración y materiales. Buen estado realiza su función

c.- Grado de identificación de las estructuras. Variable ponderada a partir del número de unidades identificadas según la siguiente propuesta:

(1): 1 estructura identificada

(2): De 2 a 3 estructuras identificadas

(3): De 3 a 6 estructuras identificadas

(4): De 6 a 9 estructuras identificadas

(5): 10 ó más estructuras identificadas

El resumen numérico se realiza a partir de la siguiente matriz:  $((a+b)/2+c)/2$

8.- Riesgos que afectan la conservación del bien. En este apartado se incluyen todos aquellos riesgos detectados que pueden afectar a la conservación del bien.

9.- (solo para patrimonio arquitectónico). Patologías arquitectónicas. Se incluyen todas aquellas patologías que se han observado en el trabajo de Campo y que afecta a la parte estructural, a los muros las cubiertas y la presencia de elementos distorsionados.

10.- (solo para patrimonio arqueológico). Reformas y rehabilitaciones realizadas. Se indica el año de la reforma, el tipo de actuación y la unidad a que afecta.

11.- Valoración cualitativa del Conjunto arquitectónico. Para aumentar la información con respecto a los bienes, se incorpora una valoración cualitativa con valor numéricos de diferentes aspectos del bien: como elemento histórico, estético - arquitectónico, paisajístico ambiental, nivel de protección, nivel de deterioro. El resumen numérico se hace de la suma de todos los valores dividido por 5.

12.- Potencialidad como elemento visitable. Para medir el valor potencial como elemento visitable del bien se han ponderado diferentes grupos de variables:

A.- Monumentalidad del Conjunto. Valor obtenido a partir de la ponderación de las siguientes variables:

a.- altura del Conjunto:

(1): < 50 cm < 3 m o una altura (arq)

(2): 50-100 cm 3-6 m o 2 alturas (arq)

(3): 100-150 cm 6-9 o 3 alturas (arq)

(4): 150-200 cm. 9-12 o 4 alturas

(5): >2 m o cubierta < de 12 o < 4 alturas

b.- Grado de conservación:

1 no se conserva el elemento. Evidencias de materiales

2 <10% evidencia configuración y materiales

3 10-50% evidencia configuración y materiales

4 50-90% evidencia configuración y materiales

5 >90% evidencia configuración y materiales

6. >90% evidencia configuración y materiales. Totalmente deteriorado a

perdido su función

7. >90% evidencia configuración y materiales. Deterioro alto pelagra su función

8. >90% evidencia configuración y materiales. Deterioro medio puede peligrar su función

9. >90% evidencia configuración y materiales. Deterioro bajo, no pelagra su función

10. >90% evidencia configuración y materiales. Buen estado realiza su función

c.- Superficie del Conjunto:

(1): >200 m<sup>2</sup>

(2): 200-400 m<sup>2</sup>

(3): 400-600 m<sup>2</sup>

(4): 600-800 m<sup>2</sup>

(5): >800 m<sup>2</sup>

El resumen numérico del grado de monumentalidad se obtiene a partir de la siguiente matriz:  $a+b+c/3$

B.- Grado de significación del bien. Valor obtenido a partir de la ponderación de las siguientes variables:

a.- Nivel de información histórica. Variable ponderada a partir del número de publicaciones que hacen referencia al bien:

(1): 1 publicación

(2): 2-4 publicaciones

(3): 4- 6 publicaciones

(4): 6- 8 publicaciones

(5): > 8 publicaciones

b.- Nivel de valoración social. Variable ponderada a partir de la inclusión del bien dentro de estas categorías. El valor obtenido es acumulativo:

1-0 PGOU

1-0 Señalizado

1-0 Publicación divulgativa

1-0 Integrado en un Itinerario

1-0 Integrado en un programa de visitas

c.- Grado de significación estético - formal. Variable ponderada a partir de la inclusión del bien dentro de estas categorías. El valor obtenido es acumulativo

(1): Según la singularidad del grupo tipológico -formal

(1): Según la singularidad dentro del grupo tipológico

(1): En función del material

(1): En función de la técnica

(1): Otras particularidades

El resumen numérico del grado de significación se obtiene a partir de la siguiente matriz:  $((a+b/2)+c)/2$

C.- Potencial educativo/informativo: Valor obtenido a partir de la ponderación de las siguientes variables:

a.- Valoración didáctica - formativa

(2): Si el bien permite una explicación interactiva con el grupo

(1): Si el bien requiere de una explicación conceptual/abstracta para las evidencias materiales no son suficientes

b.- Valoración del potencial turístico/informativo: Variable ponderada a partir de la inclusión del bien dentro de estas categorías. El valor obtenido es acumulativo

(0-1) Trípticos y/o duendes o revistas

(0-1) Guías turísticas

(0-1) Web y recursos multimedia.

El resumen numérico del Potencial educativo/informativo se obtiene a partir de la siguiente matriz:  $a+b/2$

D.- Acceso. Valor obtenido a partir de la ponderación de las siguientes variables:

a.- Tipo de acceso Variable ponderada a partir de la inclusión del bien dentro de estas categorías

(1): Sin pista

(2): Pista <1m ancho

(3): Pista 1-2 m ancho

(4): Pista (> 2m ancho)

(5): Camino

b.- Medio de acceso Variable ponderada a partir de la inclusión del bien dentro de estas categorías

(2): A pie

(4): Con vehículo de tracción

c.- Adecuación del acceso: Variable ponderada a partir de la inclusión del bien dentro de estas categorías

(1) Sin adecuar

(2) Limpieza y condicionamiento por el tránsito a pie

(3) Limpieza y condicionamiento por el tránsito a pie y en coche

d.- Tiempo desde la vía pública con vehículo de tracción variable ponderada a partir de la inclusión del bien dentro de estas categorías

(0): No se puede acceder

(1): > 1 hora

(2): 1 hora- 30 min

(3): 30-20 min.

(4): 20-10 min.

(5): < 10 min.

e.- Tiempo a pie desde la vía pública Variable ponderada a partir de la inclusión del bien dentro de estas categorías

(1): >1:30 h

(2): 1:30 – 1 hora

(3): 1 h- 30 min.

(4): 30-10 min.

(5): < 10 min.

El resumen numérico del potencial educativo/informativo se obtiene a partir de la siguiente matriz:  $a+b+c+d+e/5$

E.- Acondicionamiento del Bien. Valor obtenido a partir de la ponderación de las siguientes variables

a.- Acondicionamiento y limpieza. Variable ponderada a partir de la inclusión del bien dentro de estas categorías:

(1-0) Limpio (vegetal y materiales)

(1-0) Acondicionado los espacios de tráfico y comunicación

(1-0) Consolidado y restaurado

b.- Señalización: Variable ponderada a partir de la inclusión del bien dentro de estas categorías:

(0-0,5) Señalizado con hitos naturales o artificiales

(0-0,5) Señalizado con paneles sin explicación

El resumen numérico del Potencial educativo/informativo se obtiene a partir de la siguiente matriz:  $a+b/2$

F.- Nivel de Interpretación del bien. Valor obtenido a partir de la ponderación de las siguientes variables

(1) Solo señalizado

(2) Señalizado y explicado con paneles de texto e imagen

(3) Señalizado con paneles de texto e imagen y soporte audiovisual

(4) Señalizado con paneles de texto e imagen y dinamizado mediante un programa de actividades y visitas

El resumen numérico final del análisis de potencialidad como valor social del bien se realiza a partir de la siguiente matriz  $(A+B+C+D+E+F)/2$ . El resultado final se puntúa sobre base 100.

13 En estos bloques se incorpora todas las referencias bibliográficas con respecto al bien catalogado o aquellas, más genéricas que han servido por catalogar el bien.

14.- En este bloque se especifican aquellas actuaciones que se consideran prioritarias para la conservación y recuperación del bien.

15.- En este bloque se incorporan todas aquellas actuaciones que se consideran oportunas para la puesta en valor social del bien.

16.- En este bloque se incorpora toda la información fotográfica que se distribuye en unas cuantas fotografías a la primera plana de la ficha y el resto se ubica en un anexo fotográfico específico

17.- El siguiente bloque hace referencia a la documentación cartográfica con la incorporación de un plano del municipio para tener una referencia de la localización y dos planos específicos donde se dibujan los dos ámbitos de protección determinados. Con rojo el área de delimitación del bien afectada por el grado de protección definido y otra con línea azul donde se realizarán las tareas de control y prevención que la normativa del catálogo especifica.

18.- Para la definición de las áreas de protección y delimitación del bien se han utilizado los siguientes criterios:

1.- Para el patrimonio arquitectónico:

Para la delimitación (ámbito dibujado con rojo) se ha establecido el perímetro de cada una de las edificaciones catalogadas y en los casos pertinentes se han incorporado áreas adyacentes relacionadas con patios, jardines o áreas mixtas.

Para la definición del área de respeto (ámbito dibujado en color azul), se han utilizado los siguientes criterios: análisis de las visuales, delimitaciones naturales y/o antrópicas relacionadas con caminos, vallas, etc y la delimitación de la parcela.

2.- Por el patrimonio etnológico.

Para la delimitación (ámbito dibujado con rojo) se ha establecido el perímetro de cada una de las edificaciones o elementos catalogados y, en los casos pertinentes, se han incorporado áreas adyacentes relacionadas con espacios de os etnológico alrededor del elemento inmueble catalogado.

Para la definición del área de respeto (ámbito dibujado con color azul), se han utilizado los siguientes criterios:

a.- análisis de las visuales

b.- delimitaciones naturales relacionadas con caminos vallas etc.

c.- delimitación de la parcela

d.- análisis de la densidad de bienes etnológicos a la zona con la posibilidad de establecer un área de control más amplia que incluye el territorio que circundante. Se ha definido diferentes áreas de control como por ejemplo a la zona de 'Son Sastre', 'Galatzó y Na Fátima'.

3.- Para el patrimonio arqueológico.

Al tratarse de Bienes de Interés Cultural hasta que no se tramiten las áreas de protección por vía de incoación de BIC por la administración competente, a nivel urbanístico municipal los ámbitos de protección vigentes serían los contemplados en la normativa urbanística y a la ficha del Catálogo de Bienes Culturales del municipio de Calvià. Una vez tramitadas estas delimitaciones la normativa municipal deberá incorporar o modificar las áreas de protección recogidas en el PGOU.

Todas las delimitaciones y áreas de protección han sido realizadas por arqueólogos titulados: Sr. Manuel Calvo Trias, Dr. en Arqueología, Sr. Daniel Albero SantaCreu y Sra Maria Calderón licenciados en arqueología.

La metodología de definición de los ámbitos de protección se ha establecido a partir del análisis de las siguientes variables.

Para la delimitación (ámbito dibujado con rojo) se ha establecido el perímetro a partir de la combinación de las siguientes variables:

a.- delimitación del ámbito donde se documentan restos arquitectónicos en superficie

b.- delimitación del perímetro donde se documentan, con superficie, restos de material arqueológico.

c.- Análisis de la altura de las estructuras y la extensión del yacimiento (superficie, nº de estructuras identificadas, etc).

d.- Análisis de la ubicación geográfica del yacimiento con la posibilidad de incluir áreas de control que se puedan derivar de movimientos y deposiciones secundarias de material arqueológico.

Para la definición del área de respeto (ámbito dibujado con color azul), se han utilizado los siguientes criterios:

a.- análisis de las visuales.

b.- análisis de la altura de las estructuras y la extensión del yacimiento (superficie nº de estructuras identificadas, etc.).

c.- análisis de la intensidad de yacimientos a la zona con la posibilidad de establecer un área de control mucho más amplia que incluye el territorio que circunda esta alta densidad de yacimientos. Se han definido dos grandes áreas una en el Puig de 'Sa Morisca y otra zona de 'Na Fatima'. Ambas áreas incluyen un control no solo de los yacimientos sino del territorio donde se van a establecer las comunidades prehistóricas y donde aún se puede definir el modelo o patrón de asentamiento.

d.- análisis de delimitadores naturales y/o antrópicos como acantilados, pendientes, torrentes, vallas, caminos, etc.

e.- delimitación de la parcela.

2. Protección de bienes culturales del término municipal de Calvià

El objeto de este documento es la protección y conservación de los bienes inmuebles del término municipal de Calvià que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales, paisajísticos, forestales, agrícolas u otros, sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogables de acuerdo con el que disponen los artículos 12.1.d y 25 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de Abril (en adelante Ley del Suelo), en el artículo 86 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, así como en la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español y la Ley 12/98 de Patrimonios Histórico de las Islas Baleares.

El objetivo de protección y conservación que se persigue se instrumenta por medio de la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación que, con carácter complementario de las establecidas al Plan General, se aplican a cualquier intervención sobre los bienes identificados y catalogados en este documento.

La inclusión en este Catálogo de los bienes por él identificados implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa y la imposición del conjunto de condiciones referidas al párrafo anterior, al mismo tiempo que hace a las obras sobre ellos realizadas objeto de los beneficios previstos por la normativa vigente para los bienes catalogados, como se detalla en el capítulo cuarto de este documento.

La aprobación definitiva de este Catálogo implica asimismo, para los bienes en él incluidos, su exclusión parcial del régimen general de ruinas, al mismo tiempo que la declaración de utilidad pública que abre la vía a la expropiación forzosa que eventualmente podría llevarse a cabo en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación que la Ley establece, tal como se detalla y fundamenta asimismo al capítulo cuarto de este documento.

Los bienes inmuebles de cualquier tipo afectados por incoación o declaración de Bien de Interés Cultural o de Espacio Natural Protegido se incluyen en este Catálogo exclusivamente a efectos, anotación e identificación, estando incursos al régimen de normativa y al control y disciplina que a cada caso, apliquen los departamentos competentes en las materias respectivas.

2.1. Protección individualizada de elementos

2.1.1. Grado 1r. Protección integral. (I)

Bienes a los que se aplica:

Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana, y los equiparables por sus valores a los monumentos declarados o incoados de acuerdo con la legislación sobre Patrimonio Histórico Español.

Espacios públicos que constituyen ámbitos urbanos de excepcional valor significativo para su configuración, calidad del Conjunto de la edificación y tradición.

Elementos significativos de valor de la escena urbana, como pavimentos, amoblamiento, etc.

Determinaciones

Se permitirán solo las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación dotándosele excepcionalmente el uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen su mejor permanencia.

En consecuencia, se permiten solo con carácter general sobre los bienes

así catalogados las obras que sean objeto de restauración, de entre las tipificadas al capítulo tercero de este documento, las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con prohibición expresa de todas las otras. En todo caso, las aportaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse o documentarse, a efectos de investigación, de la obra original.

Se prohíben asimismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus alrededores, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente con respecto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del edificio implicase necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exige, y en este caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe (no vinculante) del organismo de la Comunidad Autónoma Balear que tenga asignadas las competencias de protección del patrimonio arquitectónico.

Se consideraran excepcionales, asimismo, en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas diferentes de las originales que dan lugar a cambios de formas, colores o texturas, excepcionalidad que implicará la necesidad de informe del departamento de Patrimonio arriba aludido con anterioridad a la concesión de licencia.

#### 2.1.2. Grado 2n. Protección Estructural. (E)

Bienes a los que se aplica:

Aquellos edificios, elementos y agrupaciones que por su valor histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del casco o del municipio.

Determinaciones

Las obras a efectuar en los edificios o elementos incluidos en este grado de protección serán las que tienden a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Por eso se permiten, con carácter general, las obras tipificadas en el capítulo tercero de este documento, además de las autorizadas para el grado anterior, las obras de condicionamiento.

Se considerarán excepcionales en los bienes catalogados con este grado de protección las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas diferentes de las originales que dan lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten la envolvente exterior o los elementos estructurales y significativos, excepcionalidad que dará lugar al trámite de informe favorable de la Comunidad Autónoma Balear con anterioridad a la concesión de licencia.

Igual que para los elementos catalogados en grado 1r, prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalización y extendidos aéreos de redes de servicios urbanos.

El diseño de las muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo carácter que el del elemento catalogado y a su entorno que los exigidos para el grado 1r.

#### 2.1.3. Grado 3r. Protección ambiental. A1, A2, A3 o A4

Bienes a los que se aplica:

Edificios que aislados o en Conjunto conformen áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación aunque individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.

Edificios que situados en áreas de calidad media escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnan constantes tipológicas de interés.

Espacios urbanos de calidad destacada.

Determinaciones.

Las obras que se efectúan en los edificios, elementos y conjuntos afectados con este grado de protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que posean.

Grado A1: Sobre los bienes inmuebles catalogados de protección ambiental que contienen en la ficha correspondiente a la determinación A1 se permitirán, de las actuaciones tipificadas al capítulo tercero de este documento, las enumeradas para los grados anteriores también las de reestructuración.

Asimismo, se permitirán sobre bienes con determinación A1 las obras de ampliación que reúnen todas y cada una de las siguientes condiciones:

No implicar aumento de altura del bien catalogado.

No implicar aumento de ocupación en planta a efectos de que sean visibles desde la vía pública.

No existir determinaciones de protección de parcelas contrarias a la ampliación solicitada.

Que la ordenanza de la zona donde se encuentre conceda el solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la existente por la edificación ya construida.

Grado A2: Los bienes catalogados con protección ambiental con determinación A2 podrán ser objeto, además, de obras de ampliación que den lugar a aumento de ocupación en la planta visible desde espacios públicos, siempre que

reúnan las condiciones restantes señaladas al párrafo anterior.

Grado A3: Se permitirán obras de ampliación con aumento de altura pero sin aumento de ocupación visible desde espacios públicos, en aquellos bienes con protección ambiental con determinación A3, que reúnan las condiciones restantes de edificabilidad remanente y con ausencia de protección de parcela.

Grado A4: La existencia de la determinación A4 hará posible la autorización de obras de ampliación con aumento de ocupación visibles desde espacios públicos y aumento de altura, siempre que coincidan con las circunstancias restantes de edificabilidad y con ausencia de protección de parcela.

Se consideraran excepcionales para cualquier grado de protección ambiental las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido. Excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable de la administración competente previa a la concesión de licencia.

Se autorizarán asimismo con carácter excepcional dentro de cualquier grado de protección ambiental y se someterán, por tanto al mismo trámite antes señalado, las propuestas de actuación que por imperativo de la reestructuración de condicionamiento necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos o por aplicación necesaria de técnicas de materiales diferentes de los originales, que dan lugar a modificaciones en su envolvente exterior visible desde espacios públicos próximos o lejanos que, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes, afecten su composición, colores o texturas.

En relación a la fijación de elementos superpuestos, se repite para este grado la prohibición relativa a tendidos aéreos que se aplica a los dos grados anteriores y en cuanto, a señalización, publicidad y alumbrado, el diseño y colocación habrá asimismo de orientarse al mantenimiento de los valores ambientales de este grado 3r.

#### 2.2. Protección individualizada de parcelas

Bienes a los que se aplica

Parcelas que pueden considerarse bienes catalogables por contener valores intrínsecos relativos a la calidad de las vallas, del arbolado, de la jardinería, del amoblamiento o elementos auxiliares del jardín, o por constituir unidad inseparable con el elemento o edificio que albergan.

b) Determinaciones

Sobre las parcelas catalogadas con este grado de protección se permitirán solo las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad, de los valores que contienen, y a la restauración de aquellos que se hayan degradado, de forma análoga a lo que se ha especificado para la protección integral de elementos.

En consecuencia se prohíben expresamente las actuaciones de segregación y las que suponen un aumento de volumen o de ocupación, y sobre los cerramientos, elementos auxiliares, mobiliario, arbolado y el resto de vegetación significativa que contengan, se permiten solo las tareas de mantenimiento, consolidación y recuperación con las mismas excepcionalidades y determinaciones complementarias.

#### 2.2.2. Grado 2n. Protección Parcial. (P1 a P10)

a) Bienes a los que se aplica:

Parcelas que contienen algún o algunos de los valores expresados para el grado anterior.

b) Determinaciones

La catalogación de una parcela bajo este grado de protección viene acompañada de la indicación a la ficha correspondiente con las determinaciones P1 a P10 de las partes o aspectos a que esta protección se debe aplicar, entre los que se pueden encontrar los siguientes, entre otros:

P 1: Configuración espacial, superficie, forma, situación.

P 2: Organización en planta.

P 3: Volúmenes, cuantía y organización.

P 4: Cierres en su totalidad.

P 5: Partes señaladas de estos.

P 6: Elementos auxiliares.

P 7: Amueblamente.

P 8: Arbolado.

P 9: Otra vegetación.

P10: Otras partes señaladas.

Sobre las partes o aspectos afectados por la protección se permitirán solo las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad y de sus valores, y a la restauración de aquellos que se hayan degradado, de forma análoga a lo que se ha especificado para la protección integral de elementos.

En consecuencia se prohíben expresamente para las parcelas catalogadas con este grado de protección:

Las actuaciones de segregación si la protección afecta la configuración espacial por medio de la determinación P1.

Las que suponen un aumento de ocupación en planta o cambios en su distribución y organización si la protección afecta estos aspectos por medio de la determinación P2.

Las que impliquen un aumento de volumen si tiene lugar la determinación P3.

Las determinaciones P4 a P10 delimitan, según el listado siguiente, los componentes de la parcela afectados de protección, sobre los que solo se permitirán las actuaciones de mantenimiento, consolidación y recuperación tipificadas al capítulo tercero de este documento, con las mismas excepcionalidades



y determinaciones complementarias que las especificadas al apartado 2.1.1.b) correspondiente a Determinaciones por la Protección Integral de elementos:

- P 4: Cerramientos de la parcela en su totalidad.
- P 5: Cierres de parcela en partes a definir en cada caso.
- P 6: Elementos auxiliares.
- P 7: Amoblamiento
- P 8: Arbolado.
- P 9: Otra vegetación.
- P10: Otros componentes a definir en cada caso.

### 2.3 Límite de Protección del Conjunto

Se refiere a la zona de respeto y control. En esta zona solo estarán permitidas las actuaciones que sean respetuosas con el bien protegido y que no impliquen un nivel de impacto visual negativo sobre el bien. A tal efecto, las actuaciones a realizar dentro de esta área de protección deberán ser aprobadas por la administración competente previa presentación de un estudio de impacto sobre el bien catalogado.

### 2.4 Protección de yacimientos arqueológicos

Los yacimientos arqueológicos, en tanto que Bienes de interés Cultural, tienen el máximo nivel de protección (protección integral) y vienen reguladas por la ley 12/98 y el decreto 144/200. Solo se podrán realizar en estos bienes actuaciones relacionadas con la limpieza de vegetación, excavación arqueológica, consolidación, restauración y actuaciones adscritas a su puesta en valor social.

Cualquier tipo de actuación a realizar en ellas deberá tener un proyecto específico firmado por arqueólogos y/o restauradores para que sea aprobado según la normativa vigente por la administración competente.

Cada yacimiento arqueológico presenta, tanto a la ficha correspondiente como a la cartografía del PGOU, dos áreas de protección. La primera, dibujada en color rojo pertenece a la delimitación del bien arqueológico. Dentro de esta área solo se podrán realizar, previo proyecto aprobado por la administración competente, las actuaciones de limpieza de vegetación, excavación arqueológica, consolidación, restauración y actuaciones adscritas a su puesta en valor social.

La segunda área de protección, dibujada en color azul, corresponde en la zona de respeto y control arqueológico. En esta zona se permitirán actuaciones siempre que no afecten de manera negativa ni tengan un impacto visual negativo sobre el bien arqueológico. A tal efecto será necesaria la presentación de un proyecto de impacto arqueológico de las actuaciones a realizar dentro del perímetro dibujado en color azul correspondiente a la zona de respeto y control. Dicho proyecto deberá de ser aprobado por la administración competente. A la vez que durante la realización de la actuación se deberá realizar un seguimiento de la misma para evitar impactos negativos sobre el patrimonio arqueológico.

### 2.5. Protección de Conjuntos etnológicos

Todos los bienes etnológicos catalogados tienen un nivel de protección integral del elemento. Este nivel supone que solo se podrán realizar actuaciones adscritas a la conservación, rehabilitación y puesta en valor de los elementos etnológicos.

A la ficha de cada elemento etnológico catalogado y a la cartografía del PGOU se han incorporado dos ámbitos de protección: con delimitación de color rojo se define la delimitación del área que engloba el bien. Dentro de esta área el nivel de protección es integral y solo se podrán realizar actuaciones adscritas a la conservación, rehabilitación y puesta en valor de los elementos etnológicos.

El segundo ámbito de protección está delimitado con color azul y se refiere a la zona de respeto y control. En esta zona solo estarán permitidas las actuaciones que sean respetuosas con el bien protegido y que no impliquen un nivel de impacto visual negativo sobre éste. A tal efecto, las actuaciones a realizar dentro de esta área de protección deberán ser aprobadas por la administración competente previa presentación de un estudio de impacto sobre el bien catalogado.

En aquellos casos donde por mantenimiento de su función sea imprescindible modificaciones en el elemento catalogado, se realizará un proyecto específico con aprobación por parte de la administración competente

Por las actuaciones de conservación, rehabilitación y puesta en valor de los elementos etnológicos se deberá redactar un proyecto que recoja la actuación y deberá ser aprobado por la administración competente.

### 2.6. Conservación de los Espacios 'Marjats' o zonas de bancales.

Las actuaciones que se realicen en zonas de bancales, a el fin y efecto de su correcta integración paisajística, tendrán en cuenta la preservación de las determinaciones y características singulares de la zona 'Marjada' donde están incluidas, especialmente en lo referente a los datos constructivos de los elementos, teniendo en cuenta las fichas del Catálogo de Bienes, el análisis de los Campos 'Marjats' elaborado por el Consell Insular de Mallorca.

El uso del suelo vendrá determinado por la calificación urbanística donde se emplazan y de acuerdo con los usos y actividades establecidos en la normativa del PGOU y la Matriz de Usos del Suelo del Volumen II del mismo documento.

### 2.7. Espacios 'Marjats' de interés preferente

En los ámbitos de espacios 'Marjats' de interés preferente, cualquier actuación será preferente en lo referente a la rehabilitación de los elementos en sí mismos como la recuperación de los usos tradicionales agrarios de la zona. Asimismo se procurará su preservación como la posible conservación y utilización educativa.

Para llevar a cabo esta rehabilitación atenderá lo dispuesto en los datos del Catálogo de Bienes y el análisis de los campos 'Marjats' elaborado por el Consell Insular de Mallorca.

El uso del suelo vendrá determinado por la calificación urbanística donde se emplazan, de acuerdo con los usos y actividades establecidos en la normativa del PGOU y la Matriz de Usos del Suelo del Volumen. II del mismo documento.

### 3. Definición de los diferentes tipos de obras sobre bienes catalogados

Se detallan a continuación los objetivos, contenidos y efectos de los siete tipos de obras, cuyas denominaciones se han utilizado al capítulo anterior.

#### 3.1. Obras de mantenimiento

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las condiciones apropiadas de higiene y adorno sin afectar su estructura ni su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales como composición de vacíos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para la atención y consolidación de cornisas y volados, la limpieza o reparación de canaletas y bajantes, los estucados de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hace necesaria la utilización de técnicas o materiales diferentes de los originales que dan lugar a cambios de colores o texturas, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales

#### 3.2. Obras de consolidación

Tienen como objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, al mismo tiempo que las de salubridad y ornamento, afectando también la estructura portante, pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otros l análogas, las actuaciones mencionadas al epígrafe anterior que, además, incluyen operaciones puntuales de consolidación, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados como elementos de forjados, vigas, apoyos, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalzado de fundamentos, etc.

Si la consolidación incluyese necesariamente la utilización de materiales diferentes de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describe y justifique la solución proyectada en comparación con solución inicial, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

#### 3.3. Obras de recuperación

Son las encaminadas a dar el valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales.

Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas las actuaciones de:

Mantenimiento, restauración de elementos existentes o eliminación los procedentes de reformas inconvenientes

Consolidación, asegurando, reforzando o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando aquellos que alteren las condiciones originales por otros en acuerdo con estas.

Derribos parciales, eliminando así las partes que suponen una degradación evidente del elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.

Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento catalogado.

La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la que se precisa para llenar los apartados siguientes:

Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.

Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que le caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.

Levantamiento cartográfico completo.

Descripción detallada del estado de conservación del elemento catalogado con planos en que se señalan los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.

Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán a las diferentes actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas formales funcionales de su aplicación.

Detalles de las partes que se restauran (acompañadas, cuando sea posible, de detalles del proyecto original) y detalles del proyecto de restauración que permiten establecer comparación entre la solución existente (o el original) y la proyectada.

Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con estos.

#### 3.4 Obras de acondicionamiento

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destiné, mejorando sus condiciones de habitabili-

dad y manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta su envolvente exterior, su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a otros elementos significativos que lo singularicen o el caractericen como una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otros, actuaciones como cambios de distribución interior a las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar cargas más grandes, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurantes o significativos no quedan afectados por estos cambios.

### 3.5. Obras de reestructuración

Son las que con el fin de adecuar el elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina afectan sus elementos estructurantes alterando su morfología sin afectar las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los diferentes forjados, construcción de entre plantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

### 3.6. Obras de ampliación

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el aumento del número de plantas, el aumento de altura de las existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida por las ordenanzas de la zona de que se trató.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la siguiente documentación:

Levantamiento de planos del elemento catalogado y descripción escrita y fotográfica de su estado actual.

Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que representan la totalidad del que existe y el que está proyectado, diferenciando ambas partes.

Documentación que describa y valore el entorno significativo tanto próximo, como medio o lejano del elemento catalogado y los efectos de la ampliación sobre los mencionados entornos.

Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con estos.

### 3.7. Obras de derribo

#### 3.7.1. Sobre bienes incluidos en protección individualizada de elementos o de parcelas.

Las actuaciones de derribo sobre elementos con catalogación individualizada de alguno de estos tipos responderán exclusivamente a uno de los dos siguientes supuestos:

El derribo se engloba en una obra de recuperación, condicionamiento o reestructuración, y afecta solo a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondiente.

Las partes a derribar, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de estado de ruina física o económica irreparable.

En el primer caso, las actuaciones de derribo se regirán por lo que se ha establecido en las determinaciones para obras de recuperación, condicionamiento o reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria indicada.

En el segundo caso, cuando la situación de ruina sea inminente, y por eso causa de peligro inmediato para bienes o personas, situación que se regula en el capítulo cuatro de este documento, el derribo parcial o total vendrá precedido de la correspondiente licencia, a la solicitud de la cual deberá acompañarse la documentación complementaria siguiente:

Declaración de ruina con determinaciones de derribo de las partes en que se pretende actuar, tramitada conformemente al procedimiento especial de ruinas en bienes catalogados que se regula en el capítulo cuarto de este documento.

Compromiso de reedificación conformemente determinado en el epígrafe 3.7.2. siguiente.

#### 3.7.2. Compromiso de reedificación

Dado que el derribo total o parcial de un elemento incluido en cualquiera de los tipos de protección establecidos en este Catálogo que no viniese seguido de inmediato por una acción de reedificación, recuperación o condicionamiento del solar podría producir un impacto negativo importante en los valores ambientales o de otro tipo que se protegen, con la finalidad de minimizar el mencionado impacto en su duración, la concesión de licencia de derribo total o parcial vendrá siempre precedida de la formalización del compromiso de reedificación, recuperación o condicionamiento del solar.

Por ello, el Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la concesión de licencia de derribo, la aportación de la siguiente documentación:

Proyecto Básico de la edificación que sustituirá la que se quiere derribar, complementado con definición y descripción gráfica y escrita de acabados y detalles constructivos de fachadas y cubiertas que deberá ajustarse a la normativa general de edificación y a las determinaciones de la declaración de ruina en su caso.

Compromiso del solicitante de efectuar las acciones de derribo, condicionamiento o reedificación en el plazo que, de acuerdo con la envergadura de las acciones mencionadas, establezca el Ayuntamiento, que en ningún caso deberá ser superior a un año. El incumplimiento de este compromiso podrá asegurarse mediante el establecimiento de garantías por parte del Ayuntamiento.

### 3.8. Cuadro orientativo de tipo y grados de protección individualizada y obras permitidas en cada uno de ellos.

TIPUS DE	GRAUS							
TIPOS DE PROTECCIÓN	GRADOS DE PROTECCIÓN	OBRAS						
Elementos		Mantenimiento	Consolidación	Recuperación	Condicionamiento	Reestructuración	Ampliación	Derribo
	INTEGRAL	SI	SI	SI	*	NO	NO	NO
	ESTRUCTURAL	SI	SI	SI	SI	*	NO	NO
	AMBIENTAL	SI	SI	SI	SI	*	**	NO
Parcelas	GLOBAL	SI	SI	SI	*	NO	NO	NO
	PARCIAL	SI	SI	SI	**	**	**	**

\* Permitidas excepcionalmente

\*\* Permitidas parcialmente, cuando solo afecten a las partes del elemento o parcela no afectada por el grado de protección correspondiente.

## 4. Normas de protección

### 4.1. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles

#### 4.1.1. Legislación vigente

La Ley del Suelo establece en su artículo 181.1 con carácter general: 'Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y adorno público'.

El artículo 182 de la misma Ley añade:

'1. Los Ayuntamientos y, en su caso, las Diputaciones Provinciales y las Comisiones Provinciales de Urbanismo podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidos en ningún Plan de ordenación.

2. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se continúan en el límite del deber de conservación que corresponda y con cargo a fondo de la Entidad que lo ordenó cuando lo excedan para obtener mejoras de interés general'.

Los artículos 10, 11 y 12 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma Balear, contienen determinaciones que desarrollan las mencionadas trascritas.

El límite del deber de conservación mencionado en el artículo 182.2 de la Ley del Suelo viene determinado por el artículo 183.2 de la misma Ley, que dice:

'Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

Daño no reparabile técnicamente por medios normales.

Coste de la reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.

Circunstancias urbanísticas que aconsejan el derribo de de inmueble.’

#### 4.1.2. Derechos de los propietarios de los inmuebles

En aplicación de las terminaciones legales antes referidas se consideran contenidos en el deber de conservación cualquier tipo de inmueble:

Los trabajos y obras que tienen por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que le sean propias en orden a su seguridad, salubridad y adorno público. En estos trabajos y obras se incluirán en todo caso, las necesarias por asegurar el uso correcto y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de estos elementos e instalaciones.

Las obras que, sin exceder a su coste de ejecución del 50% del valor actual del inmueble, respondan a las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afectan a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

Las obras de conservación y reforma de fachadas y espacios visibles desde la vía pública que, al amparo del artículo 182 de la Ley de Suelo pueda ordenar el Ayuntamiento, o subsidiariamente la Administración Autonómica, por motivos de interés estético o turístico, que no excedan del 50% del valor actual del inmueble o supongan un incremento del valor del mismo.

#### 4.1.3. Colaboración municipal y autonómica.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refieren los apartados b) y c) anteriores superase los límites establecidos en los mismos y existan razones de utilidad pública o interés social que aconsejan la conservación del inmueble, el Ayuntamiento o subsidiariamente la Administración Autonómica, conforme al que se establece en el artículo 182.2 de la Ley del Suelo, podrá subvencionar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble del régimen previsto en el artículo 183.2b) de la misma Ley y requiriendo al propietario la ejecución del Conjunto de obras necesarias hasta los límites antes mencionados.

### 4.2. Conservación específica del patrimonio catalogado

#### 4.2.1. Efectos de la catalogación

La catalogación de los bienes identificados en este documento significa la declaración de la existencia en aquello de determinados valores que la Ley del Suelo ordena proteger, como se recoge en el primer párrafo del capítulo primero del mismo.

Con base a la existencia de estos valores se los declara excluidos del régimen general de renovación urbana del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares (Decreto 635/1964, de 5 de marzo) y también parcialmente del régimen general de declaración de estado ruinoso (art. 183.2 de la Ley del Suelo).

Contemplando el hecho de que el Ayuntamiento de Calvià o la Comunidad Autónoma Balear puedan verse obligados a aplicar el artículo 66 de la Ley del Suelo a alguno de los bienes catalogados, por el incumplimiento grave del propietario correspondiente de los deberes de conservación que le corresponden y en aplicación de los artículos 64.1 de la Ley del Suelo y 11.2.ª) del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957, se declara por medio de la inclusión en este catálogo la utilidad pública de los bienes inmuebles aquí identificados.

La catalogación implica sin embargo la inclusión de las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, condicionamiento y reestructuración de los bienes aquí identificados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y beneficios del artículo 182.3 de la Ley del Suelo, del Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, y más normativa vigente relativa a esta materia.

La aprobación inicial de este catálogo determinará por sí sola la suspensión del otorgamiento de todas aquellas licencias de parcelación, edificación, reforma, demolición o cualquiera otras que supongan actuaciones contrarias a las normas en él incluidas y que afecten a los bienes inmuebles por él catalogados, para el plazo máximo de un año prorrogable a otro año más, una vez cumplido el trámite de información pública, así como para detectar la suspensión de los efectos de las ya concebidas y de contenido contrario a aquello determinado en las referidas y normas por el mismo plazo (art. 120 del Reglamento de planeamiento).

#### 4.2.2. Deberes de conservación de los bienes catalogados

La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y su custodia tanto por el Propietario como por la Administración en la parte que le corresponda.

Corresponde al propietario del inmueble catalogado realizar a su costa, al igual que al de cualquier otro inmueble, los trabajos de mantenimiento, consolidación y reforma que se detallan en los párrafos a), b), y c) del artículo 4.1.2 de este documento.

Corresponde a la Administración, con base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social aludidos en el artículo 4.1.3 y en el tercer párrafo del 4.2.1 de este documento, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como, en aplicación de los artículos 182.2 y 182.3 de la Ley del Suelo, la aportación complementaria necesaria por sobre del límite del deber de conservación de aquellos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

#### 4.2.3. Conservación subsidiaria y expropiación forzosa

En aplicación de los artículos 11 y 12 de la ley 10/90 de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma Balear, el incumplimiento de los deberes de conservación u órdenes de ejecución podrá dar lugar a la realización sub-

sidiaria municipal o autonómica de las obras necesarias, con cargo a los propietarios afectados.

La declaración de utilidad pública que la catalogación comporta y la aplicación a los bienes catalogados del artículo 66 de la Ley del Suelo, en consonancia con el artículo 36.4 de la Ley de Patrimonio Histórico Español, facultan a la Administración para acometer la expropiación forzosa de aquellos cuya permanencia peligrará por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y puedan garantizarse por este procedimiento.

#### 4.2.4. Estado ruinoso de los bienes catalogados

Se declarará el estado ruinoso de uno bien inmueble catalogado (a excepción de los yacimientos arqueológicos) en cualquiera de los siguientes casos:

Situación de ruina física irrecuperable, con base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, reparables técnicamente por los medios normales, que tengan la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 50% del total de estos elementos y ausencia de las ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50% y el total de las obras necesarias (artes. 182.2 y 183.2.ª) de la Ley del Suelo.

Coste de la reparación de los mencionados daños superior al 50% del valor actual de reposición del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del 50% y el total del coste presupuestado (art. 182.2 y 183.2.b) de la Ley del Suelo).

El expediente basado en el primer hecho deberá contener un informe suscrito por el técnico competente que incluya un inventario y medición pormenorizada del total de los elementos estructurales del inmueble, clasificados por tipo (zanjas, zapatas, pilotes, muros portantes, apoyos, vigas, forjados, tableros u otros) y cuantificados en las unidades métricas habituales, con expresión del porcentaje que cada tipo que represente respecto del total de la estructura del inmueble y una relación de los que precisan sustitución con indicación del porcentaje que representan delante del total de los de su tipo correspondiente y, por último, la suma de los productos de las dos series de porcentajes aquí descritas, que deberán resultar ser superiores al 50%.

En el segundo caso de los mencionados como causas, el expediente deberá acompañarse de un informe técnico en el que se presupuesten las obras de reparación necesarias y su coste superior al 50% del valor de reposición del inmueble, calculado en base al coste actual de construcción de otro de idéntica superficie y volumen y con una categoría y calidad constructiva similares a las que se aplicaran en su origen, pero con los medios, técnicas y materiales actuales. Dado que el inmueble catalogado contiene otros valores, históricos, artísticos, etc. diferentes del económico, la valoración de reposición anteriormente descrita no se verá afectada por ningún coeficiente de depreciación por edad, pero si lo podrá ser por los coeficientes de mejora la aplicación de la que puedan considerarse justificada en base a la existencia de los mencionados valores que dieran lugar a la catalogación.

El apartado c) del artículo 183.2 de la Ley del Suelo, ‘Circunstancias Urbanísticas que aconsejan la demolición del inmueble’, no se considerará en ningún caso, causa de declaración de ruina de un bien catalogado, pues la catalogación, por sí sola, implica la declaración de la existencia de circunstancias urbanísticas que aconsejan su permanencia.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado motivará la elaboración de un dictamen por los Servicios de Urbanismo Municipales que contendrá las siguientes determinaciones:

Procedencia o improcedencia de la declaración del estado ruinoso del inmueble en base a las circunstancias de:

Ruina física irrecuperable.

Coste de la reparación

Disponibilidad de bienes y medios municipales o posibilidad de obtenerlos de la Comunidad Autónoma para las ayudas y subvenciones precisas.

Acciones de reparación, demolición, recuperación, reconstrucción u otros que proceden, con independencia de la existencia o no del estado ruinoso.

a situación de ruina inminente de un elemento catalogado en la que existe peligro inmediato para bienes o personas dará lugar a las acciones municipales de urgencia que la Ley determina para estos casos (art. 183.4 de la Ley del Suelo) tales como desalojo, vallado de las áreas que puedan verse afectadas por posibles hundimientos y otros similares relativas a la seguridad de los habitantes, peatones y bienes en general, acciones urgentes a las que sumará la emisión de un dictamen por los Servicios Municipales de Urbanismo relativo a las medidas de consolidación o demolición que con carácter urgente procede y con las otras determinaciones señaladas en el párrafo anterior.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado o la denuncia de su situación de ruina inminente podrán dar lugar a la iniciación del procedimiento de expropiación forzosa del mismo.

#### 4.3. Infracciones

En aplicación del artículo 28 de la Ley 10/1990 de la C.A. Balear se considerarán infracciones urbanísticas graves el incumplimiento de los deberes de conservación de los bienes catalogados y las actuaciones que, sin la correspondiente licencia municipal, contrarias al ordenamiento urbanístico contenido en las normas de este Catálogo, suponen un atentado a la integridad y permanencia de estos bienes.

Serán sujetos responsables de las infracciones contra el patrimonio catalogado los propietarios, promotores, empresarios, facultativos y miembros de la corporación que se menciona, para los diferentes casos, en el artículo 228 de la

Ley del Suelo y en el artículo 30 de la Ley 10/1990 de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma Balear.

Será de aplicación específica a las infracciones sobre bienes catalogados toda la legislación relativa a disciplina urbanística.

#### 5. Modificaciones del catálogo

El Catálogo podrá ser modificado durante el período de vigencia del mismo para la inclusión de nuevas piezas, excluir algunas o cambiarlas de grado de protección dentro de los de su tipo siguiendo los trámites para la Modificación Puntual de Plan General y cumpliendo las siguientes condiciones, siempre atendiendo a aquello regulado a la ley del suelo y sus reglamentos de desarrollo o normativas que las sustituyen.

##### 5.1. Ampliación del Catálogo

Para la inclusión de una pieza en el catálogo, ya sea por iniciativa de particulares, municipal o de otras instancias de la administración, deberá elaborarse un informe por los Servicios Municipales de Urbanismo o por el Arquitecto o Arqueólogo que designe el Ayuntamiento, indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejan su protección, así como el grado que deberá aplicarse y sometiéndose a aprobación del Pleno Municipal.

La aprobación inicial municipal irá seguida del correspondiente trámite de Información Pública, después del que se elevará a aprobación provisional y, por último, a la definitiva del Consejo Insular de Mallorca.

Se iniciará también el trámite de ampliación del Catálogo cuando, durante la actuación sobre un elemento catalogado en algún de los grados de protección, o sobre cualquiera otro tipo de edificio o terreno, aparezcan valores ocultos que indicarán la procedencia de aplicar un grado de protección superior al vigente.

Por eso se suspenderá el trámite de concesión de licencia o se paralizará la obra correspondiente durante el plazo mínimo necesario para obtener el informe anteriormente señalado.

##### 5.2. Exclusión de un bien inmueble catalogado

Para la exclusión de un bien inmueble catalogado la solicitud irá acompañada de un informe redactado por arquitecto técnico competente por razón de la materia, justificativo de la pérdida de vigencia de las razones que motivaran su inclusión.

La solicitud, una vez aprobada por el Pleno Municipal, seguirá los mismos trámites indicados para la ampliación del Catálogo. No se entenderá en ningún caso motivo de exclusión de un bien catalogado su declaración de ruina posterior a la catalogación, circunstancia y procedimiento que a tal efecto se regulan en el capítulo 4 de este documento.

##### 5.3. Modificación de las condiciones de protección

Para la modificación de las condiciones que afectan a un bien catalogado se actuará conforme al mismo procedimiento indicado para la exclusión.

#### 6. Inventario de bienes culturales catalogados por categorías

Nº	NOMBRE	CATEGORÍA	SUBCATEGORIA
1	Benàtiga Vell	ARQUEOLOGÍA	
2	Benicoraix	ARQUEOLOGÍA	
3	Coma de s' Aigua. Es Burotell	ARQUEOLOGÍA	
4	Cala Figuera	ARQUEOLOGÍA	
5	Sa Cova	ARQUEOLOGÍA	
6	S' Argolla	ARQUEOLOGÍA	
7	Es Castellàs	ARQUEOLOGÍA	
8	Es Pinotells	ARQUEOLOGÍA	
9	Puig des Caragol	ARQUEOLOGÍA	
10	Puig des Senyor	ARQUEOLOGÍA	
11	Ses Sínies	ARQUEOLOGÍA	
12	Collet des Moro	ARQUEOLOGÍA	
13	Puig des Collet des Moro	ARQUEOLOGÍA	
14	Caló de sa Nostra Dona	ARQUEOLOGÍA	
15	Son Ferrer	ARQUEOLOGÍA	
17	Can Vairet	ARQUEOLOGÍA	
19	Puig de sa Morisca	ARQUEOLOGÍA	
20	Son Boronat (Rota den Muntanya)	ARQUEOLOGÍA	
21	Son Bugadelles (Es Pinar)	ARQUEOLOGÍA	
22	Son Colomar	ARQUEOLOGÍA	
23	Son Font (Es Puig de ca s' Ametller)	ARQUEOLOGÍA	
24	Son Llebre (Cova des Llenyeters)	ARQUEOLOGÍA	
25	Cala Salamó, (Son Massot, cueva A)	ARQUEOLOGÍA	
26	Sa barraca de l' Amo	ARQUEOLOGÍA	
27	Son Miralles	ARQUEOLOGÍA	
28	Son Morey	ARQUEOLOGÍA	
29	Son Roig Vell (Puig de Fàtima)	ARQUEOLOGÍA	
30	Puig des Moro de Ponent (Torà)	ARQUEOLOGÍA	
31	Puig des Moro de Llevant (Torà)	ARQUEOLOGÍA	
32	Turriforme escalonado Valldurgent (Sementer des Camí)	ARQUEOLOGÍA	
33	Navetiforme Alemany	ARQUEOLOGÍA	
34	Calafell	ARQUEOLOGÍA	
35	Sementer de sa Cometa (Galatzó)	ARQUEOLOGÍA	
36	Es Fornets	ARQUEOLOGÍA	
37	Illa del Toro (pecio)	ARQUEOLOGÍA	
38	Illa de Sa Porrassa	ARQUEOLOGÍA	
39	Illot d' En Salas	ARQUEOLOGÍA	
40/50	Peguera	ARQUEOLOGÍA	
41	Puig Vermell (Son Claret)	ARQUEOLOGÍA	
42	Rotes Llargues	ARQUEOLOGÍA	
43	Pecio del Sec	ARQUEOLOGÍA	
44	Son Alfonso	ARQUEOLOGÍA	
45	Turó de sa Caleta	ARQUEOLOGÍA	
46	Turó de ses Abelles	ARQUEOLOGÍA	
47	Santa Ponça 4	ARQUEOLOGÍA	
48	Santa Ponça 5	ARQUEOLOGÍA	
49	Santa Ponça 6 (Kings Park)	ARQUEOLOGÍA	
51	Muro paralelo al Torrente de Sa Caleta (Santa Ponça )	ARQUEOLOGÍA	
52	Ses Rotes Velles (Santa Ponça 9 )	ARQUEOLOGÍA	
53	Sa Mesquida	ARQUEOLOGÍA	
54	Es Molí Vell	ARQUEOLOGÍA	
55	Puig de Sa Celleda (Santa Ponça12)	ARQUEOLOGÍA	
56	Puig de Saragossa (Santa Ponça13)	ARQUEOLOGÍA	
57	Sierra de Na Burguesa (cuevas)	ARQUEOLOGÍA	
58	Santa Ponça 18	ARQUEOLOGÍA	
59	Cas Saboners	ARQUEOLOGÍA	
60	Poblat de Naviformes Son Ferrer	ARQUEOLOGÍA	
61	Cas Notari (Magaluf)	ARQUEOLOGÍA	
62	Santa Ponça 20	ARQUEOLOGÍA	
63	Na Fàtima (Son Boronat)	ARQUEOLOGÍA	
64	Ses Penyes Rotges	ARQUEOLOGÍA	
65	Tancat dels Ametllers (Ses Barraques)	ARQUEOLOGÍA	

66	Son Roig (Ses Cases)	ARQUEOLOGÍA	
67	Puig de Son Roig	ARQUEOLOGÍA	
146/181	Navetes des Guix Portals Nous	ARQUEOLOGÍA	
150	Ses Rafalasses, Es Burotell	ARQUEOLOGÍA	
156	Son Claret	ARQUEOLOGÍA	
157	Peguera (Collet des Moro)	ARQUEOLOGÍA	
158	Sa Torrota	ARQUEOLOGÍA	
159	Son Alfonso	ARQUEOLOGÍA	
161	Es Tramuntanal	ARQUEOLOGÍA	
162	Sa Font d'En Debades, Galatzó	ARQUEOLOGÍA	
163	Dalt de sa Coma de s'Almagre, Galatzó	ARQUEOLOGÍA	
165	Cova d'En Batiat, Galatzó	ARQUEOLOGÍA	
166	Galatzó (Na Llaneres)	ARQUEOLOGÍA	
167	Son Boronat	ARQUEOLOGÍA	
168	Túmul de Son Miralles	ARQUEOLOGÍA	
169	Vallldurgent	ARQUEOLOGÍA	
170	Es Claper de Son Boronat	ARQUEOLOGÍA	
222	Barraca del Pas de Sa Mula	ARQUEOLOGÍA	
223	Cova de Son Bosc	ARQUEOLOGÍA	
270	Sa Cova de ses Corbateres	ARQUEOLOGÍA	
318	Turriforme escalonado de Sa Panada	ARQUEOLOGÍA	
363	cova de son Boronat	ARQUEOLOGÍA	
16	Can Sastre, Cova Forta	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
18	Cala Portals Vells Sa Porrassa	ETNOLOGÍA	PEDRERA
68	Conducció de aigua a Bendinat	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
69	Sa Font de Sa Corriola (Qânât)	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
70	Sa Font del Beat Ramon, Son Boronat(qânât)	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
77	Molí den Banyà	ETNOLOGÍA	MOLINO DE VIENTO
78	Molí Nou	ETNOLOGÍA	MOLINO DE VIENTO
79	Molí des Castellet	ETNOLOGÍA	MOLINO DE VIENTO
80	Molí urbà a Calvià (nou)	ETNOLOGÍA	MOLINO DE VIENTO
81	Molí urbà a Calvià (vell)	ETNOLOGÍA	MOLINO DE VIENTO
82	Molí de Santa Ponça	ETNOLOGÍA	MOLINO DE VIENTO
83/160	Sist. Hidràulic de Galatzó	ETNOLOGÍA	MOLINO DE AGUA/SIST HIDRÁULICO
134	Pou Nou des Capdellà	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
137	Barraca de roter (sol de Mallorca)	ETNOLOGÍA	BARRACA DE ROTERO
147	Conjunto de Calers Portals Nous	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
148	Torre d'En Boira	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
149	Font de Sa Mola	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
151	Molí de Son Martí	ETNOLOGÍA	MOLINO DE AGUA/SIST HIDRÁULICO
152	Sistema hidràulic, Son Roig Vell	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
153	Qânât, Vallldurgent	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
154	Conjunt hidràulic Vallldurgent	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
155	Son Claret	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
164	Font de Sa Cometa, Galatzó	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
171	Sa Cova	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
182	Es Pou Nou	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
183	Molí des Capdellà	ETNOLOGÍA	MOLINO DE VIENTO
217	Sinia de Paguera	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
218	Graner del Deume de Capdellà	ETNOLOGÍA	GRANERO DIEZMO
219	Forn de Calç del Caló de Sa Dona	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
220	Sinia de Calvià	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
221	Barraca del Pas de Sa Mula	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
224	Era de Ses Rotes Llargues	ETNOLOGÍA	ERA
225	Graner del Deume de Son Hortolà	ETNOLOGÍA	GRANERO DIEZMO
226	Sitja i Caseta de carboner de Son Hortolà	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
227	Forn de calç de Son Hortolà	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
228	Sitja Son Hortolà	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
229	Conjunto hidraulic de Son Hortolà	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
230	Barraca de Son Miralles	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
231	Conjunto hidraulic Urb. Galatzó	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
232	Barraca Sta Ponsa 5	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
233	Barraca Sta Ponsa 20	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
234	Sitja Santa Ponsa 20	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
235	Barraca Santa Ponsa 20 II	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
236	Barraca Puig de Sa Morisca	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
237	Sitja Puig de sa Morisca	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
238	Pou de Son Boronat	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
239	Pou de Son Roig oest	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
240	Barraca de Son Font	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
241	Barraca de carboner Benátiga Vell	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
242	Barraca de dalt Benátiga Vell	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
243	Forns de Calç del Torrente de Sa Mula	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
244	Conjunto hidraulic de Calvià Vila	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
245	Safareig y sitges de Son Font	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO Y SITJA
246	Sitja des moli des Castellet	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
247	Era de Mofarés	ETNOLOGÍA	ERA
248	Pou de Mofarés	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
249	Graner del Deume de Mofarés	ETNOLOGÍA	GRANERO DIEZMO
250	Conjunto hidràulic de Mofarés	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
251	Era de Sa Cova	ETNOLOGÍA	ERA
252	Forns de Calç de Bendinat	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
253	Barraca Puig de Sa Morisca 2	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
254	Conjunto etnològic des Fornets	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
255	Covacha Puig de Sa Morisca	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
256	Era de Son Claret	ETNOLOGÍA	ERA
257	Pou de Son Claret	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
258	Cisterna de Son Claret	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
259	Era de Son Colomar	ETNOLOGÍA	ERA
260	Sitja de Son Claret	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
261	Forn de Calç de Son Sastre	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
263	Graner del Deume de Son Martí	ETNOLOGÍA	GRANERO DIEZMO

264	Era de Son Alfonso	ETNOLOGÍA	ERA
265	Forn de Calç Valldurgent 1	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
266	Pou de Valldurgent	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
267	Forn de calç del torrent de sa cova de ses Corbateres	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
268	Sitja del forn de calç del torren de Son Boronat (Valldurgent)	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
269	Conjunto de carboneres de ses Corbateres i Sitges del Comellar de Sa Cova (Valldurgent)	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
271	Conjunto de carboneres de Valldurgent	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
272	Pou de Capelleta de Sa Purísima (Valldurgent)	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
273	Pou de Son Roig est	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
274	Forn de calç de Son Boronat	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
275	Pou de Valldurgent	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
276	Ranxo de Carboneras de Sa Coma de S'Hostal	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
277	Barraca de roter Serra de Son Camps (Valldurgent)	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
279	Varadero des Caló des Monjo (Peguera)	ETNOLOGÍA	ESCAR
280	Conjunto etnològic del Poblat des Puig de Sa Morisca	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
281	Conjunto hidráulic de Son Ferrer	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
282	Pedreras de Cala Salomó	ETNOLOGÍA	PEDRERA
285	Pou de Son Claret (Capdellà)	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
286	Sestador de Sa Font de n Debadés	ETNOLOGÍA	SESTEADERO
287	Forn de Calç de Son Sastre	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
288	Graner del delme Son Sastre	ETNOLOGÍA	GRANERO DIEZMO
289	Pou de sa Jaia	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
290	Pou de Sa Vinya	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
291	Pou de Son Sastre	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
292	Forn calç 2 Sa coma de s'aigua	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
293	Forn de Calç 3 Sa coma de s'aigua	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
294	Forn de Calç 4 Sa coma de s'aigua	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
295	Ranxo Carboneres 1 Sa coma de s'aigua	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
296	Forn de Calç 5 Sa coma de s'aigua	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
297	Ranxo carboneres 2 Sa coma de s'aigua	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
298	Pou de Sa Coma de s'aigua	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
299	Ranxo carboneres 3 Sa coma de s'aigua	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
300	Forn Calc 6 Sa coma de s'aigua	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
301	Ranxo Carboneres 4 Sa coma de s'aigua	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONERSE INCORPORA A NIVEL INFORMATIVO
302	Barraca de sa Coma de S'aigua	ETNOLOGÍA	BARRACA DE ROTEROSE INCORPORA A NIVEL INFORMATIVO
303	Conjut entogràfic Se Sinies	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
304	Pou de Ses Sinies	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
305	Ranxo de Carboners Cami Ses Sinies	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
306	Forn de Calç de l'itinerari de Ses Sinies	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
307	Conjunto etnogràfic comellar des lladres	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
308	Conjunto de Casetes	ETNOLOGÍA	BARRACA DE ROTERO
309	Forn de Cal de Na llaneres	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
310	Forn de calç 1 Coma Bosch Gran	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
311	Graner de Delme de Galatzó	ETNOLOGÍA	GRANERO DIEZMO
312	Conjunto etnològic tramuntanal	ETNOLOGÍA	
313	Font de S'obi	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
314	Caseta de Sa Vinya	ETNOLOGÍA	BARRACA DE ROTERO
315	Conjunto etnogràfic de Sa Panada	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
316	Pedra de S'Argolla	ETNOLOGÍA	
317	Barraca de S'Argolla	ETNOLOGÍA	BARRACA DE ROTERO
319	Sa Font des Poll	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
320	Conjut etnogràfic I de Sa Mola	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
321	Conjunt etnogràfic II de Sa Mola	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
322	Conjunto etnogràfic III de sa Mola	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
323	Conjunto etnogràfic IV de sa Mola	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
324	Conjunto etnogràfic V de Sa Mola	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
325	Conjunto etnogràfic de Sa Coma den Vidal	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
326	Conjut etnogràfic de Sa Coma den Vidal 2	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
327	Conjunto etnogràfic VI de Sa Mola	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
328	Conjut etnogràfic VII de Sa Mola	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
329	Conjut etnogràfic de S'Esclop	ETNOLOGÍA	ERA
330	Caseta Arago	ETNOLOGÍA	CASITA
331	Sestadors de Ses Planes	ETNOLOGÍA	SESTEADERO
332	Era de Ses Planes	ETNOLOGÍA	ERA
333	Conjut etnogràfic I de Ses Planes	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
334	Conjunto etnogràfic II de Ses Planes	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
335	Caseta i aljub de ses Planes	ETNOLOGÍA	CASITA
336	Aljub de Sa Coma Bosc Gran	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
337	Forn Calç 2 Sa Coma Bosc Gran	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
338	Conjunto etnogràfic (Forn sitja i barraca) Sa Coma Bosc Gran	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL, SILO Y BARRACA DE CARBONER
339	Conjunto hidráulic Sa Coma Bosc Gran	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
340	Conjunto Carbó 1 Sa Coma Bosc Gran	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
341	Conjunto Carbó 2 Sa Coma Bosc Gran	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
342	Conjunto Carbó 3 Sa Coma Bosc Gran	ETNOLOGÍA	SILO Y BARRACA DE CARBONER
343	Barraca Sa Coma Bosc Gran	ETNOLOGÍA	BARRACA DE ROTERO
344	Forn de Calç del Torrent de Sa Mata	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
345	Forn de Calç 1 Son Boronat (cova)	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
346	Caeres de Sa Porrassa	ETNOLOGÍA	CAERES
347	Molino de viento 1 de Son Ferre	ETNOLOGÍA	MOLINO DE EXTRACCIÓN DE AGUA
348	Molino de viento de Sa Porrassa	ETNOLOGÍA	MOLINO DE EXTRACCIÓN DE AGUA
349	Molino de viento de Son Llebre	ETNOLOGÍA	MOLINO DE EXTRACCIÓN DE AGUA
350	Molino de viento aiguadero de Cas Sastre)	ETNOLOGÍA	MOLINO DE EXTRACCIÓN DE AGUA
351	Molino de viento aiguadero de Can Estrelles	ETNOLOGÍA	MOLINO DE EXTRACCIÓN DE AGUA
352	Sinia Hotel Hawai	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
353	Forn de Calç del Torrent de Sa Mata 2	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
354	Forn de Calç de S'Argolla	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
355	Forn de Calç des Ratxo	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL

356	Forn de Calç del Torrent de Sa Mata 1	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
357	Molino de viento de Sa Porrassa	ETNOLOGÍA	MOLINO DE EXTRACCIÓN DE AGUA
358	. Molino de viento de Son Alemany	ETNOLOGÍA	MOLINO DE EXTRACCIÓN DE AGUA
359	Molino de viento aiguadero de Cas Sastre 2	ETNOLOGÍA	MOLINO DE EXTRACCIÓN DE AGUA
360	Pozo de Son Boronat (cova)	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
361	Forn de Calç 2 Son Boronat (cova)	ETNOLOGÍA	HORNO DE CAL
362	Canal Son Font	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
430	Font de mina del camí de Valldurgent	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
431	Bomba/cisterna de Bendintat	ETNOLOGÍA	SIST HIDRÁULICO
457	Escar punt negra	ETNOLOGÍA	ESCAR
71	Torre des Cap Andritxol	ARQUITECTURAMILITAR	TORRE
72	Castellot de Santa Ponça	ARQUITECMILITAR	TORRE
73	Torre de Cala Figuera	ARQUITECTURAMILITAR	TORRE
74	Torre de Portals Vells	ARQUITECTURAMILITAR	TORRE
75	Torre de Sa Porrassa	ARQUITECTURAMILITAR	TORRE
76	Torre de Ses Illetes	ARQUITECTURAMILITAR	TORRE
145	Fortín de Illetes	ARQUITECTURAMILITAR	FORTÍN
278	Base Militar (Cala Figuera)	ARQUITECTURAMILITAR	BASE MILITAR
283	Torre d'en Boira	ARQUITECTURAMILITAR	TORRE
456	Fortin de Genova	ARQUITECTURAMILITAR	BASE MILITAR
84	Posesión de Paguera	ARQUITECTURACIVIL	POSESIÓN
85	Posesión Torá	ARQUITECTURACIVIL	POSESIÓN
86	Posesión de ses barraques	ARQUITECTURACIVIL	POSESIÓN
87	Posesión la romana	ARQUITECTURACIVIL	POSESIÓN
88	Posesión ses rotes velles	ARQUITECTURACIVIL	POSESIÓN
89	Posesión santa ponça	ARQUITECTURACIVIL	POSESIÓN
90	Posesión sa cova	ARQUITECTURACIVIL	POSESIÓN
91	Posesión ses planes	ARQUITECTURACIVIL	POSESIÓN
92	Posesión castell de bendinat	ARQUITECTURACIVIL	CASTILLO
93	Posesión son pieras de d'alt	ARQUITECTURACIVIL	POSESIÓN
94	Posesión son vich vell	ARQUITECTURACIVIL	POSESIÓN
95	Posesión son vich nou	ARQUITECTURACIVIL	POSESIÓN
96	Posesión son cabot	ARQUITECTURACIVIL	POSESIÓN
97	Posesión son durí	ARQUITECTURACIVIL	POSESIÓN
98	Posesión son hortolà	ARQUITECTURACIVIL	POSESIÓN
99	Posesión galatzó	ARQUITECTURACIVIL	POSESIÓN
100	Posesión son claret	ARQUITECTURACIVIL	POSESIÓN
101	Posesión son martí	ARQUITECTURACIVIL	POSESIÓN
102	Posesión son alfonso	ARQUITECTURACIVIL	POSESIÓN
103	Posesión son algorfés	ARQUITECTURACIVIL	POSESIÓN
104	Posesión mofarés	ARQUITECTURACIVIL	POSESIÓN
105	Posesión son roig vell	ARQUITECTURACIVIL	POSESIÓN
106	Posesión son boronat	ARQUITECTURACIVIL	POSESIÓN
107	Posesión benatiga vell	ARQUITECTURACIVIL	POSESIÓN
108	Posesión son sastre	ARQUITECTURACIVIL	POSESIÓN
109	Posesión valldurgent	ARQUITECTURACIVIL	POSESIÓN
110	Posesión bendinat	ARQUITECTURACIVIL	POSESIÓN
111	Es Pontet Calvia	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
112	Can Verger	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
113	cal metge vell o can juaneda	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
114	Reloj de sol Can Ros	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
119	Hotel maricel	ARQUITECTURACIVIL	ARQUITECTURA TURÍSTICA
120	Hotel de Mar	ARQUITECTURACIVIL	ARQUITECTURA TURÍSTICA
121	Hotel Punta Negra	ARQUITECTURACIVIL	ARQUITECTURA TURÍSTICA
122	Balneario la Solana Illetas	ARQUITECTURACIVIL	ARQUITECTURA TURÍSTICA
123	Hotel Bendinat	ARQUITECTURACIVIL	ARQUITECTURA TURÍSTICA
124	Apartamentos Europalma	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
125	grupo de viviendas costa de la calma	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
126	grupo de viviendas costa de la calma	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
127	casa de cap desetmana per alvaro urzaiz (s'estaca)	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
128	vivienda las leonas	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
130	vivienda per antoni perelló a torrenova	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
131	vivienda per jorge perelló a torrenova	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
132	vivienda per rafael balaguer	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
133	jardins de bendinat	ARQUITECTURACIVIL	JARDINES
135	Cruz del Desembarco	ARQUITECTURACIVIL	ARQUITECTURA CONMEMORATIVA CRUCES
136	Cruz del Pi dels Montcada	ARQUITECTURACIVIL	ARQUITECTURA CONMEMORATIVA CRUCES
138	Es Burotell	ARQUITECTURACIVIL	POSESIÓN
139	Posesión son massot	ARQUITECTURACIVIL	POSESIÓN
140	Posesión can trujillo	ARQUITECTURACIVIL	POSESIÓN
141	Posesión can barral	ARQUITECTURACIVIL	POSESIÓN
142	Posesión son llebre	ARQUITECTURACIVIL	POSESIÓN
143	Son Font	ARQUITECTURACIVIL	POSESIÓN
144	Posesión son morey	ARQUITECTURACIVIL	POSESIÓN
145	Fortin de Illetes	ARQUITECTURMILITAR	FORTIN
184	Tafona Son Morell	ARQUITECTURACIVIL	TAFONA
185	Tafona Galatzó	ARQUITECTURACIVIL	TAFONA
186	Tafona Son Claret	ARQUITECTURACIVIL	TAFONA
187	Tafona Son Hortolà	ARQUITECTURACIVIL	TAFONA
188	Tafona Son Vich Nou	ARQUITECTURACIVIL	TAFONA
189	Tafona Son Alfonso	ARQUITECTURACIVIL	TAFONA
190	Tafona Son Cabot	ARQUITECTURACIVIL	TAFONA
191	Tafona Mofarés	ARQUITECTURACIVIL	TAFONA
192	Tafona Son Roig Vell	ARQUITECTURACIVIL	TAFONA
193	Tafona Son Boronat	ARQUITECTURACIVIL	TAFONA
194	Tafona ses Alforges	ARQUITECTURACIVIL	TAFONA
195	Tafona Valldurgent	ARQUITECTURACIVIL	TAFONA
196	Tafona Son Sastre	ARQUITECTURACIVIL	TAFONA
197	Tafona Benátiga vell	ARQUITECTURACIVIL	TAFONA
198	Tafona Can Ros	ARQUITECTURACIVIL	TAFONA
199	Tafona la Romana	ARQUITECTURACIVIL	TAFONA
200	Tafona Bendinat	ARQUITECTURACIVIL	TAFONA

201	Tafona Paguera	ARQUITECTURACIVIL	TAFONA
202	Tafona Son Durí	ARQUITECTURACIVIL	TAFONA
278	Base militar de Cala Figuera	ARQUITECTURMILITAR	BASE MILITAR
283	Torre d'en Boira	ARQUITECTURMILITAR	TORRE DE DEFENSA
364	Ca Madó Moreia	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
365	Cas Ferrer	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
366	Habitatge C/ Iglesia, 11	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
367	Habitatge C/ Les platges, 26	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
368	Habitatge C/ Les Platges, 28	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
369	Habitatge C/ Les platges, 2	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
370	Habitatge C/ Major, 22	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
371	Convento de monjas franciscanas	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
372	C/ Major 8-8ª. Calvià	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
373	C/ Major 13. Calvià	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
374	C/ Major 6. Calvià	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
375	C/ Major 17. Calvià	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
376	C/ Can Vich 9. Calvià	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
377	C/ Can Vich 11-11ª. Calvià	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
378	C/ Can Vich 12. Calvià	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
379	C/ Can Vich 19. Calvià	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
380	C/ Can Vich 21. Calvià	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
381	Montcada 14 Calvià	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
382	Montacada 15,17, 21 Calvià	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
383	Montacada 16 Calvià	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
384	Montacada 41 Calvià	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
385	Can Ferrer 5-5A Calvià	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
386	Capelleta Calvià	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
387	Cruz Capelleta	ARQUITECTURACIVIL	CRUCE DE TÉRMINO
388	Son Mir 1 Calvià	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
389	Son Mir 7 Calvià	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
390	Son Mir 9, Calvià	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
391	Son Mir 21 Calvià	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
392	Av. Capdellà 2 Calvià	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
393	Av. Capdellà 35 Calvià	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
394	Can Dolç, Calvià	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
395	Cas Traginer 9, Calvià	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
396	Es Pontet 5, Calvià	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
397	Es Pontet , 25-25a-25b	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
398	Es Pontent 27 Calvià	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
399	Convent Calvià	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
400	Can Damià	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
401	Hotel Illetas	ARQUITECTURACIVIL	ARQUITECTURA TURÍSTICA
402	Son Estades	ARQUITECTURACIVIL	ARQUITECTURA TURÍSTICA
403	Son Malero	ARQUITECTURACIVIL	ARQUITECTURA TURÍSTICA
404	Illetas las Terrazas	ARQUITECTURACIVIL	ARQUITECTURA TURÍSTICA
405	Apartamentos Rocca marina	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
406	Belembre 16 Calvià	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
407	Ca na Cuco 4 calvià	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
408	Ca Na Cuco 18 calvià	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
409	Ca Na Cuco 20 Calvià	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
410	Collet 22 Calvià	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
411	Serralet Calvià	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
412	Son Rei Calvià	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
414	Vicente chinchilla 8	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
415	Vicente chinchilla 12	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
416	Sa Societat	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
417	Reloj de Son de Can Ros	ARQUITECTURACIVIL	RELOJ DE SOLO
419	Reloj de Son de Sa Costeta	ARQUITECTURACIVIL	RELOJ DE SOLO
420	Reloj de Sol de Son Estades	ARQUITECTURACIVIL	RELOJ DE SOLO
421	Calvià c/ den morey 5	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
423	Es capdellà c/ coll de n'esteve 14	ARQUITECTURACIVIL	RESIDENCIAL
428	Sa porrassa	ARQUITECTURACIVIL	POSESIÓN
436	Reloj sol	ARQUITECTURACIVIL	RELOJ DE SOLO
437	Reloj sol burotell	ARQUITECTURACIVIL	RELOJ DE SOLO
438	Reloj sol ses alforges	ARQUITECTURACIVIL	RELOJ DE SOLO
439	Reloj sol paguera	ARQUITECTURACIVIL	RELOJ DE SOLO
440	Reloj sol son alfonso	ARQUITECTURACIVIL	RELOJ DE SOLO
441	Reloj sol Torá	ARQUITECTURACIVIL	RELOJ DE SOLO
442	Reloj sol ses barraques	ARQUITECTURACIVIL	RELOJ DE SOLO
443	Reloj sol Sa Cova	ARQUITECTURACIVIL	RELOJ DE SOLO
444	Tafona Son Vich Vell	ARQUITECTURACIVIL	TAFONA
447	Reloj sol Son Hortolà	ARQUITECTURACIVIL	RELOJ DE SOLO
449	Reloj de Sol Galatzo	ARQUITECTURACIVIL	RELOJ DE SOLO
450	Reloj Sol Son Claret	ARQUITECTURACIVIL	RELOJ DE SOLO
451	Reloj de sol I Son Pieras de dalt	ARQUITECTURACIVIL	RELOJ DE SOLO
452	Reloj sol son pieres de dalt II	ARQUITECTURACIVIL	RELOJ DE SOLO
453	Relon sol Son Cabot	ARQUITECTURACIVIL	RELOJ DE SOLO
454	Relon Son Santa Ponça	ARQUITECTURACIVIL	RELOJ DE SOLO
456	Complejo militar del camí des Cargol	ARQUITECTURAMILITAR	BASE MILITAR
458	Faro cala figuera	ARQUITECTURACIVIL	FARO
459	Reloj sol son boronant	ARQUITECTURACIVIL	RELOJ DE SOLO
460	Puente galatzo	ARQUITECTURACIVIL	PUENTE
115	Iglesia de San Juan Bautista, Calvià	ARQUITECTURARELIGIOSA	IGLESIA
116	Rectoría de la Iglesia de san Juan Bautista	ARQUITECTURARELIGIOSA	RECTORIA
117	Oratorio de Portals Nous	ARQUITECTURARELIGIOSA	ORATORIOO
118	Oratorio de la Piedra sagrada	ARQUITECTURARELIGIOSA	ORATORIOO
172	camino Puig Saragossa	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
173	camino Cala Falco- Caló de Sa Nostra Dona	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
174	camino Cala Figuera-Portals vells	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
175	camín Rafaubeig	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
176	camino Castellot de Na Morisca-Puig de Sa Sirvia	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
177	camino Torret Santa Ponça	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	



178	camino Cap Andritxol	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
179	camino Galatzó-Ses Sinies	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
180	camino Vell Capdellà-Galilea	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
203	Zonas con banales	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	Zonas con banales de interés preferente
204	Zonas con banales	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	Zonas con banales de interés preferente
205	Zonas con banales	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	Zonas con banales de interés preferente
206	Zonas con banales	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	Zonas con banales de interés preferente
207	Zonas con banales	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	Zonas con banales de interés preferente
208	Zonas con banales	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	Zonas con banales de interés preferente
209	Zonas con banales	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	Zonas con banales de interés preferente
210	Zonas con banales	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	Zonas con banales de interés preferente
211	Zonas con banales	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	Zonas con banales de interés preferente
212	Zonas con banales	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	Zonas con banales de interés preferente
213	Zonas con banales	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	Zonas con banales de interés preferente
214	Zonas con banales	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	Zonas con banales de interés preferente
215	Zonas con banales	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	Zonas con banales de interés preferente
216	Zonas con banales	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	Zonas con banales de interés preferente
461	Xarxa Natura _Area Es Galatzó_S'Escalop	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
462	Xarxa Natura _Area Puig de Na Bauça	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
463	Xarxa Natura _Area de Cap Cala Figuera	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
464	Xarxa Natura _Area Marina de Cap Cala Figuera	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
465	Fasser de Vuit Peus	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
466	Fasser de Ca'n Trujillo	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
467	Pins de sa carreteria	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
468	Lledoner son Martí	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
469	Tamarells de sa Porrassa	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
470	Pi de punta negra	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
471	Mata de son Ferrer	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
472	Mata de ses Illetes	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
473	Sa reina	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
474	Lledoner petit de valldurgent	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
475	Lledoner petit de valldurgent	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
476	Ses cinc germanes	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
477	Eucaliptus son Vich Nou	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
478	Pi de Bendinat	BIEN DE INTERÉSPAISAJÍSTICO OAMBIENTAL	
418	Escudo de armas de la f.armengol en la iglesia de San Juan Bautista	HERÁLDICA	ESCUDO HERÁLDICO
432	Heráldica Valldurgent	HERÁLDICA	ESCUDO HERÁLDICO
433	Heráldica Valldurgent renacentista	HERÁLDICA	ESCUDO HERÁLDICO
434	Heráldica Bendinat I	HERÁLDICA	ESCUDO HERÁLDICO
435	Heráldica Bendinat II	HERÁLDICA	ESCUDO HERÁLDICO
445	Heráldica Son Hortolà I	HERÁLDICA	ESCUDO HERÁLDICO
446	Heráldica Son Claret	HERÁLDICA	ESCUDO HERÁLDICO
448	Heráldica Galatzó	HERÁLDICA	ESCUDO HERÁLDICO
451	Heráldica son Pieras de dalt	HERÁLDICA	ESCUDO HERÁLDICO
455	Heráldica Santa Ponça	HERÁLDICA	ESCUDO HERÁLDICO

#### 7. Parque arqueológico 'Puig de Sa Morisca'

Esta actuación permite la protección de un territorio con una alta concentración de yacimientos de diferentes tipologías, pero en un marco cronológico bastante homogéneo. Esta excepcional situación hace que lo importante no sea únicamente proteger cada elemento por separado sino entender que, en este caso, el Bien Histórico a proteger es el Conjunto, que incluye tanto los yacimientos como el territorio existente entre ellos.

En la mayoría de los casos, esta visión global del territorio es imposible debido a que parte de los yacimientos se encuentran desvirtuados por la proximidad de nuevas construcciones y/o viales urbanos.

La delimitación efectuada de una zona arqueológica e indicada en los correspondientes planos de Calificación y Alineaciones recoge este caso excepcional en el término municipal, donde se conservan buena parte de los elementos prehistóricos y donde es posible una reconstrucción no solo de los yacimientos sino también de su entorno y de la relación existente entre ellos.

Para estos casos, la Ley 16/1985 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, a su artículo 14.2 y 15.5, prevé la figura de Zona Arqueológica como el instrumento de protección que permite la inclusión de diferentes bienes inmuebles aislados pero que por su íntima relación se deben considerar como una globalidad. Su protección no solo incluye cada uno de los yacimientos sino también el espacio o territorio natural que existe entre ellos adquiriendo todo el Conjunto la categoría de Bien Histórico a proteger.

Un caso paradigmático de este hecho y, que reúne las condiciones establecidas por la Ley 16/1985, es la de la zona delimitada junto en el Puig de Sa Morisca (Santa Ponça). En esta zona se encuentra una alta concentración de yacimientos arqueológicos más o menos contemporáneos que reflejan de manera muy clara la ocupación prehistórica de la zona. La excepcionalidad de este hecho recae en la documentación no solo de los yacimientos importantes (poblados, santuario), sino también de las pequeñas estaciones y habitaciones aisladas que normalmente han desaparecido debido a la continuada explotación agrícola y el aumento de la actividad constructiva de los últimos cuarenta años. La variedad de tipologías arqueológicas contemporáneas documentadas en la zona, junto a la alta concentración de yacimientos en un espacio reducido, hacen que la zona del Puig de Sa Morisca y el bosque situado al este del Puig, se conviertan en una réplica de la distribución espacial de una población de la época talaiótica.

Por todo lo anteriormente mencionado y por el interés del Ayuntamiento de Calvià en proteger y potenciar el conocimiento de esta zona arqueológica delimitada, se pretende la creación del Parque Arqueológico, figura prevista por conseguir estos objetivos, con las instalaciones y dotaciones adecuadas para la recepción de visitantes y el desarrollo de la tarea investigadora.

El Parque Arqueológico incluirá en la medida de lo posible, el máximo número de yacimientos y el territorio existente entre ellos. En este sentido, el espacio o territorio propuesto para la zona arqueológica quedará dentro del futuro Parque sin perjuicio de que eso suponga la incorporación en el futuro de nuevos yacimientos.

Yacimientos Arqueológicos que incluye la Zona Arqueológica del Puig de Sa Morisca:

- 019. Puig de Sa Morisca. (Santa Ponça 1).
- 027. Talaiot de Son Miralles.
- 036. Es Fornets.
- 046. Turó de Ses Beies. (Santa Ponça 19).
- 048. Santa Ponça 5.
- 062. Es Fornets. (Santa Ponça 20).
- 168. Túmul de Son Miralles.

#### Anexo

Fichas de bienes culturales

Bienes arquitectónicos

Heráldicos

Bienes etnológicos

Bienes arqueológicos  
Bienes de interés paisajístico y ambiental  
Anexo fotográfico

Contra este acuerdo, que no agota la vía administrativa, se puede interponer el recurso de alzada ante el Consell Executiu de este Consell Insular de Mallorca, en el plazo de un mes, a contar a partir del día siguiente del de la presente publicación.

Contra la desestimación expresa del recurso de alzada podrá interponerse el recurso contencioso administrativo ante la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, en el plazo de dos meses, a contar a partir del día siguiente al de la recepción de la notificación de la desestimación del mencionado recurso. Contra la desestimación por silencio del recurso de alzada podrá interponerse el recurso contencioso administrativo, en el plazo de seis meses, a contar a partir del día siguiente a la desestimación presunta (tres meses desde la interposición del recurso sin que se haya notificado la resolución).

No obstante lo anterior, se puede ejercitar, si es el caso, cualquier otro recurso que se estime pertinente. Todo ello de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa y de la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

El secretario delegado,  
Jaume Munar Fullana

— o —