

## Secció I. Disposicions generals

### CONSELL INSULAR DE MALLORCA

### DEPARTAMENT D'URBANISME I TERRITORI

#### **20417** *Acord d'aprovació definitiva amb prescripcions de la modificació del Pla general d'ordenació urbana de Calvià relativa a la nova redacció dels articles 2.02, 3.14, 4.06, 4.09, 4.15, 4.21 i 6.02 de les normes urbanístiques*

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió celebrada el dia 25 d'octubre de 2013, adoptà, entre d'altres, el següent acord:

“Atès l'expedient relatiu a la modificació del Pla general d'ordenació urbana de Calvià relativa a la nova redacció dels articles 2.02, 3.14, 4.06, 4.09, 4.15, 4.21 i 6.02 de les normes urbanístiques, i d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en el tràmit previst a l'article 132 del Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, Reglament de Planejament Urbanístic, aquesta Comissió Insular acorda aprovar definitivament l'expressada modificació puntual amb les prescripcions següents:

1a. Amb relació a l'article 3.14 - Usos en planta soterrani o semisoterrani:

a) A l'apartat 1 *in fine* de l'article, queda substituïda la redacció següent: “Escalaes i bugaderies dels habitatges” per “Escalaes dels habitatges, així com les bugaderies incloses en el programa mínim d'habitatge regulat en l'article 4.20 d'aquestes normes”.

b) A l'apartat 1 *in fine* de l'article, queda substituïda la redacció següent: “Locals annexos en planta baixa” per “Locals annexos als de planta baixa”.

c) Queda afegit, al final de l'apartat 1, el paràgraf següent: “En tot cas, aquests usos hauran de complir amb totes les normes en matèria d'habitabilitat i higiene, seguretat i incendis i altres normatives sectorials aplicables”.

2a. Amb relació a l'article 4.06 – Separacions a límits: L'afegit que s'inclou en la nova redacció de l'apartat 1 de l'article, atesa la seva literalitat – que fa referència “al punt anterior” – queda configurat com un nou paràgraf, a continuació d'un punt i a part del primer paràgraf (redacció actual) del punt 1 de l'article i en el seu text queda substituïda la paraula “punt” per “paràgraf”.

3a. Amb relació a l'article 6.02 – Obres a realitzar en els edificis construïts a l'empara de la normativa anterior i, en concret, els apartats a) i b) del que es defineix com “Situació 1a”, queden redactats de la manera següent:

a) Obres de consolidació, modernització o millora de les seves condicions estètiques, d'habitabilitat, higiene o funcionalitat. En tot cas, seran autoritzables les obres a les que es refereix l'article 1 de la Llei 8/1998, d'1 de juny, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació modificada per la Llei 10/2010 de 27 de juliol o norma que el substitueixi.

b) Reformes i canvis d'ús fins i tot totals, sempre que el nou ús previst estigui inclòs en la relació dels permisos a la zona. Les reformes a què es refereix aquest apartat es podran permetre sempre que es mantenguin els usos existents degudament autoritzats en el seu moment, amb possible redistribució d'aquests, i s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableix per a cada zona la normativa reguladora vigent i la legislació sectorial d'aplicació en tots els seus aspectes, sense que per això es puguin sol·licitar noves dotacions que serien exigibles per a les obres noves. Els canvis d'ús han de complir totes les dotacions necessàries exigibles per a l'obra nova, en tant que es tracta d'una nova implantació, a excepció de les dotacions d'aparcament de vehicles, sempre que el promotor justifiqui la impossibilitat tècnica del compliment. Les dotacions a que es refereix aquest apartat són les del Capítol 6 del Títol IV”.

Així mateix, es fan públiques les normes urbanístiques

C.1. Art. 3.14. Usos en planta soterrani o semisoterrani

1. Independentment dels usos que es permeten en les condicions establertes per a la ubicació 2, en les plantes soterrani o semisoterrani es poden autoritzar sempre –encara que no figurin entre els expressament permesos en la regulació d'usos específica de la zona de què es tracta– els usos següents:

- Magatzems (3.2)
- Seguretat (5.6)

- Aparcaments de vehicles (6.5).
- Trasters, vinculats o no als usos principals, sense limitació màxima numèrica ni de superfície útil.
- Escales dels habitatges, així com les bugaderies incloses en el programa mínim d'habitatge regulat en l'article 4.20 d'aquestes normes.
- Lavabos en residencials unifamiliars i locals, amb el límit d'un per habitatge o local.
- Instal·lacions.
- Locals annexos als de planta baixa.

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

2. Dels usos d'establiments públics (4.4), quan estiguin permesos, només se n'han d'autoritzar en semisoterrani o primera planta de soterrani els de discoteques, sales de festa, bitlleres i gimnasos, condicionats a què la seva capacitat sigui menor de 100 persones i a què s'ajustin a l'establert en el RD 2.816/1982, de 27 d'agost (Reglament general de policia d'espectacles públics i activitats recreatives).

3. Els usos residencials (1.1, 2.1 i 2.2), exceptuant els seus locals de servei no habitables i principalment els usos del punt 1 d'aquest article, queden prohibits en plantes soterrani o semisoterrani, encara que estiguin associats o vinculats a la planta baixa. En els espais destinats a trasters en les plantes d'aparcaments de vehicles no s'hi pot emmagatzemada cap quantitat de GLP o d'altres gasos inflamables, líquids combustibles o productes tòxics o perillosos.

4. La planta de soterrani o semisoterrani pot tenir en el front de façana una obertura destinada a l'accés de persones i vehicles de quatre metres (4 m) d'amplada màxima en el cas d'habitatges unifamiliars i de cinc metres (5 m) en els altres casos, d'acord amb l'establert en l'article 10.10 d'aquestes Normes.

Les obertures de ventilació de la planta soterrani o semisoterrani s'han de tractar amb gelosies i no poden superar els seixanta centímetres (0,60 m) d'altura.

#### C.2. Art. 4.06. Separacions a límits

1. Per mesurar la separació o reculada de l'edificació a les partions, s'ha de prendre la menor distància que pugui haver-hi entre aquestes i qualsevol punt de l'envoltant de l'edifici. En els espais lliures de parcel·la resultants de la reculada de l'edificació respecte dels confrontants, no s'hi poden fer excavacions ni moviments de terra, amb l'excepció dels moviments de terra i murs que es facin per a adaptació a la topografia i condicionament d'aquestes franges com a espai enjardinat o aparcaments, que no poden tenir més d'un (1) metre d'altura mesurada des del terreny natural, així com des del terreny o paviments resultants del tractament de l'espai lliure de parcel·la en el punt més desfavorable. En terrenys inclinats de més del 10 % de pendent, es permet que aquesta altura arribi com a màxim a 1,90 m per sobre del terreny natural.

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

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

En terrenys inclinats amb pendent superior al 10 % es permet que se'n pugui incrementar l'altura de manera que en cap punt del terreny superin en més de zero coma vuitanta (0,80) metres les altures senyalades en el punt anterior.

2. Les piscines, sempre que superin les altures respecte del terreny natural previstes en l'apartat anterior, tenen la consideració de construcció a l'objecte d'observar les separacions que exigeixen aquestes Normes per a la zona corresponent. Als efectes de la separació d'aquestes a partions o a altres construccions, es considera com a piscina exclusivament la làmina d'aigua, excepte si aquesta constitueix una construcció que sobresurt més d'un metre noranta (1,90) o un metre (1 m) depenent del pendent del terreny; en aquest cas s'ha d'estar al que s'estableix amb caràcter general per a altres construccions.

3. Quan alguna de les partions coincideixi amb el límit interior de la ribera de la mar, la separació mínima de l'edificació ha de ser la senyalada per la Llei de costes. El Pla ha de plasmar en la seva documentació gràfica els terrenys afectes al domini públic marítimoterrestre





d'acord amb la delimitació degudament aprovada, així com les limitacions a què queden sotmesos els terrenys contigus a la ribera del mar concretades en les línies que limiten la servitud de trànsit i la de protecció. Les obres i instal·lacions o actuacions que pretenguin fer-se en aquests àmbits, així com el règim de les ja existents en aquestes zones, s'han de sotmetre al compliment de l'establert en els articles 24 i següents del capítol II, títol II, i de la disposició transitòria 4a de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes, i a més han de comptar amb l'autorització preceptiva de l'organisme competent.

4. Als efectes de guardar les separacions que s'estableixen en aquestes Normes, les referides a l'alineació oficial, exterior o pública són també d'obligat compliment per a les partions de la parcel·la amb terrenys de domini públic o amb els vials d'accés a aquesta, tot i que aquests no siguin de domini públic. En els casos en què la construcció o instal·lació es projecti realitzar en finques que confronten amb carreteres o camins públics, s'ha d'estar al que disposa l'article 31 de la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de la CAIB. No obstant l'anterior, en el cas que l'edificació es projecti en una parcel·la que confronta amb terrenys qualificats com a espais lliures públics (EL-P), el límit entre ambdues ha de tenir la consideració de límit a vial, als efectes de separació senyalats en les normes corresponents a les diferents zones.

5. Les estacions transformadores poden disposar-se de manera que la separació a les partions i a la façana sigui d'un (1) metre com a mínim.

6. En els casos en què el Pla estableix sobre un solar o finca la qualificació EL-R1, la construcció o instal·lació pot alinear-se a la partió d'aquesta, sense ultrapassar-la, i no ha de respectar per tant una separació a la zona així qualificada.

\*Vegeu imatge en annex

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

### C.3. Art. 4.09. Forma de computar les superfícies edificades

1. Superfície edificada per planta és la compresa dins l'envoltant de cadascuna de les plantes de l'edificació. Es mesura en metres quadrats de sostre o construïts.

2. Superfície edificada total d'un edifici és la suma de les superfícies edificades de cadascuna de les plantes que componen l'edifici.

3. Del còmput de la superfície edificada per planta en queden excloses: les superfícies de les construccions permeses per sobre de l'altura màxima; la superfície sota la coberta quan les seves possibilitats d'ús estiguin restringides a la ubicació de dipòsits o d'altres instal·lacions generals de l'edifici, amb una altura lliure interior màxima de 2,20 m (dos metres i vint centímetres) i els patis descoberts, encara que estiguin tancats en tot el seu perímetre, sempre que la seva superfície sigui superior a deu metres quadrats (10 m<sup>2</sup>).

No computen com a superfície construïda d'una parcel·la:

a) Les piscines, ni tampoc els aljubs i dipòsits d'obligada construcció d'acord amb l'establert en el capítol 6 d'aquesta normativa ("Sobre la dotació de serveis"). Si les piscines sobresurten més d'un metre noranta (1,90 m) o un metre, segons el pendent del solar, per sobre del terreny natural o acabat, comptabilitza com a superfície construïda la totalitat de la piscina, amb independència de la seva disposició en el terreny.

b) Les plantes de soterrani o semisoterrani sempre que es donin els usos permesos en l'article 3.14 de les normes.

c) Els locals per als poals de fems prevists en l'art. 4.42 d'aquestes Normes, la superfície dels quals ha de ser inferior a un (1) metre quadrat per habitatge. En cas contrari, ha de comptabilitzar com a superfície construïda l'excés de la superfície destinada a aquesta finalitat.

d) Els armaris o habitacles destinats a acollir cambres de calderes, d'instal·lacions, regulats en els articles 4.36, 4.37, 4.38, i altres similars que hagin de fer-se sobre la base de la legislació vigent, sempre que la seva altura lliure interior no superi els dos-cents vint centímetres (2,20 metres), excepte l'establert en el RD Llei 1/1998 sobre infraestructures comunes de telecomunicació.

e) En el cas d'edificis hotelers, no computen els locals o dependències situats en planta soterrani.

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

4. Els porxos coberts computen com a superfície edificada el cinquanta per cent (50 %) de la seva superfície construïda, en qualsevol planta en què se situïn. Les terrasses cobertes, sempre que no es trobin limitades per murs o parets en més del 50 % del seu perímetre, computen el 50 % de la seva superfície construïda. En cas contrari, computen íntegrament com a superfície construïda. Les balconades superposades, encara que es trobin tancades en els laterals, no computen com a superfície construïda.





5. Per convertir la superfície construïda d'una edificació en volum, s'ha de multiplicar per tres (3) metres per planta en el cas d'edificacions residencials i per tres i mig (3,5) metres per planta per a la resta d'edificacions, tret que el projecte defineixi aquestes dimensions.

#### C.4. Art. 2.02. Actes sotmesos a llicència

1. Estan sotmesos a llicència municipal tots els actes d'edificació i ús i, en general, els actes especificats en l'article 2 de la Llei 10/90, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

2. En tot cas, estan sotmeses a llicència prèvia municipal totes les activitats relacionades amb l'execució d'obres de perforació de pous; les parcel·lacions, les reparcel·lacions, segregacions o qualssevol altres actes de divisió de finques o predis en sòl rústic; la instal·lació de xarxes de servei o la seva modificació; la instal·lació, obertura, modificació o transformació d'establiments comercials, industrials i magatzems i la modificació, substitució o canvi de lloc de màquines i motors així com la instal·lació de grues-torre i altres aparells industrials.

No es requereix llicència urbanística per a les agrupacions de parcel·les. En qualsevol cas, s'han de tenir en compte les restriccions a les agrupacions segons les diferents zonificacions.

3. La subjecció prèvia a llicència regeix sense excepció per a totes les activitats relacionades en els apartats anteriors que es facin en el terme municipal de Calvià, amb independència de la seva pertinença al domini públic (fins i tot la zona maritimoterrestre).

4. Els actes relacionats en els apartats anteriors que es promoguin per òrgans de les administracions públiques, la Comunitat Autònoma o les entitats de dret públic que administrin béns estatals o autonòmics sobre qualsevol classe de sòl comprès dins el terme municipal, estan igualment subjectes a llicència municipal, sense perjudici del que disposa el règim especial per als supòsits d'urgència o excepcional interès públic establerts en la legislació urbanística vigent.

#### C.5. Art. 4.15. Llicències de parcel·lació

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

No es requereix llicència urbanística per a les agrupacions de parcel·les. En qualsevol cas, s'han de tenir en compte les restriccions a les agrupacions segons les diferents zonificacions.

2. Les llicències de parcel·lació urbanística s'han de concedir sobre la base d'un projecte amb el següent contingut:

a) Memòria justificativa de les raons de la parcel·lació i de les seves característiques en funció de les determinacions del Pla sobre el qual es fonamenta. Ha de descriure cada finca original existent i cadascuna de les noves parcel·les, i ha de fer patent que aquestes resulten adequades per a l'ús que el Pla els assigna i que, si escau, són aptes per a l'edificació.

b) Plànols d'estat actual a escala 1/500 com a mínim, on se senyalin les finques registrals originàries representades en el parcel·lari cadastral, les edificacions i arbrat existents i els usos dels terrenys.

c) Plànols de parcel·lació a escala 1/500 com a mínim, en els quals apareguin preferentment identificades cadascuna de les parcel·les resultants i s'hi pugui comprovar que no queden parcel·les inaprofitables segons les condicions senyalades pel Pla.

d) Documentació notarial i/o registral.

3. La llicència de parcel·lació urbanística s'ha d'entendre concedida pels acords d'aprovació dels projectes de reparcel·lació o compensació.

4. La llicència de parcel·lació autoritza a partonar i fitar la parcel·la o parcel·les resultants. Tot tancament o divisió material de terrenys que es faci sense la preceptiva llicència de parcel·lació o amb infracció d'aquesta es reputarà com a infracció urbanística i donarà lloc a la seva supressió i a la sanció que escaigui, sense perjudici de la responsabilitat específica que correspongui si la parcel·lació feta no resultà legalitzada.

5. La segregació de finques en què hi hagi edificació ha de fer-se amb indicació de la part d'aprofitament que li correspongui segons el planejament, especificant-hi el que hagin consumit ja les construccions existents.

6. Els notaris i registradors de la propietat, si escau, han de fer constar en la descripció de les finques la seva qualitat d'indivisibles.

7. Els notaris i registradors de la propietat, per autoritzar i inscriure, respectivament, escriptures de parcel·lació de terrenys, han d'exigir que s'acrediti l'atorgament de la preceptiva llicència o la declaració municipal de la seva innecessarietat, que els primers han de testimoniar en el document públic.



8. En sòl rústic, en les transferències de propietat, divisions i segregacions de terrenys, no poden efectuar-se fraccionaments que donin com a resultat parcel·les de superfície inferior a l'establerta en cadascuna de les zones com a mínima als efectes de construcció d'un habitatge. En aquest cas, s'han de complir els següents requisits:

- a) Que la parcel·la on es pretén implantar l'ús d'habitatge unifamiliar procedeixi d'una divisió, segregació o fragmentació practicada abans del dia 16 de juliol de 1997.
- b) En cas de parcel·les segregades des del dia 16 de juliol de 1997 i abans del 13 d'octubre de 1999, només es pot autoritzar l'ús d'habitatge unifamiliar quan aquesta divisió, segregació o fragmentació no hagi donat lloc, simultàniament o successivament, a més de cinc unitats registrals independents, exclosa la finca matriu, excepte que amb posterioritat s'hagin tornat a agrupar per sota d'aquest límit o que es tracti d'actuacions emparades en el punt c) següent i es compleixi el requisit de parcel·la mínima d'aquesta Norma.
- c) En les parcel·les segregades des del dia 13 d'octubre de 1999, queda prohibit l'ús d'habitatge unifamiliar excepte en aquelles que proveniu d'una primera divisió, segregació o fragmentació practicada en document públic en virtut de donació de pares a fills –o a fills de fills premorts– o a causa d'herència entre pares i fills –inclosa la substitució per al cas de premoriència i la successió per dret de representació–, limitada l'excepció, en tots dos supòsits, a un màxim d'una parcel·la per fill i una sola vegada, per la qual cosa aquesta excepció ja no es pot aplicar a les noves fragmentacions que es puguin fer de les parcel·les resultants d'aquesta primera.

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

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

#### C.6. Art. 6.02. Obres a realitzar en els edificis construïts a l'empara de normativa anterior

1. En els edificis existents, construïts a l'empara de l'anterior normativa i sempre que no es trobin en situació de fora d'ordenació, poden fer-s'hi les obres regulades a continuació per a cadascuna de les situacions que es defineixen:

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

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

d) Obres d'adequació de l'edifici a alguna de les situacions dels apartats següents.

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



En aquests edificis es permeten les obres referides en l'apartat corresponent a la regulació de la situació 1a, així com les d'ampliació fins al màxim de la superfície edificable permesa per l'ordenança general a cada zona. L'ampliació ha d'ajustar-se als altres paràmetres de la zona.

No obstant això, en els nuclis tradicionals i en les zones d'habitatge unifamiliar, si l'ampliació a fer se situa sobre cossos d'edificació tancats existents, aquesta pot ser feta conservant les condicions de separació a parts del cos d'edificació sobre el qual se situa.

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

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

2. Totes les obres d'ampliació han de fer-se, d'acord amb les situacions anteriors, adequant-se a la tipologia de la resta de l'edifici i a la correcta integració d'aquest en el seu entorn, sense perjudici de les condicions especials de protecció aplicables als edificis catalogats.

3. Qualsevol de les construccions i els usos que aquestes suporten, que ja es trobin construïdes a l'empara de normativa anterior, no són considerades fora d'ordenació, tot i que la seva tipologia d'ús, grandària i forma sigui contradictòria amb la que el Pla estableix per a la zona en què es localitzin amb independència de quina sigui aquesta, i poden seguir suportant les activitats per a les quals inicialment varen ser autoritzades. En aquest sentit, els usos terciaris –comercials (4.1), serveis (4.2) i establiments públics (4.3)— es permeten en edificis d'habitatges col·lectius, o de qualsevol altre ús existent amb anterioritat a l'aprovació del Pla, tot i que aquests estiguin situats en zones T, RU-T, RU, RU-N, RA-N o RA.

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

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

#### C.7. Art. 4.21. Grandària mínima dels locals comercials i reserva d'aparcament

1. Els locals destinats a ús comercial han de tenir una superfície mínima de venda accessible al públic de deu (10) metres quadrats útils.
2. Els locals destinats a ús administratiu han de tenir una superfície mínima de deu (10) metres quadrats útils i han de disposar de, almenys, sis (6) metres quadrats útils per persona.
3. Els locals destinats a l'ús d'establiment públic han de tenir una superfície mínima de cinquanta (50) metres quadrats útils.
4. En els locals existents amb anterioritat a l'11 de juliol de 1998 que disposin d'una superfície edificada inferior a seixanta (60) metres quadrats, pot autoritzar-se una única activitat de les enquadrades com un epígraf dels previstos en alguna de les seccions de la CNAE-93 i/o dels de l'impost sobre activitats econòmiques. En aquest tipus de locals no es permet l'addició d'una altra nova activitat, si aquest local no arriba a tenir, per adhesió d'un altre limítrof, un mínim de seixanta (60) metres quadrats.
5. En tots els locals existents amb anterioritat a l'11 de juliol de 1998, inferiors a seixanta (60) metres quadrats, pot continuar desenvolupant-se la mateixa activitat amb independència de la seva grandària i del seu ús, i hi és permès el canvi de titularitat de l'activitat, així com el canvi d'activitat dins el mateix ús principal o quan aquest sigui per destinar-lo a un ús de serveis o comercial, definit en l'article 3.07 del propi pla general, sempre que aquests usos estiguin permesos en la zona on se situïn i es compleixi la condició del punt 4 anterior d'aquest article.
6. Els establiments que pretenguin dotar-se d'activitat musical, fer balls o qualsevol altra activitat recreativa o espectacle públic han de tenir una superfície mínima de cent (100) metres quadrats de superfície edificada.
7. La dotació mínima d'aparcament privat no ha de ser inferior a una plaça per cada unitat de local comercial o cada seixanta (60) metres quadrats construïts destinats a usos no residencials, sempre que es tracti d'un local de nova planta que no sorgeixi d'una segregació o agrupació de locals.
8. El nombre de places d'aparcament reservat d'ús preferent per a persones amb mobilitat reduïda ha de venir determinat segons el que disposen els articles 15 i següents del Reglament de supressió de barreres arquitectòniques (Decret 20/2003, de 28 de febrer) o norma que el modifiqui.
9. Les places d'aparcaments necessàries han d'estar situades, sempre que això sigui possible, dins el mateix solar on se situa el local



comercial. Excepcionalment poden vincular-se també a l'activitat les places d'aparcament situades en altres solars, sempre que estiguin dins un radi de tres-cents cinquanta metres (350 m) al voltant del local comercial per al qual se sol·licita llicència.

10. Perquè un local (tengui o no activitat) o part d'una edificació pugui destinar-se a ús de servei de lloguer de vehicles sense conductor ha de justificar que posseeix un espai privat destinat a aparcament i no a altres usos, per a la quantitat de vehicles que declari o pretengui llogar.

11. En qualsevol cas, s'ha de tenir en compte la legislació sectorial aplicable.

La publicació d'aquest acord es fa a reserva de l'aprovació de l'Acta.

Contra aquest acord es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent a la publicació del present acord. Això de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa

Palma, 31 d'octubre de 2013

**El secretari delegat**  
Jaume Munar Fullana



