



## **Secció I. Disposicions generals**

### **CONSELL INSULAR DE MALLORCA**

### **DEPARTAMENT D'URBANISME I TERRITORI**

#### **11894** *Acord d'aprovació definitiva de la Modificació puntual 05/2011 del Pla general d'ordenació urbana de Calvià, relativa al sector de sòl urbanitzable d'equipaments SG-04 Costa d'en Blanes*

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en sessió celebrada el dia 27 de juny de 2014, adoptà, entre d'altres, el següent acord:

“Atès l'expedient de la Modificació puntual 05/2011 del Pla general d'ordenació urbana de Calvià, relativa al sector de sòl urbanitzable d'equipaments SG-04 Costa d'en Blanes, i d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en el tràmit previst a l'article 132.3 del Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, Reglament de Planejament Urbanístic, aquesta Comissió Insular acorda:

Primer.- Aprovar definitivament l'expressada modificació puntual, tot subjectant-se a les prescripcions següents:

1. La zona afectada per àrea de prevenció de riscos [APR] d'erosió que figura com a sòl rústic general queda qualificada com a sòl rústic protegit.
2. Per a les qualificacions EQ-R que possibilitin l'ús assistencial la fitxa del Planejament de desenvolupament contemplarà que aquest ús serà exclusivament l'emparat per la legislació i normativa en matèria d'acció social.
3. L'accés al sector es realitzarà d'acord amb el que dictaminin la Direcció Insular de Carreteres.
4. El planejament de desenvolupament preveurà les possibles afeccions acústiques derivades del mapa estratègic de renou de l'eix viari Ma-1, havent d'incorporar un estudi acústic i establir les prohibicions o limitacions d'ús, o les mesures correctores a adoptar pel promotor que, en el seu cas, se'n derivin de les conclusions de l'estudi.
5. Les que se'n deriven de l'informe de la Direcció General d'Aviació Civil (10/12/2013): “s'han d'actualitzar les referències a la normativa sectorial d'acord amb els canvis introduïts pel Reial decret 297/2013, en particular on es fa referència als articles 29 i 30 del Decret 584/72 on s'ha d'entendre “en referència als articles 30 i 31 del mateix Decret”.
6. Les que se'n deriven de l'informe del Servei d'Ordenació del Territori de data 04/11/2013 en la mesura que “s'ha de comptabilitzar el nou sector com a creixement a càrrec de les Has ART/RD (Reserva i Dotacional) de la corresponent columna de creixement del Pla Territorial Insular de Mallorca”.
7. Les que se'n deriven de l'informe de la Direcció General de Recursos Hídrics: Servei d'Aigües Superficials (SAS) de 14/11/2013: “Les zones ocupades per les canalitzacions proposades hauran de classificar-se com “Domini Públic Hidràulic” sense cap altre classificació o ús alternatiu, donat que la seva funció principal i exclusiva és el lliure pas de les aigües. També s'hauran d'indicar les afeccions per les zones de servitud i policia, sense que sobre les zones de policia es puguin executar obres que impedeixin el pas per les mateixes”.

Segon.- Assenyalar que el planejament de desenvolupament del sector haurà de tenir en compte les condicions i observacions que s'assenyalen als informes i/o acords dels organismes següents:

- Informe del Departament de Medi Ambient del Consell Insular de Mallorca de 20/02/2012.
- Informe tècnic de la Direcció Insular de Cultura i Patrimoni del Consell Insular de Mallorca de 12/02/2012.
- Informe del Servei de Gestió Forestal i protecció del sòl de 08/03/2012.
- Informe de la Direcció General de Telecomunicacions i Tecnologies de la informació del Ministeri d'Indústria, Energia i Turisme, de 15/03/2012.
- Acord del Ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears de 29/05/2012.
- Informe del Servei de sanitat forestal de 08/08/2012.
- Informe de la Direcció General d'Indústria i Energia de 06/09/2012.
- Acord del Ple de la Comissió d'Emergències i Protecció de 12/09/2012.
- Informe del Servei d'estudis i Planificació (SEP) de la Direcció General de Recursos Hídrics d'11/12/2013.”

Així mateix, es fan públiques les normes urbanístiques

Fitxa característiques del Plan parcial Sector PP-SG/04

Fitxa de característiques del pla parcial





Codi : PP-SG-04

Situació: COSTA D'EN BLANES

Plànol:-

Planejament de desenvolupament: PLA PARCIAL

Programació: 1r QUADRIENNI

Tipus d'ordenació: REGULACIÓ DE PARCEL·LA

Sistema d'actuació: COMPENSACIÓ

Ordenances de referència: EQ-Ra; EQ-Rb; EQ-Rc; EQ-PD

### Criteris d'ordenació

- a) S'han de garantir solucions de drenatge adequades, tenint en compte que el sector rep les aigües de la zona superior de l'autopista; el projecte, signat per tècnic competent, ha d'adaptar-se als criteris i a l'autorització de la Direcció General de Recursos Hídrics.
- b) Només s'admet un únic accés rodat a la carretera Palma-Andratx, tal como es plasma en els plànols del PG, que ha d'adaptar-se als criteris i a l'autorització del Departament d'Obres Públiques del Consell de Mallorca i incorporar un projecte d'accessos degudament signat i visat per tècnic competent.
- c) El nombre total de places d'aparcament en el Pla Parcial ha de ser major a 1 plaça/100 m2 edificables. Només s'admet en situació a l'aire lliure, annex a la xarxa viària, un màxim del 50% del nombre total de places d'aparcament previstes en el Pla Parcial, d'acord a l'art. 7 d) de l'Annex de l'RPU.
- d) L'ELP ha de recollir el bosquet existent a l'extrem nord-oest de l'ordenació; el tractament que se'n faci ha de ser apropiat a la seva adequació com a bosc mediterrani, sense perjudici que es prevegin passos o senderes per a vianants i la il·luminació d'aquests, adequats a l'ús públic.
- e) El camp de futbol que hi ha a l'àmbit s'ha de consignar com a esportiu públic. En el projecte de compensació, només s'ha de compensar com a dotació l'equivalent al 4% de la superfície establerta en l'Annex de l'RPU.
- f) S'ha de complir l'art. 30.1.b de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes; amb aquesta finalitat, en les ordenances de les zones EQ-Ra, EQ-Rb i EQ-Rc s'estableix una longitud màxima de la façana que mira a la mar de 60 m i una separació mínima entre edificis que ha de ser del doble de la distància que estableix el PG per a la reculada de l'edificació respecte de les partions de la parcel·la.
- g) Els propietaris dels terrenys són obligats a cedir el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponents al percentatge de l'edificabilitat mitjana ponderada del sector, que estableix l'art. 8 de la Llei 7/2012, de 13 de juny, o norma que la substitueixi i/o matisi.
- h) Atès que l'àmbit es troba inclòs a les zones de servituds aeronàutiques legals, l'execució de qualsevol construcció o estructura (pals, antenes, aerogeneradors –incloses les pales-, etc.), i la instal·lació dels mitjans necessaris per construir-los (incloses les grues de construcció i similars), requereixen resolució favorable previa de l'Agència Estatal de Seguridad Aérea (AESA), d'acord als articles 29 i 30 del Decret 584/72, en la seva actual redacció, o norma que els substitueixi.

USOS GLOBAIS LUCRATIUS	Superfície de sòl. M2		Edificabilitat màxima. m2	Altura màxima. ml nombre plantes
1. Equipament privat (a) EQ-Ra (<=)	31.435,55	31,68%	18.569,01	3
2. Equipament privat (b) EQ-Rb (<=)	16.325,09	16,45%	10.092,94	3
3. Equipamiento privado (c) EQ-Rc (<=)	19.951,44	20,11%	19.664,45	3
<b>SubTOTAL</b>	<b>67.712,08</b>	<b>68,25%</b>	<b>48.326,40</b>	

USOS GLOBAIS NO LUCRATIUS	Superfície de sòl. M2		Edificabilitat màxima. m2	Altura màxima. ml nombre plantes
5.b. Equipament públic EQ_PD (>=)	13.892,00	14,00%	992,44	3
6. Comunic. e Infraestructures	7.691,83	7,75%	290,00	1
7.1. Espais lliures Públics (>=)	9.921,77	10,00%		
<b>SubTOTAL</b>	<b>31.505,60</b>	<b>31,75%</b>	<b>1.282,44</b>	

<b>TOTAL ÀMBIT</b>	<b>99.217,68</b>	<b>M2</b>	<b>49.608,84</b>	<b>m2</b>
--------------------	------------------	-----------	------------------	-----------

EDIFICABILITAT GLOBAL MÀXIMA: 0,50 m2 / m2





DENSITAT RESIDENCIAL MÀXIMA: **0** nombre habitatges/ha  
CAPACITAT GLOBAL MÀXIMA: ÚS TURÍSTIC: **0** places turístiques  
CAPACITAT GLOBAL MÀXIMA: ÚS RESIDENCIAL: **0** habitatges

**Art. 10.31. Condicions particulars de parcel·lació, edificació i ús de la zona d'equipaments (EQ)**

**1. Descripció**

Es denominen **Zones EQ** les destinades a usos globals d'equipament comunitari, com ara sociocultural, docent, assistencial, esportiu, recreatiu, etc.

En aquestes zones no hi és permès l'ús residencial, tret de casos excepcionals d'habitatge per al guarda o conserge degudament justificats. L'edificació és lliure i ocasionalment de caràcter singular.

**2. Subzones**

S'estableixen vuit subzones diferents segons sigui el domini actual o previst i l'edificabilitat de l'equipament:

EQ-R Equipament privat

Definició: Aquesta qualificació es refereix a les parcel·les d'ús privat definit específicament en els plànols, amb edificació aïllada, edificabilitat i ocupació mitjana-mitjana.

EQ-Ra Equipament privat

Definició: Aquesta qualificació es refereix a les parcel·les d'ús sociocultural, assistencial i sanitari, amb edificació aïllada, edificabilitat i ocupació mitjana-mitjana.

EQ-Rb Equipament privat

Definició: Aquesta qualificació es refereix a les parcel·les d'ús sociocultural, assistencial i sanitari, amb edificació aïllada, edificabilitat i ocupació mitja-alta.

EQ-Rc Equipament privat

Definició: Aquesta qualificació es refereix a les parcel·les d'ús comercial, sociocultural, assistencial, sanitari i recreatiu, amb edificació aïllada, edificabilitat i ocupació alta.

EQ-R1 Equipament privat esportiu

EQ-RS Equipament comunitari singular, comprensiu de casos especials com ara convents, esglésies, etc., en situació urbana de difícil estandarització.

EQ-P Equipament públic

Definició: Aquesta qualificació es refereix a les parcel·les d'ús públic definides específicament en els plànols, amb edificació aïllada, edificabilitat i ocupació alta.

EQ-PD Equipament públic esportiu

Definició: Aquesta qualificació es refereix a les parcel·les d'ús esportiu, amb edificació aïllada, edificabilitat i ocupació baixa.

**3. Usos característics:**

S'indiquen en els plànols de qualificacions i alineacions i sobre cada parcel·la qualificada com a EQ-R, EQ-S i EQ-P amb algun dels codis numèrics que a continuació es relacionen, d'acord amb l'ús que es permet:

Comercial	(4.1)
Serveis	(4.2)
Sociocultural	(5.1)
Docent	(5.2)
Assistencial	(5.3)
Administratiu-institucional	(5.4)

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2014/91/876067





Esportiu	(5.5)
Segurerat	(5.6)
Sanitari	(5.7)
Religiós	(5.8)
Funerari	(5.9)
Recreatiu	(5.10)

En l'edificació resultant s'ha de destinar a qualsevol dels usos característics un mínim del noranta cinc per cent (95%) de la intensitat d'ús o aprofitament urbanístic de la parcel·la.

Els restants usos permesos en la regulació d'usos d'aquesta zona continguts en l'apartat final d'aquest article han de considerar-se com a secundaris o complementaris i no poden donar-se sense l'existència previa de l'ús característic.

En les zones EQ-R1, es permet la instal·lació d'un habitatge per parcel·la per al personal a càrrec de les instal·lacions esportives, d'acord amb els paràmetres establerts en l'apartat 7 d'aquest article i que s'ha d'integrar en la mateixa edificació en què es localitzen els altres usos complementaris permesos en el citat apartat. L'habitatge només pot ser ocupat si abans o simultàniament s'ha procedit a la construcció de la instal·lació esportiva a la qual serveix.

La resta d'usos no expressament prohibits en dita regulació es consideren permesos si existien amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla.

La qualificació "reserva i dotacional" que el Pla estableix a Peguera i que respon a la terminologia utilitzada en el POOT, és asimilable a la d'EQ regulada en aquest article i més concretament a la d'EQ-R.

#### 4. Tipus d'edificació: lliure

#### 5. Condicions de parcel·lació i edificació

ZONA	EQ-R	EQ-R1	EQ-RS	EQ-P
<b>Condicions de parcel·lació:</b> L'existent (art.4.13.3)				
En noves segregacions				
Superfície mínima:	2.000m <sup>2</sup>	12.000m <sup>2</sup>	400m <sup>2</sup>	400m <sup>2</sup>
Façana mínima:	30 m	100 m	10 m	10 m
<b>Condicions d'edificació:</b>				
Altura màxima nombre plantes:	2 plantes	2 plantes	3 plantes	3 plantes
Altura màx. en metres (H):	6,5m	6,5m	12m	12m
Altura total (h):	8 m	8 m	14 m	14 m
Edificabilitat màxima:	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupació màxima:	----	----	----	----
Separacions mínimes a façana i partions:	H/2 > 3 m	H > 3 m	3 m	3 m

ZONA	EQ-Ra	EQ-Rb	EQ-Rc	EQ-PD
<b>Condicions de parcel·lació:</b> L'existent (art.4.13.3)				
En noves segregacions				
Superfície mínima:	2.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>
Façana mínima:	20 m	20 m	20 m	----
<b>Condicions d'edificació:</b>				
Altura màxima nombre plantes:	3 plantes	3 plantes	3 plantes	3 plantes
Altura màx. en metres (H):	12 m	12 m	12 m	12 m
Altura total (h):	14 m	14 m	14 m	14 m
Edificabilitat màxima:	0,650 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,750 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,150 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,070 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupació màxima:	75%	80%	80%	90%
Zona enjardinada mínima:	20%	15%	15%	10%
Separacions mínimes a façana i partions:				





partions:	3 m	3 m	3 m	3 m
Separació entre edificis:	0 m	0 m	0 m	0 m

## 6. Altres condicions específiques

Els paràmetres d'edificació s'han de compassar tot el que es pugui als de les zones limítrofes, procurant en tot cas la necessària harmonització, sense perjudici de les singularitats que l'edificació hagi de tenir en funció del seu ús.

No és possible implantar un ús complementari dels permesos sense l'existència prèvia o simultània d'un o diversos usos principals o característics, i no es pot superar la proporció màxima del cinc (5) per cent de la intensitat d'ús dels característics que es projectin i/o que, quan s'escaigui, hi hagi construïts en la parcel·la.

La dotació mínima d'aparcament no ha de ser inferior a una plaça (1) per cada cent metres quadrats (100 m<sup>2</sup>) construïts o fracció. Quan l'aparcament es resolgui en superfície, s'hi ha de disposar arbrat frondós.

S'ha d'enjardinar o arbrar l'espai lliure de parcel·la privada no reservada a usos específics.

En l'SG-04 Costa d'en Blanes es restringeixen els usos principals o característics als següents:

Comercial	(4.1)
Sociocultural	(5.1)
Assistencial	(5.3)
Esportiu	(5.5)
Sanitari	(5.7)
Recreatiu	(5.10)

## 7. Condicions generals

Són d'aplicació, amb les excepcions abans exposades, les condicions generals d'edificació, parcel·lació i ús establertes en aquestes Normes, en particular, en els títols IV, V i VI.

## 8. Condicions d'ús

### ZONAS D'EQUIPAMENT EQ

USOS PORMENORITZATS	GRUP	GRANDÀRIA	UBICACIÓ
1.1 Habitatge unifamiliar	3	1	1,2,3
2.1 Habitatge plurifamiliar	-	-	-
2.2 Residència comunitària	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
3.1 Indústries	-	-	-
3.2 Magatzems	1,2,3	1,2	2,3,4
4.1 Comercial	1,2,3	1,2,3	2,3,4
4.2 Serveis	2,3	1,2	1,2
4.3 Turístic	-	-	-
4.4 Establiments públics	1,2,3	1,2	2,3,4
5.1 Sociocultural	1,2,3	Tots	1,2,3,4
5.2 Docent	1,2,3	Tots	1,2,3,4
5.3 Assistencial	1,2,3	Tots	1,2,3,4
5.4 Administratiu-institucional	1	Tots	1,2,3,4
5.5 Esportiu	1,2,3	Tots	Totes
5.6 Seguretat	1	Tots	2,3,4
5.7 Sanitari	1,2,3	Tots	1,2,3,4
5.8 Religios	1,2,3	Tots	1,2,3,4
5.9 Funerari	1	Tots	Totes
5.10 Recreatiu	1,2,3	Tots	2,3,4
6.1 Xarxa viària	-	-	-
6.2 Instal·lacions urbanes	1,2,3	1,2,3	2,3,4





6.3 Transport	-	-	-
6.4 Telecomunicacions	1,2,3	1,2,3	2,3,4
6.5 Aparcament vehicles	1,2,3	Tots	Totes
7.1 Espais lliures públics	1	Tots	5
7.2 Espais lliures privats	2,3	Tots	5

G: GRUP

1. Públic
2. Col·lectiu
3. Privat

T: GRANDÀRIA

1. Fins 150 m2
2. Més de 150 i fins 500 m2
3. Més de 500 i fins 1.000 m2
4. Més de 1.000 i fins 2.000 m2
5. Més de 2.000 i fins 5.000 m2
6. Més de 5.000 m2

S: UBICACIÓ

1. En qualsevol planta d'edificació d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la ubicació 2.
2. En planta baixa amb accés directe des de la via pública. Pot estar associada a planta soterrani, semisoterrani o planta semisoterrani i/o planta primera sempre que la superfície edificada que se situï en planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local.
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.
5. En espai lliure de parcel·la.

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, 1 de juliol de 2014

**El secretari delegat**  
Jaume Oliver Morell

