



Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO INSULAR DE MALLORCA

DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y TERRITORIO

20417 *Acuerdo de aprobación definitiva con prescripciones de la modificación del Plan general de ordenación urbana de Calvià relativa a la nueva redacción de los artículos 2.02, 3.14, 4.06, 4.09, 4.15, 4.21 y 6.02 de las normas urbanísticas*

La Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 25 de octubre de 2013, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"Visto el expediente relativo a la modificación del Plan general de ordenación urbana de Calvià relativa a la nueva redacción de los artículos 2.02, 3.14, 4.06, 4.09, 4.15, 4.21 y 6.02 de las normas urbanísticas, y de acuerdo con el dictamen de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el trámite previsto en el artículo 132 del Real decreto 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento Urbanístico, esta Comisión Insular acuerda aprobar definitivamente la expresada modificación puntual con las prescripciones siguientes:

1a. En relación al artículo 3.14 - Usos planta sótano o semisótano:

a) En el apartado 1 in fine del artículo, queda sustituida la redacción siguiente: "Escaleras y coladurías de las viviendas" por "Escaleras de las viviendas, así como las coladurias incluidas en el programa mínimo de vivienda regulada en el artículo 4.20 de estas normas".

b) En el apartado 1 in fine del artículo, queda sustituida la redacción siguiente: "Locales anexos en planta baja" por "Locales anexos a los de planta baja".

c) Queda añadido, al final del apartado 1, el párrafo siguiente: "En cualquier caso, estos usos tendrán que cumplir con todas las normas en materia de habitabilidad e higiene, seguridad e incendios y otras normativas sectoriales aplicables".

2a. En relación al artículo 4.06 - Separaciones a límites: El añadido que se incluye en la nueva redacción del apartado 1 del artículo, vista su literalidad - que hace referencia "al punto anterior" - queda configurado como un nuevo párrafo, a continuación de un punto y aparte del primer párrafo (redacción actual) del punto 1 del artículo y en su texto queda sustituida la palabra "punto" por "párrafo".

3a. En relación al artículo 6.02 - Obras a realizar en los edificios construidos al amparo de la normativa anterior y, en concreto, los apartados a) y b) de lo que se define como "Situación 1ª", quedan redactados de la manera siguiente:

a) Obras de consolidación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas, de habitabilidad, higiene o funcionalidad. En todo caso, serán autorizables las obras a las que se refiere el artículo 1 de la Ley 8/1998, de 1 de junio, de edificios e instalaciones fuera de ordenación modificada por la Ley 10/2010 de 27 de julio o norma que lo sustituya.

b) Reformas y cambios de uso incluso totales, siempre que el nuevo uso previsto esté incluido en la relación de los permitidos en la zona. Las reformas a las que se refiere este apartado se podrán permitir siempre que se mantengan los usos existentes debidamente autorizados en su momento, con posible redistribución de éstos, y se adapten a los límites de molestia, de nocividad, de insalubridad y de peligro que establece para cada zona la normativa reguladora vigente y la legislación sectorial de aplicación en todos sus aspectos, sin que por eso se puedan solicitar nuevas dotaciones que serían exigibles para las obras nuevas. Los cambios de uso tienen que cumplir todas las dotaciones necesarias exigibles para la obra nueva, en tanto que se trata de una nueva implantación, a excepción de las dotaciones de aparcamiento de vehículos, siempre que el promotor justifique la imposibilidad técnica del cumplimiento. Las dotaciones a las cuales se refiere este apartado son las del Capítulo 6 del Título IV."

Asimismo, se hacen públicas las normas urbanísticas

C.1. Art. 3.14. Usos en planta sótano o semisótano.

1. Independientemente de los usos que se permiten en las condiciones establecidas para la ubicación 2, en las plantas sótano o semisótano se podrán autorizar siempre - aunque no figuren entre los expresamente permitidos en la regulación de usos específica de la zona de que se trate - los usos siguientes:

- Almacenes (3.2)



- Seguridad (5.6)
- Aparcamientos de vehículos (6.5).
- Trasteros , vinculados o no, a los usos principales, sin limitación máxima numérica ni de superficie útil.
- Escaleras de las viviendas, así como las coladurías incluidas en el programa mínimo de vivienda regulado en el artículo 4.20. de estas normas.
- Lavabos en residenciales unifamiliares y locales, con el límite de uno por vivienda o local.
- Instalaciones.
- Locales anexos a los de planta baja.

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

2. De los usos de establecimientos públicos (4.4), cuando estén permitidos, sólo se autorizarán en semisótano o primera planta de sótano los de discotecas, salas de fiesta, boleras y gimnasios, condicionados a que su aforo sea menor de 100 personas y se ajusten a lo establecido en el R.D. 2.816/1982, de 27 de agosto, Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

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

4. La planta de sótano o semisótano podrá tener en el frente de fachada, una apertura destinada al acceso de personas y vehículos de cuatro metros (4 m) de anchura máxima en el caso de viviendas unifamiliares y de cinco metros (5 m) en los demás casos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.10 de las presentes Normas.

Los huecos de ventilación de la planta de sótano o semisótano se tratarán con celosías y no podrán superar los sesenta centímetros (0,60 m) de altura.

C.2. 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 o aparcamientos 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 1,90m por encima del terreno natural.

El acceso a la planta destinada principalmente a aparcamiento de vehículos, queda exonerado del cumplimiento del párrafo anterior: En cualquier caso, se autorizarán, en los espacios libres de retranqueo de la edificación, la ubicación de las rampas de acceso de vehículos o personas a las plantas sótano o semisótano. La anchura de dicha rampa no superará la regulación establecida en el artículo 3.14.

Las vallas o muros de separación a linderos podrán disponer de una altura máxima en su parte maciza de un metro coma veinte centímetros (1,20m) 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 más 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) o un metro (1m) dependiendo de la pendiente 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 los 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.

* Véase imagen en anexo

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.

C.3. Art. 4.09. Forma de computar las superficies edificadas.

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

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

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

No computarán como superficie construida de una parcela:

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

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

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

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

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

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

4. Los porches cubiertos computarán como superficie edificada el cincuenta por ciento (50 %) de su superficie construida, en cualquier planta



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

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

C.4. 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, las reparcelaciones, 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.

No se requiere licencia urbanística para las agrupaciones de parcelas. En cualquier caso se tendrán en cuenta las restricciones a las agrupaciones según las diferentes zonificaciones.

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.

C.5. Art. 4.15. Licencias de parcelación.

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

No se requiere licencia urbanística para las agrupaciones de parcelas. En cualquier caso se tendrán en cuenta las restricciones a las agrupaciones según las diferentes zonificaciones.

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 fundamente. 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.

C.6. Art. 6.02. Obras a realizar en los edificios construidos al amparo de normativa anterior.

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

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

a) Obras de consolidación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas, de habitabilidad, higiene o funcionalidad. En todo caso, serán autorizables las obras a las que se refiere el artículo 1 de la Ley 8/1998, de 1 de junio, de edificios e instalaciones fuera de ordenación modificada por la Ley 10/2010 de 27 de julio o norma que lo sustituya.

b) Reformas y cambios de uso incluso totales, siempre que el nuevo uso previsto esté incluido en la relación de los permitidos en la zona. Las reformas a las que se refiere este apartado se podrán permitir siempre que se mantengan los usos existentes debidamente autorizados en su momento, con posible redistribución de éstos, y se adapten a los límites de molestia, de nocividad, de insalubridad y de peligro que establece para cada zona la normativa reguladora vigente y la legislación sectorial de aplicación en todos sus aspectos, sin que por eso se puedan solicitar nuevas dotaciones que serían exigibles para las obras nuevas. Los cambios de uso tienen que cumplir todas las dotaciones necesarias exigibles para la obra nueva, en tanto que se trata de una nueva implantación, a excepción de las dotaciones de aparcamiento de vehículos, siempre que el promotor justifique la imposibilidad técnica del cumplimiento. Las dotaciones a las cuales se refiere este apartado son las del Capítulo 6 del Título IV.

c) En casos debidamente justificados en necesidades de adaptación del edificio a leyes o normas de superior rango aprobadas con posterioridad a la construcción del edificio (nuevas normas de evacuación para casos de incendio, o el Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas (D. 20/2003, de 28 de febrero, etc.), se podrán autorizar obras encaminadas a dotarlos de escaleras de incendios, de espacios





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C.7. Art. 4.21. Tamaño mínimo de los locales comerciales y reserva de aparcamiento.

1. Los locales destinados a uso comercial tienen que tener una superficie mínima de venta accesible al público de diez (10) metros cuadrados útiles.

2. Los locales destinados a uso administrativo tienen que tener una superficie mínima de diez (10) metros cuadrados útiles y han de disponer de, al menos, seis (6) metros cuadrados útiles por persona.

3. Los locales destinados al uso de establecimiento público han de tener una superficie mínima de cincuenta (50) metros cuadrados útiles.

4. En los locales existentes con anterioridad al 11 de julio de 1998 que dispongan de una superficie edificada inferior a sesenta (60) metros cuadrados, podrá autorizarse una única actividad de las encuadradas como un 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 dicho local no llega a tener, por adhesión de otro límite, un mínimo de sesenta (60) metros cuadrados.

5. En todos los locales existentes con anterioridad al 11 de julio de 1998, inferiores a sesenta (60) metros cuadrados, podrá continuar desarrollándose la misma actividad 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 principal o cuando este sea para destinarlo a un uso de servicios o comercial, definido en el artículo 3.07 del propio plan general, siempre y cuando estos usos estén permitidos en la zona donde se ubiquen y se cumpla la condición del punto 4 anterior de este artículo.

6. Los establecimientos que pretendan dotarse de actividad musical, realizar bailes o cualquier otra actividad recreativa o espectáculo público, tendrán que tener una superficie mínima de cien (100) metros cuadrados de superficie edificada.

7. 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 que se trate de un local de nueva planta que no surja de una segregación o agrupación de locales.

8. 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) o norma que lo modifique.

9. 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, 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.

10. 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, para la cantidad de vehículos que declare o pretenda alquilar.

11. En cualquier caso se tendrá en cuenta la legislación sectorial aplicable

La publicación de este acuerdo se realiza a reserva de la aprobación del Acta.

Contra este acuerdo se puede interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, en el plazo de dos meses, a computar a partir del día siguiente a la publicación del presente acuerdo. Ello de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa

Palma, 31 de octubre de 2013

El secretario delegado
Jaume Munar Fullana



