

**NORMES D'ORDENACIÓ DEL**  
**PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA**

**ÍNDEX**

**TÍTOL PRELIMINAR. DISPOSICIONS GENERALS**

**CAPÍTOL ÚNIC. CONCEPTES GENERALS**

- Norma 1. Àmbit, naturalesa, objecte i objectius (AP)
- Norma 2. Rang normatiu (AP)
- Norma 3. Contingut (AP)
- Norma 4. Vigència, revisió i modificació (AP)
- Norma 5. Publicitat (AP)

**TÍTOL I. ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ**

**CAPÍTOL I. DISPOSICIONS SOBRE CREIXEMENT**

- Norma 6. Creixement turístic, residencial o mixt (ED)
- Norma 7. Ubicació del creixement i intensitat d'ús residencial, turístic o mixt (ED)
- Norma 8. Sòl industrial i de serveis (ED)

**CAPÍTOL II. ALTRES DISPOSICIONS**

- Norma 9. Reserves mínimes per a sistemes generals (ED)
- Norma 10. Delimitació del sòl urbà per part del planejament urbanístic municipal (ED)
- Norma 11. Actuacions d'edificació i de completació de la urbanització en el sòl urbà amb urbanització consolidada (AP)
- Norma 12. Requisits per a l'edificació en el sòl urbà mancat d'urbanització consolidada i en el sòl urbanitzable o apte per a la urbanització (AP, excepte punt 3, ED)
- Norma 13. Autorització d'utilització del sistema individual d'evacuació d'aigües residuals (ED)

**TÍTOL II. ÀREES SOSTRETES DEL DESENVOLUPAMENT URBÀ**

**CAPÍTOL I. SÒL RÚSTIC: DELIMITACIÓ I USOS**

- Norma 14. Delimitació gràfica de les categories de sòl rústic (AP)
- Norma 15. Règim d'usos. Disposicions generals (AP)

**CAPÍTOL II. REGIM D'USOS**

- Norma 16. Règim d'usos del sector primari (AP)
- Norma 17. Règim d'usos del sector secundari (AP)
- Norma 18. Règim d'usos dels equipaments (AP)
- Norma 19. Règim d'usos d'altres activitats (AP)
- Norma 20. Condicions i paràmetres per a l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat (AP)

### CAPÍTOL III. INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

- Norma 21. Delimitació de les unitats d'integració paisatgística i ambiental d'àmbit supramunicipal (AP)  
Norma 22. Condicions d'integració paisatgística i ambiental (AP)

### CAPÍTOL IV. ÀMBITS DE PLANEJAMENT COHERENT SUPRAMUNICIPAL

- Norma 23. Delimitació d'àmbits de planejament coherent supramunicipal (ED)  
Norma 24. Criteris de coherència entre els planejaments municipals (ED)

### CAPÍTOL V. NUCLIS RURALS

- Norma 25. Delimitació de nuclis rurals (ED)  
Norma 26. Règim d'usos i condicions edificatòries (ED)  
Norma 27. Gestió i conservació (ED)

### CAPÍTOL VI. RÈGIM D'EDIFICIS EXISTENTS

- Norma 28. Règim d'habitatges existents (ED)  
Norma 29. Règim d'edificis existents (ED)

## TÍTOL III. SERRA DE TRAMUNTANA

### CAPÍTOL I. NORMES GENERALS

- Norma 30. Delimitació (AP)  
Norma 31. Elements catalogats (AP)  
Norma 32. Règim d'usos en sòl rústic (AP)  
Norma 33. Especialitats del règim d'usos en sòl rústic (AP)

### CAPÍTOL II. ÀREES D'ASSENTAMENT EN PAISATGE D'INTERÈS

- Norma 34. Delimitació (AP)  
Norma 35. Règim d'usos en sòl urbà i sòl urbanitzable (AP)  
Norma 36. Règim d'usos en sòl rústic (AP)  
Norma 37. Especialitats del règim d'usos en sòl rústic (AP)  
Norma 38. Creixement (ED)

## TÍTOL IV. ÀREES DE RECONVERSIÓ TERRITORIAL

### CAPÍTOL ÚNIC. ENUMERACIÓ, DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ

- Norma 39. Enumeració (ED).  
Norma 40. Desenvolupament i execució (AP)

## TÍTOL V. MEDI AMBIENT I PATRIMONI i LITORAL

### CAPÍTOL I. MEDI AMBIENT

- Norma 41. Implantació de l'Agenda Local 21 (EI)
- Norma 42. Mesures bioclimàtiques en l'edificació (EI, excepte punt 3.d, ED)
- Norma 43. Determinacions sobre hidrologia (ED)
- Norma 44. Contaminació lumínica (ED)
- Norma 45. Contaminació acústica (ED, excepte punt 3.b AP)

### CAPÍTOL II. PATRIMONI URBANÍSTIC I ARQUITECTÒNIC

- Norma 46. Protecció de conjunts urbans (ED)
- Norma 47. Catàlegs (ED)
- Norma 48. Elements etnològics (ED)
- Norma 49. Rutes d'interès cultural (ED)
- Norma 50. Rutes d'interès paisatgístic (ED)

### CAPÍTOL III. LITORAL

- Norma 51. Determinacions sobre el litoral (ED)

## TÍTOL VI. INFRAESTRUCTURES I EQUIPAMENTS

### CAPÍTOL I. INFRAESTRUCTURES

- Norma 52. Propostes relatives a carreteres (ED, excepte punt 3, EI)
- Norma 53. Propostes relatives al transport de ferrocarril (EI)
- Norma 54. Propostes relatives a la intermodalitat del transport (EI)
- Norma 55. Propostes relatives als ports (EI)
- Norma 56. Propostes relatives a les infraestructures aeronàutiques (ED, excepte 1.b EI)

### CAPÍTOL II. EQUIPAMENTS

- Norma 57. Determinacions sobre equipaments
- Norma 58. Criteris generals per implantar nous equipaments (EI)

## TÍTOL VII. AFECCIONS A PLANS DIRECTORS SECTORIALS

### CAPÍTOL I. PLANS SECTORIALS COMPETÈNCIA DEL CONSELL INSULAR

- Norma 59. Pla Director Sectorial de Pedreres (ED, sense perjudici del que disposa la Disposició Transitòria Primera)
- Norma 60. Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística de l'Illa de Mallorca (ED, sense perjudici del que disposa la Disposició Transitòria Primera)
- Norma 61. Pla Director Sectorial de Camps de Golf (ED)
- Norma 62. Pla Director Sectorial de Carreteres (ED)
- Norma 63. Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials (ED)
- Norma 64. Pla Director Sectorial de Residus No Perillosos (ED)

## CAPÍTOL II. PLANS SECTORIALS COMPETÈNCIA DEL GOVERN DE LES ILLES BALEARS

- Norma 65. Pla Director Sectorial Energètic de les Illes Balears (EI)
- Norma 66. Pla Director Sectorial del Transport de les Illes Balears (EI)
- Norma 67. Pla Director Sectorial de Telecomunicacions de les Illes Balears (EI)
- Norma 68. Pla Director de Ports Esportius (EI)
- Norma 69. Pla Director de Residus Perillosos i Altres Residus Líquids No Perillosos (EI)

## TÍTOL VIII. EXECUCIÓ I GESTIÓ DEL PLA

### CAPÍTOL ÚNIC

- Norma 70. Principis rectors (AP)
- Norma 71. Formes de gestió (AP)
- Norma 72. Sistemes d'actuació (AP)

### DISPOSICIONS ADDICIONALS

- |                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Disposició Addicional Primera.  | Patrimoni històric (ED)   |
| Disposició Addicional Segona.   | Autorització d'activitats industrials existents en el sòl rústic de Mallorca (AP) |
| Disposició Addicional Tercera.  | Adaptació del Planejament General Municipal (AP)                                  |
| Disposició Addicional Quarta.   | Classificacions de sòl de determinades àrees o sectors (AP)                       |
| Disposició Addicional Cinquena. | Protecció d'Espais Naturals Protegits (AP)  |
| Disposició Addicional Sisena.   | Normes específiques sobre creixement dels municipis d'Estellencs i Selva (AP)     |
| Disposició Addicional Setena.   | Caràcter de mínim de determinades disposicions d'aquestes normes (AP)             |

### DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Disposició Transitòria Primera.  | Règim Transitori d'aplicació plena fins l'adaptació del planejament (AP)   |
| Disposició Transitòria Segona.   | Règim Transitori de determinació de normes de proporcionalitat per l'implantació d'usos d'habitatge en sòl rústic (AP) |
| Disposició Transitòria Tercera.  | Delimitació de sòl urbà i urbanitzable (AP)  |
| Disposició Transitòria Quarta.   | Regles de prevalència sobre possibles qualificacions en sòl rústic (AP)  |
| Disposició Transitòria Cinquena. | Règim Transitori de creixement (AP)  |
| Disposició Transitòria Sisena.   | Requisits d'atorgament de llicències en absència d'índex d'intensitat d'ús residencial (AP)                            |
| Disposició Transitòria Setena.   | Expedients en tramitació (AP)  |
| Disposició Transitòria Vuitena.  | Suspensió de projectes de transformació de sòl a les ART d'Actuació Directa (AP)                                       |
| Disposició Transitòria Novena.   | Exoneració de clavegueram (AP)   |

## DISPOSICIÓ FINAL

Disposició Final. (AP)

## ANNEX A LA NORMATIVA

Matriu d'ordenació del sòl rústic i definició de les activitats (AP)

## TÍTOL PRELIMINAR

### DISPOSICIONS GENERALS

#### CAPÍTOL ÚNIC

#### CONCEPTES GENERALS

##### **Norma 1. Àmbit, naturalesa, objecte i objectius (AP)**

1. El Pla Territorial Insular de Mallorca, com a desenvolupament de les Directrius d'Ordenació Territorial, és l'instrument general d'ordenació del territori de l'illa de Mallorca i dels seus illots i aigües interiors; com a tal, li correspon l'ordenació de tot allò que, transcendent l'àmbit estrictament municipal, es refereixi als assentaments humans, a les activitats que es duen a terme sobre el territori, als usos als quals aquest es destina, a la creació de serveis comuns per als municipis i a les mesures per millorar la qualitat de vida i protegir el medi natural.
2. L'objecte del Pla Territorial de Mallorca és establir, fent ús del caràcter d'instrument general que li és propi, l'ordenació del territori de la illa de Mallorca, determinant, dins la funció que legalment té assignada en el sistema legal d'ordenació territorial i en els termes procedents en cada cas:
  - a. Les dimensions físiques dels assentaments, inclosos els vinculats als sectors productius secundari i terciari.
  - b. La distribució espacial de les instal·lacions productives pròpies dels sectors primari i secundari, fomentant les accions pertinents en relació amb les instal·lacions existents o futures o, si escau, dissuadint de dur-les a terme.
  - c. Els nuclis de població que, per les seves característiques i possibilitats, hagin de complir una funció d'impuls del desenvolupament socioeconòmic de la zona corresponent.
  - d. Les àrees territorials objecte d'especial protecció per la seva idoneïtat actual o potencial per a l'explotació agrícola, forestal o ramadera o per la riquesa paisatgística o ecològica que presentin.
  - e. Les infraestructures, les instal·lacions, els equipaments i els serveis de transcendència insular i constitutius d'elements estructurants, com també els criteris per dissenyar-los, les seves característiques funcionals i la seva localització.
  - f. El marc de referència per coordinar les diferents polítiques sectorials dels diversos òrgans de l'Administració.
3. En el marc de la *Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'Ordenació Territorial*, de conformitat amb les Directrius d'Ordenació Territorial aprovades per la *Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries*, modificada parcialment per la *Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de Mesures Cautelars i d'Emergència Relatives a l'Ordenació del Territori i l'Urbanisme a les Illes Balears* així com per la *Llei 20/2001 de 21 de desembre, de Mesures Tributàries, Administratives i de Funció Pública*, la *Llei 11/2002, de 23 de desembre, de Mesures Tributàries i Administratives*, per la *Llei 8/2003 de 25 de novembre, de Mesures Urgents*

*en Matèria d'Ordenació Territorial i Urbanisme a les Illes Balears, i per la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de Mesures Tributàries i Administratives, i com a desenvolupament d'aquestes directrius, són objectius generals del Pla Territorial Insular de Mallorca els següents:*

- a. Millorar la qualitat de vida dels ciutadans.
  - b. Disposar d'una estructura espacial adequada que permeti aconseguir un desenvolupament socioeconòmic compatible amb la utilització racional dels recursos naturals.
  - c. Garantir la protecció i la millora del medi ambient.
4. Tenint en compte les característiques especials de cada zona, el Pla Territorial Insular de Mallorca ordena el seu àmbit territorial segons els criteris següents:
- a. L'equilibri interterritorial.
  - b. La coordinació supramunicipal entre els ajuntaments, especialment els de la Badia de Palma.
  - c. La promoció del patrimoni natural i de les activitats agràries.
  - d. La reconversió territorial i l'estructuració dels processos de desenvolupament urbà.
  - e. La incorporació i la previsió de l'estructura territorial de l'illa d'acord amb els instruments d'ordenació territorial i amb el Pla Hidrològic de les Illes Balears, considerant els eixos Palma-Alcúdia i Palma-Manacor estructurats per les carreteres, el ferrocarril i les autopistes i la seva integració en el paisatge.
  - f. Així mateix, el Pla té en compte la consideració que una part de la Serra de Tramuntana té la condició de Paratge Pintoresc i, en conseqüència, ordena i protegeix específicament el seu patrimoni monumental i històric, complint així el que disposa l'article 9 de la *Llei 1/1991, de 30 de gener, d'Espais Naturals i de Règim Urbanístic de les Àrees d'Especial Protecció de les Illes Balears*.
  - g. El Pla Territorial Insular de Mallorca ordena l'oferta turística fora de les àrees regulades pel Pla Director d'Ordenació de l'Oferta Turística de Mallorca, especialment la de la Serra de Tramuntana.

#### **Norma 2. Rang normatiu (AP)**

1. Una vegada que hagi entrat en vigor, el Pla Territorial Insular de Mallorca formarà part de l'ordenament jurídic com a disposició reglamentària.
2. Les determinacions de les Directrius d'Ordenació Territorial prevalen sobre les del Pla Territorial, les quals hauran de ser interpretades i aplicades d'acord amb aquelles.
3. El Pla Territorial Insular i els Plans Directors Sectorials elaborats pel Govern de les Illes Balears tenen el mateix rang i, en cas de conflicte, prevaldran les determinacions del Pla que tinguin un caràcter més específic per raó de la matèria.
4. Els Plans Directors Sectorials que elabori i aprovi el Consell Insular de Mallorca hauran

d'ajustar-se a les determinacions pertinents d'aquest Pla Territorial.

5. El Pla Territorial Insular vincula els instruments de planejament urbanístic general municipal en tots aquells aspectes en què sigui predominant l'interès públic de caràcter supramunicipal.

### **Norma 3. Contingut (AP)**

1. En el marc de la *Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'Ordenació Territorial*, el Pla Territorial Insular conté les determinacions d'àmbit supramunicipal següents:
  - a. Diagnòstic territorial de l'àrea, especialment pel que fa a l'ús dels recursos naturals, la població, el planejament urbanístic vigent i la situació socioeconòmica.
  - b. Estudi de les possibilitats de desenvolupament socioeconòmic de les diferents àrees amb característiques homogènies, amb determinació d'objectius.
  - c. Establiment de sostres de creixement per a cada ús i distribució espacial.
  - d. Assenyalament dels espais naturals o de les àrees de protecció de construccions o de llocs d'interès historicoartístic amb indicació de les mesures protectores que s'hagin d'adoptar.
  - e. Definició dels sòls d'ús agrícola o forestal d'especial interès.
  - f. Fixació dels criteris específics per redactar els Plans Directors Sectorials l'aprovació dels quals correspongui als Consells Insulars.
  - g. Ubicació dels equipaments d'interès supramunicipal.
  - h. Ubicació i característiques de les grans infraestructures, amb una atenció especial a les que s'hagin de crear o modificar per potenciar el desenvolupament socioeconòmic.
  - i. Indicació dels serveis que s'hagin de crear o que es puguin crear per a la utilització comuna dels municipis.
  - j. Pautes per evitar desequilibris funcionals a les zones limítrofes de diferents municipis.
  - k. Creació de mesures de suport destinades a incentivar actuacions que afavoreixin la consecució dels objectius fixats en les Directrius d'Ordenació Territorial i en el Pla mateix.
  - l. Criteris bàsics relatius a l'ús sostenible dels recursos naturals.
2. El contingut documental del Pla Territorial Insular està format per:
  - a. La memòria.
  - b. Els plànols del Pla:

Plànol 1: E 1:25.000 «Àrees de desenvolupament urbà i categories del sòl rústic»



(AP)

Plànol 2: E 1:25.000 «Àrees de Prevenció de Riscs» (AP)

Plànol 3: E 1:100.000 i E 1:50.000 "Integració paisatgística i planejament coherent" (AP)

Plànol 4: E 1:100.000 "Infraestructures de comunicació" (ED - EI)

Plànol 5: E 1:100.000 "Rutes culturals i rutes d'interès paisatgístic" (AP)

Plànol 6: E 1:50.000 "Corbes isòfonas aeroportuàries" (AP)

- c. Les normes d'ordenació del Pla Territorial Insular de Mallorca.
  - d. Els annexos:
    - Annex I. Àrees de Reconversió Territorial (AP)
    - Annex II. Àrees afectades per les Normes Territorials Cautelars (AP)
3. El contingut substantiu del Pla Territorial està format per les seves determinacions dispositives, que es divideixen en les categories següents:
- a. Normes d'Eficàcia Indicativa (EI), d'eficàcia merament indicativa o propositiva: són aquelles determinacions gràfiques i escrites de caràcter orientatiu per a futures actuacions de les administracions públiques amb incidència o rellevància territorial. En el cas que no s'incorporin en els planejaments municipals o en els Plans Directors Sectorials de competència del Consell Insular de Mallorca, s'haurà de motivar la seva no inclusió.
  - b. Normes d'Eficàcia Directiva (ED): són aquelles determinacions gràfiques i escrites que les administracions públiques i els particulars han de respectar mitjançant el desenvolupament corresponent a través d'un instrument d'ordenació o, si escau, a través d'una disposició administrativa que legalment sigui procedent. Aquestes determinacions són vinculants i prevalen sobre el planejament general municipal i sobre els Plans Directors Sectorials que són competència del Consell Insular, però perquè siguin plenament eficaces és necessari que s'incorporin, es desenvolupin i es concretin en els instruments esmentats.
  - c. Normes d'Aplicació Plena, directa i immediata (AP) des del Pla territorial: són aquelles determinacions gràfiques i escrites d'aplicació immediata i que les administracions públiques i els particulars han de complir obligatòriament de manera general i directa, sense necessitat d'adaptació i, per tant, amb desplaçament de les determinacions dels instruments de planejament urbanístic o dels Plans Directors Sectorials subordinats a aquest Pla que s'oposin o siguin contràries a aquelles, sense perjudici de l'obligatorietat de la seva adaptació al Pla mateix.  
  
Aquesta prevalença immediata no impedirà, si escau, el deure d'acomodació dels instruments d'ordenació jeràrquicament dependents.
4. La categoria a la qual pertany cada norma, íntegrament o en part, s'indica en l'enunciat; aquesta categoria també s'atorga a la representació gràfica —plànol, fitxa, etc.— a la qual la norma es refereix o remet.
5. En cas de discordància entre determinacions contingudes als diversos documents que integren aquest pla prevaldran les contemplades en aquestes Normes d'Ordenació i en els Annexos I i II.

#### Norma 4. Vigència, revisió i modificació (AP)

1. El Pla Territorial entrarà en vigor l'endemà d'haver-se publicat l'acord de la seva aprovació definitiva i el text íntegre d'aquestes normes al *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, i des d'aquell moment tindrà una vigència indefinida, sense perjudici de la seva substitució, modificació o revisió.
2. La revisió del Pla Territorial serà procedent quan:
  - a. L'entrada en vigor de noves lleis o normes de rang jeràrquic superior, o la modificació de les existents, imposin la seva revisió.
  - b. L'evolució socioeconòmica i territorial o l'esdeveniment de fets nous que afectin substancialment els objectius i elements fonamentals del Pla, aconsellin i facin procedent la seva revisió.
  - c. Hagin transcorregut deu anys comptats des de la seva aprovació definitiva.
3. L'aprovació definitiva del Pla Territorial Insular duu implícita la declaració d'utilitat pública de les obres, les instal·lacions i els serveis que aquest hagi previst de manera concreta, als efectes establerts en la legislació d'expropiació forçosa.

#### Norma 5. Publicitat (AP)

1. El Pla Territorial és públic, i qualsevol persona o entitat té dret a consultar-lo i a obtenir-ne informació escrita sense necessitat d'acreditar un interès determinat.
2. El Consell Insular de Mallorca haurà d'adoptar les mesures necessàries per garantir l'exercici de l'esmentat dret a la informació sobre el Pla territorial, sense més limitacions que les que puguin derivar-se de les lleis vigents.

TÍTOL I  
ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ  
CAPÍTOL I  
DISPOSICIONS SOBRE CREIXEMENT

**Norma 6. Creixement turístic, residencial o mixt (ED)**

1. D'acord amb el que disposa la *Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries* i la *Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'Ordenació Territorial*, fins que es procedeixi a la revisió d'aquest Pla Territorial el nou sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització, destinat a ús residencial, turístic o mixt que els diferents municipis classifiquin en el seu planejament general no podrà superar les superfícies en hectàrees que per a cada un s'indiquen a continuació. Es distingeix entre:
- (Ha ART/R-D) hectàrees per a sòl de reserva i dotacional per a actuacions en execució del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística i per a nous creixements lligats a les Àrees de Reconversió Territorial.
  - (Ha CNV) hectàrees per a creixement no vinculat a actuacions en execució del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística, ni lligats a les Àrees de Reconversió Territorial.

Municipi	Ha ART/R-D	Ha CNV
Alaró	0	10,30
Alcúdia	39,00	10,19
Algaida	0	10,31
Andratx	4,96	0,82
Ariany	0	3,95
Artà	0,17	10,22
Banyalbufar	0	0,78
Binissalem	0	15,01
Búger	0	2,45
Bunyola	0	15,61
Calvià	99,06	31,04
Campanet	0	8,06
Campos	77,62	19,06
Capdepera	24,04	10,96
Consell	0	8,86
Costitx	0	1,91
Deià	0	1,79
Escorca	0	2,80
Esporles	0	8,93
Estellencs	0	0,51
Felanitx	7,13	24,03
Fornalutx	0	0,60
Inca	10,00	38,24
Lloret de Vistalegre	0	2,18

Lloseta	0	11,43
Llubí	0	8,46
Llucmajor	109,84	18,89
Manacor	16,89	37,43
Mancor de la Vall	0	3,35
Maria de la Salut	0	7,36
Marratxí	37,00	24,16
Montuïri	0	9,09
Muro	10,75	15,39
Palma	111,67	211,53
Petra	0	9,15
Pollença	22,10	20,61
Porreres	0	15,34
Puigpunyent	0	1,87
Sa Pobla	0	36,77
Sant Joan	0	8,46
Sant Llorenç des Cardassar	21,34	10,21
Santa Eugènia	0	4,29
Santa Margalida	24,87	7,64
Santa Maria del Camí	0	14,04
Santanyí	17,87	22,06
Selva	0	7,02
Sencelles	0	7,17
Ses Salines	6,67	4,73
Sineu	0	10,64
Sóller	9,57	18,10
Son Servera	32,63	13,45
Valldemossa	0	2,26
Villafranca de Bonany	0	8,73

2. Als efectes del que estableix l'apartat anterior:

- a. No es computaran com a superfícies de nou creixement les destinades a grans equipaments que formin part del nou polígon. A aquest efecte s'entén per gran equipament el de domini públic i ús o servei públic supramunicipal contingut en les determinacions del planejament general municipal o en el planejament territorial o sectorial. També tendran la consideració de grans equipaments els centres educatius i sanitaris públics inclosos dins la xarxa pública.
- b. Es computaran com a superfícies de creixement, explicitades en la taula de l'apartat 1 d'aquesta norma, les del sòl de reserva per a sistemes generals esmentat en la norma 9 d'aquest Pla, diferents de les definides en l'apartat anterior.
- c. D'acord amb el que estableix l'art. 33.2 i la Disposició Transitòria Quarta de *Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries*, computen a compte de la superfície màxima de creixement assignada per aquest Pla a cada municipi, a la seva columna corresponent de la taula de l'apartat 1, les superfícies destinades a ús residencial, turístic o mixt següents:
  1. Les superfícies de sòl urbanitzable o apte per a la urbanització que no tenien un pla parcial aprovat definitivament a l'entrada en vigor de la Llei esmentada i que no varen quedar llavors reclassificades com a sòl rústic, incloses les del sòl

que, en virtut d'una sentència judicial que hagi esdevingut ferma després de l'entrada en vigor esmentada, s'hagi de reclassificar com a urbanitzable o apte per a la urbanització o recobri tal classificació per l'anul·lació de l'acte administratiu, de la disposició o de la norma que va canviar la seva classificació a sòl rústic.

2. Les superfícies que hagin suposat un creixement de sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització des de l'entrada en vigor de la mateixa Llei, en hectàrees per a creixements lligats a actuacions de les Àrees de Reconversió Territorial o per a sòl de reserva i dotacional per actuacions en execució del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística (Ha ART/R-D) o en hectàrees per a creixement no subjecte a aquest tipus d'actuacions (Ha CNV), dependent de la seva naturalesa concreta.
- d. El sòl urbanitzable o apte per ser urbanitzat sense pla parcial aprovat a l'entrada en vigor de la *Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries* que estigui inclòs dins la delimitació de les zones turístiques, computarà com a creixement lligat a actuacions de les Àrees de Reconversió Territorial o per a sòl de reserva i dotacional per actuacions en execució del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística (Ha ART/R-D, en la taula de l'apartat 1 d'aquesta norma) si, en l'adaptació al Pla Territorial Insular, el planejament el destina a qualsevol d'aquestes dues finalitats, i, altrament, computarà com a creixement no subjecte a aquest tipus d'actuacions (Ha CNV, en la taula de l'apartat 1 d'aquesta norma) si la seva finalitat és la de qualsevol altre ús residencial, turístic o mixt.
  - e. No computaran com a superfícies de creixement les del sòl que, en virtut d'una sentència judicial que esdevingui ferma després de l'entrada en vigor de la *Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries*, s'hagi de reclassificar com a urbanitzable o apte per a la urbanització o recobri aquesta classificació per l'anul·lació de l'acte administratiu, de la disposició o de la norma que va canviar la seva classificació a sòl rústic, i que tinguessin un pla parcial aprovat definitivament a l'entrada en vigor de la referida Llei 6/1999. Això no obstant, quan els sòls esmentats s'ubiquin limítrofs a zones turístiques, el respectiu sòl urbà i urbanitzable o apte per a la urbanització de les quals queda delimitat en els plànols d'ordenació d'aquest Pla Territorial, hauran de ser qualificats pel planejament general corresponent, per poder continuar-ne la seva execució, com a sòl de reserva o dotacional necessari per dur-hi a terme actuacions en execució de les determinacions del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística.
  - f. No computaran com a superfície de creixement la dels nous sòls classificats com a sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització, la superfície dels quals no superi la d'aquells altres que hagin estat objecte, amb posterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, de canvi de classificació a sòl rústic de sòl urbà i de sòl urbanitzable o apte per a la urbanització, sempre que en aquests dos darrers casos tinguessin pla parcial aprovat definitivament a l'entrada en vigor de l'esmentada Llei 6/1999, amb l'excepció dels canvis de classificació operats expressament per aquest pla territorial.
  - g. Els sòls classificats com a urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització, que siguin objecte de canvi de qualificació per a destinar-se a usos residencials, turístics o mixts de nova implantació, computaran com a creixement no subjecte a actuacions en execució del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística, ni lligats a les Àrees de

#### Reconversió Territorial (Ha CNV, en la taula de l'apartat 1 d'aquesta norma)

3. En actuacions lligades a les Àrees de Reconversió Territorial (ART) s'haurà de prioritzar la utilització de sòl ja classificat com a urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització no executat com a sòl a on ubicar els aprofitaments provinents de les àrees de reconversió. En tot cas s'haurà de motivar la no utilització preferent d'aquests sòls.  
A aquestes zones de creixement lligades a actuacions incloses a les Àrees de Reconversió Territorial (ART) estaran permesos indistintament els usos residencial, turístic o mixt, d'acord amb els objectius i paràmetres que per a cada ART defineixi aquest Pla. No obstant, a les ART diferides, regulades a les normes 39 i 40 d'aquest Pla, l'actuació proposada no podrà implicar, a la globalitat de l'àmbit delimitat, augment del número de places residencials. En el nou sòl de creixement lligat a una ART o en operacions de reserva i dotacionals del POOT, sempre s'haurà de preveure la superfície de sòl proporcional destinada a reserva de sistemes generals prevista a la norma 9.
4. D'acord amb el que estableixen els articles 35 i 36 de la *Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries*, en els casos en què el planejament general contengui previsions de creixement superiors al màxim possible assignat en aquesta norma, aquest s'haurà d'adaptar, mitjançant els canvis de classificació a sòl rústic necessaris, perquè les seves previsions de creixement quedin dins l'esmentat límit màxim possible.

#### Norma 7. Ubicació del creixement i intensitat d'ús residencial, turístic o mixt (ED)

1. D'acord amb el que estableix la *Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'Ordenació Territorial*, el nou sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització destinat a ús residencial, turístic o mixt haurà d'ubicar-se, en tot cas complint les determinacions dels articles 27 i 32 de la *Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries*, dins l'Àrea de Transició de futur creixement urbà (AT-C) definida, per als nuclis considerats aptes per acollir creixements, en els plànols d'ordenació, llevat que es tracti de sòl necessari per a les actuacions de reconversió territorial assenyalades en aquest Pla Territorial, de sòl destinat a reserva i ús dotacional per executar les determinacions del Pla Director de l'Oferta Turística de Mallorca, segons es regula a l'apartat 3 d'aquesta norma, o que es tracti de creixements d'Àrees d'Assentament en Paisatge d'Interès a la Serra de Tramuntana, que són regulats per la norma 38 d'aquest Pla. Només en el cas d'esgotar-se la superfície d'Àrea de Transició de Creixement (AT-C) als nuclis que la tinguin assignada, s'ubicarà el nou sòl en Àrea de Transició d'Harmonització (AT-H) d'acord amb el que regulen els referits articles 27 i 32 i l'apartat següent.
2. L'ordenació d'aquest nou sòl, en tot cas, tendirà a la consecució d'unitats coherents en l'aspecte formal i integrades en l'entorn, cuidant especialment l'harmonització amb el tipus edificatori dels sòls als quals s'agregui i evitant la desfiguració de la perspectiva del conjunt urbà tradicional existent. S'hauran de desenvolupar de forma integrada i contigua als nuclis existents, de tal manera que hi hagi interconnexió dels seus respectius sistemes viaris. En tot cas, la proposta de creixement haurà de justificar-se mitjançant l'estudi i complimentació dels punts següents:
  - a. Implantació del nucli urbà atenent a la situació que té aquest en el territori, concretament en el seu relleu topogràfic.
  - b. Topografia circumdant al nucli urbà la qual, amb independència del nucli,

condiciona, degut als accident topogràfics del territori, el seu creixement.

- c. Principals visuals del nucli antic, atenent a les característiques d'aquest i la seva preservació, entenent-se que aquestes estan condicionades tant per la implantació del nucli com per la topografia circumdant.
  - d. Situació del nucli antic respecte de l'entorn, atenent a la seva ubicació respecte a la resta del nucli, els límits del qual poden ser amb el sòl rústic o amb la trama urbana envoltant.
  - e. Tendència natural del creixement del nucli urbà, atenent a la seva inserció i a la colmatació de la trama urbana existent i ja dotada dels serveis urbanístics.
3. Les zones turístiques, el sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització de les quals queda delimitat en els plànols d'ordenació d'aquest Pla Territorial a l'empara del que permet l'article 5 de la *Llei 2/1999, de 24 de març, General Turística de les Illes Balears*, no podran acollir nou sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització que se situï fora de l'àmbit de la delimitació esmentada, llevat que es tracti de sòl de reserva o dotacional necessari per dur-hi a terme actuacions en execució de les determinacions del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística o sòl necessari lligat a actuacions de reconversió territorial previstes en aquest Pla. En tots dos casos haurà de localitzar-se dins la seva àrea de protecció posterior que coincidirà amb la seva Àrea de Transició d'Harmonització (AT-H).
  4. La densitat màxima dels nous creixements de sòl urbà, urbanitzable o apte per ser urbanitzat, inclosos els lligats a Àrees de Reconversió Territorial, destinat a ús residencial, turístic o mixt, serà de 60 habitants per hectàrea per a les zones turístiques, de 120 habitants per hectàrea a les zones no turístiques dels termes municipals de Palma, Inca i Manacor, i de 100 habitants per hectàrea a la resta de l'illa. En tots els casos cal descomptar per al còmput les superfícies destinades a sistemes generals.
  5. Així mateix, el planejament general municipal haurà de:
    - a. En sòl urbà, limitar la capacitat màxima poblacional mitjançant l'establiment d'un índex d'ús residencial, turístic o mixt de tal manera que els nuclis urbans consolidats mantinguin el seu propi tipus edificatori tradicional i es garanteixi l'adequat equilibri entre la població màxima servida i les dotacions d'equipaments, espais lliures, aparcaments i altres serveis urbanístics.
    - b. En el nou sòl urbanitzable o apte per a la urbanització, fixar el nombre màxim d'habitatges i/o places turístiques per a cada sector que s'han d'establir en el seu planejament de desenvolupament. Al sòl urbanitzable o apte per a la urbanització aprovat definitivament a l'entrada en vigor d'aquest Pla Territorial en el qual no es limiti el nombre màxim d'habitatges que es poden construir, es considerarà com a nombre màxim el d'un habitatge per cada cent metres quadrats (100 m<sup>2</sup>) edificables d'ús residencial, en tant que el planejament general municipal no en fixi l'índex.
  6. En el cas que en un municipi hi hagi més d'un nucli considerat apte per acollir creixement, el creixement de cadascun no podrà superar el 15 % de la superfície del sòl urbà del nucli, excepte el que es regula a la norma 38 per als nuclis de la Serra de Tramuntana.
  7. En els nous sols de creixement el planejament general haurà de preveure mesures per a la conservació de les masses boscoses existents en els terrenys afectats per tal

d'evitar –ne la seva destrucció, i la seva ordenació ubicarà espais lliures o zones ajardinades, públiques o privades, allà on aquest massa arbòria es vulgui conservar.

#### **Norma 8. Sòl industrial i de serveis (ED)**

1. Excepte a les Àrees d'Assentament en Paisatge d'Interès, el nou sòl industrial i de serveis haurà d'ubicar-se de forma exclusiva en les àrees següents:
  - a. En una Àrea de Transició de Creixement (AT-C).
  - b. En una Àrea de Transició d'Harmonització (AT-H) o en una àrea el perímetre de la qual estigui en contacte almenys en un 25% amb l'àrea esmentada (AT-H) i no estigui inclosa en cap de les categories de sòl rústic protegit.
2. En els municipis que tinguin una població de dret inferior a quinze mil habitants a l'entrada en vigor d'aquest Pla, el planejament general no podrà qualificar nou sòl com a industrial o de serveis si l'existent amb aquesta qualificació ja supera el 5% del sòl urbà, urbanitzable i apte per a la urbanització no industrial o de serveis ja classificat dins el terme municipal. El còmput de les superfícies de sòl existents es farà considerant el sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització vigent en el moment de la classificació o qualificació pel planejament general del nou sòl per a aquests usos. On no s'assoleixi el percentatge referit, el planejament general podrà qualificar, fins al límit màxim del cinc per cent esmentat (5%), nou sòl urbanitzable o apte per a la urbanització amb destinació a aquests usos industrials i de serveis. Als efectes de complir aquesta norma:
  - a. No computaran dins el percentatge màxim de sòl industrial establert en el paràgraf anterior ni tendran que complir les condicions d'emplaçament de l'apartat 1 les superfícies de sòl necessari per implantar-hi els grans equipaments d'emmagatzematge i de serveis proposats en els apartats 8.a (Centre de Transformació Agroalimentari) i 8.d (Àrea de valorització, transformació i emmagatzematge de productes manufacturats a partir de matèria reciclada) de la norma 57 d'aquest Pla.
  - b. En els nous sòls industrials i de serveis de municipis amb una població de dret inferior a quinze mil habitants a l'entrada en vigor d'aquest Pla, s'hauran de limitar els usos no industrials, mantenint com a mínim el 50 % del sòl lucratiu per a ús industrial.
3. Els municipis que així ho vulguin, podran sumar la superfície de nou sòl industrial i de serveis que correspongui a cada un d'ells, i crear un únic sector industrial i de serveis, de possible gestió mancomunada, respectant els criteris d'ubicació d'aquesta norma.
4. Els sòls urbanitzables o aptes per a la urbanització destinats a usos industrials o de serveis existents a l'entrada en vigor del present Pla Territorial, es podran reubicar sempre que es respectin els criteris d'ubicació d'aquesta norma i encara que la superfície dels sòls destinats a ús industrial i de serveis de tot el terme municipal superi el 5 % indicat anteriorment.

## CAPÍTOL II

### ALTRES DISPOSICIONS



#### Norma 9. Reserves mínimes per a sistemes generals (ED)

1. El planejament general municipal haurà de reservar per a sistemes generals, de cessió obligatòria i gratuïta, el 20 % de la superfície del nou sòl de creixement destinat a ús residencial, turístic o mixt.
2. El percentatge de la superfície de reserva per sistemes generals indicades a l'apartat anterior es consideren com reserva mínima, i podrà ser augmentada pel planejament general municipal.

En aquest còmput de superfície es podran incloure les destinades als grans equipaments definits a la norma 6 d'aquest Pla.

En tots els nous creixements de sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització s'haurà de mantenir la proporció del 20 % de reserva per sistemes generals, encara que no s'esgoti el límit de creixement de sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització destinat a ús residencial, turístic o mixt assenyalat a la norma 6.

3. Als efectes de la cessió obligatòria i gratuïta d'aquestes superfícies, el planejament general inclourà o adscriurà, segons sigui el cas, el sòl reservat per a sistemes generals als sectors de sòl urbà sense urbanització consolidada i als de sòl urbanitzable o apte per a la urbanització que respectivament es delimitin o classifiquin, segons sigui el cas, a partir de l'entrada en vigor d'aquest Pla Territorial.

#### Norma 10. Delimitació del sòl urbà per part del planejament urbanístic municipal. (ED)

1. L'instrument de planejament urbanístic general municipal només podrà classificar com a sòl urbà aquells terrenys que reuneixin les condicions establertes a la legislació estatal bàsica i supletòria, o la que en desplaçament d'aquesta última resultés, en el seu cas, aprovada per la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

En aquest sentit, l'esmentat instrument de planejament urbanístic, a l'hora de recollir possibles noves classificacions com a sòl urbà basades en la consolidació d'una àrea per l'edificació, haurà de respectar els següents paràmetres:

- a. L'àrea consolidada per l'edificació ho haurà de ser al menys en les dues terceres parts de la seva superfície, tal i com estableix l'incís final de l'article 78.a. del Reial Decret 1346/1976, d'abril, aplicable a les Illes Balears, amb relació a l'article 8.a de la *Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre Règim del Sòl i Valoracions*.
- b. Per tal d'efectuar una coordinació de caràcter supramunicipal i definir una estructuració mínima i coherent dels processos de desenvolupament urbà, en compliment del mandat de l'article 42 de la *Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries*, s'estableixen com a criteris de delimitació de l'àmbit global per atendre la consolidació de l'edificació per part dels planejaments municipals, d'acord amb la remissió que efectua l'esmentat article 78.a. del Reial Decret 1346 /1976, els següents:
  1. L'àrea de referència o terrenys ocupats per l'edificació ha de ser una zona amb usos i paràmetres urbanístics homogenis, els quals es mantindran per als terrenys no ocupats per l'edificació.
  2. A més de l'anterior serà necessària l'existència de:

- a. O una consolidació de caràcter intern, entesa quan tot l'àmbit que quedi dins el seu perímetre tengui una sola classificació de sòl ja existent anteriorment. La consolidació serà calculada computant els terrenys ocupats per l'edificació dins els espais aptes per a aquesta, segons l'ordenació que el planejament urbanístic proposi per a aquests terrenys.
  - b. O, alternativament, una consolidació de caràcter extern, entesa quan tot l'àmbit que quedi dins el seu perímetre tengui prèviament més d'una classificació de sòl. En aquest cas la part de l'àmbit que constitueixi l'àrea de referència no podrà superar els 30.000 m<sup>2</sup> bruts, és a dir, comptant, a més dels terrenys ocupats per l'edificació, la superfície dels vials i dels espais lliures públics. L'àrea no ocupada per l'edificació haurà d'estar en contacte amb el sòl urbà ja reconegut anteriorment pel planejament vigent almenys en un 50% del seu perímetre i els sistemes generals seran límits que la nova delimitació no podrà ultrapassar. En aquest nou sòl es mantindran les densitats, els tipus edificatoris, les alçàries d'edificació i la continuïtat de la xarxa viària de l'àrea de referència, incloses les seves seccions.
2. Els terrenys que no reuneixen els requisits del punt 1) anterior i la inclusió dels quals com a àrees de desenvolupament urbà sigui proposada pel planejament, hauran de ser classificats com a sòl urbanitzable.
  3. Així mateix, el planejament urbanístic delimitarà necessàriament com a sòl urbà sense urbanització consolidada i integrarà en un àmbit de gestió les superfícies de sòl que, a més de pertànyer a la classe esmentada perquè estan classificades d'aquesta manera pels instruments de planejament general municipals, o, als municipis que no posseeixin els instruments esmentats, per l'aplicació dels criteris establerts en la legislació estatal i autonòmica vigent, requereixin operacions integrals d'urbanització perquè els falten alguns o tots els serveis assenyalats a l'article 8.a) de la *Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre Règim del Sòl i Valoracions*, independentment de la seva consolidació per l'edificació.

#### **Norma 11. Actuacions d'edificació i de completació de la urbanització en el sòl urbà amb urbanització consolidada (AP)**

1. Els terrenys classificats com a sòl urbà pels instruments de planejament general municipals, i als estrictes efectes previstos en aquesta norma, s'entendrà que disposen d'urbanització consolidada els que comptin amb les infraestructures d'accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües, incloent les àrees autoritzades segons la norma 13, i subministrament d'energia elèctrica, en les condicions tècniques suficients per donar un servei adequat a la població prevista en el planejament i amb connexió a les xarxes generals d'infraestructures i serveis.
2. Excepte que així ho determinés el planejament general municipal, els terrenys previstos en el punt anterior no quedaran integrats en un àmbit de gestió perquè no necessiten operacions integrals d'urbanització ni hi queden subjectes, encara que de vegades es requereixi completar puntualment la seva urbanització, pel fet de no estar executada en els termes de l'apartat 3 d'aquesta norma, a fi que pugui adquirir la condició de solar.
3. Al sòl urbà només s'hi podrà edificar, prèvia obtenció de llicència, a les superfícies que, a més de pertànyer a la classe esmentada perquè estiguin així classificades pels instruments de planejament general municipals, o, als municipis que no posseeixin els instruments esmentats, per l'aplicació dels criteris establerts en la legislació estatal i autonòmica vigent, tinguin la condició legal de solar, per complir els requisits de

disposar d'urbanització consolidada i per comptar de manera efectiva amb els elements d'urbanització requerits pel planejament urbanístic i, com a mínim, els següents:

- a. Accés rodat, i que la via o vies amb les quals la parcel·la confronti tinguin la calçada pavimentada, com també construïda la vorera, si així fos requerit pel planejament urbanístic, per tots els seus fronts.
  - b. Xarxa d'abastament d'aigua.
  - c. Evacuació d'aigües per clavegueram, a excepció de les àrees autoritzades segons la norma 13.
  - d. Subministrament d'energia elèctrica.
4. No obstant el previst en el punt anterior, en els terrenys classificats com a sòl urbà i que tinguin la urbanització consolidada però no es trobi executada en els termes exigits en l'apartat anterior, s'hi podrà, simultàniament, en els termes previnguts legalment, edificar i completar la urbanització perquè aquests adquireixin la condició de solar apte per ser edificat.
  5. Els terrenys classificats pels instruments de planejament general municipals com a urbanitzables o aptes per a la urbanització tindran igualment la mateixa consideració que els terrenys classificats com a sòl urbà que disposen d'urbanització consolidada, als estrictes efectes del que disposen els apartats anteriors, sempre que la urbanització estigui efectivament executada en els termes exigits en l'apartat tercer.

**Norma 12. Requisits per a l'edificació en el sòl urbà mancat d'urbanització consolidada i en el sòl urbanitzable o apte per a la urbanització (AP, excepte punt 3, ED)**

1. Sense perjudici del compliment dels requisits exigibles legalment i reglamentària, per poder autoritzar l'edificació d'una parcel·la de sòl urbà o urbanitzable que no tinguin encara la condició de solar i que estigui inclosa en un polígon o en una unitat d'actuació, serà necessari que l'interessat acrediti que les obres d'urbanització s'estan executant i que ja han acabat, com a mínim, les següents: moviment de terres; viabilitat rodada, a excepció de la capa de rodolament; viabilitat per als vianants amb solera de formigó, a excepció del paviment final; xarxes de serveis completes, incloses les connexions amb les xarxes generals exteriors a l'actuació excepte, per al sanejament, en els supòsits excepcionals en què es pugui haver autoritzat el sistema individual d'evacuació d'aigües residuals d'acord amb la norma 13; i zones verdes, a excepció de la seva plantació. Així mateix, en el cas de que es tracti de sòl urbanitzable o apte per a la urbanització, de conformitat al regulat a l'article 18 de la *Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre Règim del Sòl i Valoracions*, també l'interessat haurà d'acreditar que s'hagin costejat i executat les obres necessàries per a l'ampliació dels sistemes generals exteriors a l'actuació, requerits per la dimensió i la densitat de l'actuació i per les intensitats d'ús que aquesta generi, de conformitat amb els requisits i les condicions que estableixi el planejament general.
2. Per a la concessió de llicències de primera ocupació i certificats municipals de final d'obra o documents equivalents dels edificis construïts en les circumstàncies previstes en l'apartat anterior i en el paràgraf 4 de la norma 11, serà necessari que la urbanització estigui completament finalitzada d'acord amb les determinacions del projecte d'urbanització o de dotació de serveis aprovat.
3. En l'adaptació del planejament general a les disposicions d'aquest Pla Territorial, s'hi haurà de recollir expressament les previsions contemplades en els dos apartats

anterior.

**Norma 13. Autorització d'utilització del sistema individual d'evacuació d'aigües residuals (ED)**

Per a les àrees de sòl urbà o urbanitzable d'ús residencial i tipologia unifamiliar aïllada delimitades expressament en el planejament urbanístic, la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric, o l'òrgan al qual li pogués ser atribuïda en endavant aquesta competència en virtut de les normes d'organització del Consell Insular de Mallorca, podrà autoritzar excepcionalment en el procediment d'adaptació del planejament al Pla Territorial, la utilització d'un sistema d'evacuació d'aigües residuals mitjançant un sistema alternatiu de depuradores d'aigua o fosses sèptiques homologades, sempre que hi hagi conformitat de l'administració competent en matèria de recursos hídrics.

La justificació d'aquesta autorització s'haurà de basar en el fet que el baix cabal d'aigua, motivat per la baixa densitat d'edificació de tipus unifamiliar, o la seva disposició en el terreny i la topografia facin que el sistema de clavegueram no sigui adequat.

TÍTOL II  
ÀREES SOSTRETES DEL DESENVOLUPAMENT URBÀ

CAPÍTOL I  
SÒL RÚSTIC: DELIMITACIÓ I USOS

**Norma 14. Delimitació gràfica de les categories de sòl rústic (AP)**

1. La delimitació gràfica de les diverses categories de sòl rústic descrites en el capítol III del títol I de la *Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries*, és la que apareix en els plànol 1, E 1:25000 «Àrees de desenvolupament urbà i categories del sòl rústic».

En el sòl rústic comú s'han distingit les següents subcategories:

- a. Dins la categoria de Sòl rústic de Règim General (SRG), s'ha diferenciat el Sòl rústic de Règim General Forestal (SRG-F), format per àrees majoritàriament ocupades per masses forestals i de bosc baix, de més de vint hectàrees i no incloses en les àrees d'especial protecció de la *Llei 1/1991, de 30 de gener, d'Espais Naturals i de Règim Urbanístic de les Àrees d'Especial Protecció de les Illes Balears*.
- b. Dins de la categoria d'Àrees d'Interès Agrari (AIA) s'han diferenciat dues subcategories: Àrees d'Interès Agrari Extensives (AIA-E), amb cultius de vinya i oliverar i les Àrees d'Interès Agrari Intensives (AIA-I), amb cultius de regadiu.
- c. Dins de la categoria d'Àrea de Transició AT, es diferencien dues subcategories: Àrea de Transició de Creixement (AT-C) susceptible de destinar a previsions del futur creixement urbà, i Àrea de Transició d'Harmonització (AT-H) destinada a l'harmonització de les diferents classes de sòl.

En el sòl rústic protegit, dins la categoria de les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), s'ha distingit una subcategoria: Àrees d'Interès Paisatgístic Boscoses (ARIP-B) per aquelles àrees que presenten una superfície forestal o boscosa.

2. Els instruments de planejament general hauran de delimitar les diferents categories de sòl rústic a escala més precisa i referir-les a elements físics fàcilment identificables sobre el terreny.

**Norma 15. Règim d'usos. Disposicions generals (AP)**

1. Totes les referències a edificacions i construccions existents de les normes següents es fan condicionades al fet que aquestes no estiguin en situació de fora d'ordenació degut a determinacions del planejament urbanístic.
2. Quan en una mateixa parcel·la coincideixin diverses categories de sòl rústic, s'haurà de respectar el règim d'usos corresponent a cada categoria a la part afectada.
3. El règim d'usos s'estableix d'acord amb la matriu d'ordenació del sòl rústic de l'Annex I

de la *Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries* i com a desenvolupament d'aquesta.

4. En el cas que sigui necessària la declaració d'interès general, les actuacions proposades es dirigiran preferentment a fomentar les activitats que suposin la preservació d'edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic existents. Les noves construccions hauran de complir amb els paràmetres i les condicions estètiques que aquest pla regula per a habitatges unifamiliars, llevat dels casos en què, per les característiques específiques de l'activitat es justifiqui que no resultin aplicables, i així s'accepti o s'exoneri de forma expressa a la declaració d'interès general.
5. D'acord amb la previsió de l'article 37.2 de la *Llei 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears*, per autoritzar activitats i usos del sector primari i indústries de transformació agrària del sector secundari, serà preceptiu l'informe de la conselleria competent en matèria d'agricultura. En cap cas es podrà atorgar la declaració d'interès general si l'informe emès per la referida conselleria és desfavorable.
6. D'acord amb la matriu d'ordenació del sòl rústic de l'Annex I de la *Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries* i com a desenvolupament d'aquesta, el règim dels usos definits a l'annex d'aquestes normes per a les activitats indicades queda com s'estableix a les següents normes, entenent que el que s'estableix per als condicionats són requisits addicionals per ser autoritzats, en cada cas, mitjançant el procediment de declaració d'interès general o d'autorització d'activitats relacionades amb l'ús de l'habitatge unifamiliar establerts en la *Llei 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears*. Aquest règim serà aplicable a la Serra de Tramuntana en tot allò que no contradigui les especialitats establertes al títol III d'aquestes normes.

## CAPÍTOL II

### RÈGIM D'USOS

#### **Norma 16. Règim d'usos del sector primari (AP)**

##### 1. Activitats extensives

Ús admès a totes les categories de sòl rústic, sense perjudici del compliment de la normativa específica. A les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) quan el desenvolupament d'aquesta activitat requereixi l'ús d'edificacions només es permetrà la utilització de les existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

##### 2. Activitats intensives

- a. Ús prohibit a les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) definides per la *Llei 1/1991, de 30 de gener, d'Espais Naturals i de Règim Urbanístic de les Àrees d'Especial Protecció de les Illes Balears*.
- b. Ús condicionat a les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) declarades com espais naturals protegits per la *Llei 4/1989, de 27 de març, de Conservació dels Espais Naturals i de la Flora i Fauna Silvestres*, no incloses a

l'apartat anterior, amb el requisit addicional que quan el desenvolupament d'aquesta activitat requereixi l'ús d'edificacions només es permetrà la utilització de les existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

- c. Ús condicionat a les Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI), Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), Àrees de Prevenció de Riscs (APR) i Àrees de Protecció Territorial (APT), amb els requisits addicionals següents:
  - 1. Garantir la recollida i la depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intenses.
  - 2. Garantir el manteniment de la massa forestal existent, incloent-hi la renovació d'exemplars morts almenys pel mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie, i aquells cultius que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.
  - 3. A les Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI) no s'hi podran ubicar hivernacles.
  - 4. A les Àrees de Prevenció de Riscs (APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.
- d. Ús admès a les Àrees d'Interès Agrari (AIA), Àrees de Transició (AT), Sòl rústic de Règim General (SRG) sense perjudici del compliment de la normativa específica.

### 3. Activitats complementàries

- a. Ús prohibit a les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) següents: els sistemes dunars, els illots, les zones humides, els cims, els barrancs, els penya-segats, els penyals més significatius i els terrenys qualificats com a element paisatgístic singular al Pla Provincial d'Ordenació de Balears del 1973, excepte si es tracta de refugis de muntanya dins d'una xarxa pública i en edificis existents, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts, i obtenguin la declaració d'interès general. En aquest cas, s'hi inclou també l'ús d'aparcament vinculat a l'esmentada activitat.
- b. Ús condicionat a la resta de les categories de sòl rústic: Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) diferents de l'apartat anterior, Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI), Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), Àrees de Prevenció de Riscs (APR), Àrees de Protecció Territorial (APT), Àrees d'Interès Agrari (AIA), Àrees de Transició (AT) i sòl rústic de règim general (SRG), amb els requisits addicionals següents:
  - 1. A les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) quan el desenvolupament d'aquesta activitat requereixi l'ús d'edificacions, només es permetrà la utilització de les existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.
  - 2. Ser activitats de servei turístic al medi rural segons la normativa específica (hotel rural, agroturisme i altres ofertes complementàries, segons el Decret 62/1995, de 2 de juny). Excepte a les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP), a les Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI) i a les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic Boscoses (ARIP-B), es permetrà que en

el cas dels hotels rurals, aquests es puguin complementar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure, les quals podran disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar dita activitat.

3. Ser alguna de les activitats següents: venda directa dels productes de l'explotació i activitat artesana feta a l'explotació, segons estan regulades per la legislació agrària; granja cinegètica; alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups, i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i la protecció del sòl rústic, sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent abans de l'entrada en vigor d'aquest Pla.
4. A les Àrees de Prevenció de Riscs (APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

#### Norma 17. Règim d'usos del sector secundari (AP)

##### 1. Indústria de transformació agrària

- a. Ús prohibit a les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) definides per la *Llei 1/1991, de 30 de gener, d'Espais Naturals i de Règim Urbanístic de les Àrees d'Especial Protecció de les Illes Balears*, amb l'excepció que siguin activitats de tractament de productes que siguin de la producció de la mateixa explotació, que s'ubiqui en edificis existents, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts, i s'obtingui la declaració d'interès general.
- b. Ús prohibit a les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) declarades com espais naturals protegits per la *Llei 4/1989, de 27 de març, de Conservació dels Espais Naturals i de la Flora i Fauna Silvestres*, no incloses a l'apartat anterior, i a les Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI) amb l'excepció que s'ubiqui en edificis existents, els quals seran ampliables fins un màxim d'un 20% de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat. A més, també hauran de ser activitats de tractament de productes de la pròpia explotació agrària, la qual pot ser discontinua però sempre que totes les parcel·les estiguin ubicades a sòl rústic protegit, i s'obtingui la declaració d'interès general.
- c. Ús condicionat a les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), Àrees de Protecció Territorial (APT), a les Àrees de Prevenció de Riscs (APR) i al Sòl rústic de Règim General Forestal (SRG-F) amb els requisits addicionals que s'ubiquin en edificis existents, els quals seran ampliables fins un màxim d'un 20% de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat i, a més, hauran de ser activitats de tractament de productes de la pròpia explotació agrària, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit o a Sòl rústic de Règim General Forestal (SRG-F). A les Àrees de Prevenció de Riscs (APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.
- d. Ús condicionat a les Àrees d'Interès Agrari (AIA), Àrees de Transició (AT) i Sòl rústic de Règim General (SRG).

##### 2. Indústria en general



- a. Ús prohibit, sense excepció, a les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP), Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI), Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), Àrees de Prevenció de Riscs (APR), Àrees de Protecció Territorial (APT), Àrees de Transició (AT) i Sòl rústic de Règim General Forestal (SRG-F).
- b. Ús prohibit a les Àrees d'Interès Agrari (AIA) i al Sòl rústic de Règim General (SRG), llevat d'aquelles indústries, anteriors a dia 1 de gener de 1996, existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla, que siguin autoritzades d'acord amb els requisits, procediment i altres condicions que s'estableixen en la Disposició Addicional segona d'aquest Pla.

#### **Norma 18. Règim d'usos dels equipaments (AP)**

##### **1. Equipaments sense construcció**

- a. Ús prohibit a les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP), amb l'excepció que es tracti d'activitats derivades de les concessions de temporada en el litoral, incloent els aparcaments lligats a aquesta activitat, que s'autoritzi segons la normativa sectorial en matèria de costes i litoral que sigui d'aplicació.
- b. Ús condicionat a les Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI), a les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), Àrees de Protecció Territorial (APT), a les Àrees de Prevenció de Riscs (APR), Àrees d'Interès Agrari (AIA) a les Àrees de Transició (AT) i Sòl rústic de Règim General (SRG). A les Àrees de Prevenció de Riscs (APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

##### **2. Resta d'equipaments**

- a. Ús prohibit a les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP), Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI) i Àrees de Protecció Territorial (APT).
- b. Ús condicionat a les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), a les Àrees de Prevenció de Riscs (APR), a les Àrees d'Interès Agrari (AIA), Àrees de Transició (AT) i Sòl rústic de Règim General (SRG), amb els requisits addicionals següents:
  - 1. En compliment del que disposa l'article 19 del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística (Decret 54/1995, de 6 d'abril), es limita l'oferta turística a l'hotel de cinc estrelles que, per les seves característiques, necessàriament s'hagi de situar al sòl rústic amb l'objectiu de preservar edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic, i que:
    - a. S'estableixi en construccions anteriors a dia 14 de juliol de 1956. El volum edificat abans d'aquesta data és denominat nucli original.
    - b. La superfície edificada destinada a hotel no superi l'1% de superfície de la parcel·la vinculada, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.
    - c. Disposi d'informe favorable de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric o de l'òrgan que tenguí atribuïda la

competència sobre patrimoni històric.

- d. No ultrapassi les 120 places d'allotjament, o les 60 unitats d'allotjament turístic.
  - e. Excepte en Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic Boscoses (ARIP-B) aquests establiments es podran complementar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure, les quals podran disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar dita activitat.
  - f. Si es justifica la necessitat d'incrementar la superfície edificada existent, amb vista a una oferta turística de màxima qualitat, es faci sempre de manera que:
    1. La superfície edificada del nucli original més la de l'ampliació no assoleixi l'1% de la parcel·la, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.
    2. Les ampliacions de volum exteriors al nucli original, annexes o no a aquest, s'hi integraran i no en danyaran els valors arquitectònics, ni podran suposar una ampliació de volum superior a un 20% del nucli original.
    3. En cas que s'hi hagin de fer nous edificis, que siguin menors i subordinats a l'edificació del nucli original.
2. Ser camp de golf que, a més de la normativa específica, compleixi les condicions següents:
- a. Que el conjunt dels moviments de terres i la ubicació temporal, tant d'aquestes com d'estructures, es facin només en l'àmbit esportiu del camp de golf, amb l'excepció que es tracti d'aportacions de terres per tal de recuperar el nivell del terreny original i que provinguin d'extraccions autoritzades exteriors a l'actuació.
  - b. En tot cas, les construccions, vinculades o no a l'esport del golf, només podran ser les que siguin autoritzables per la normativa específica de camps de golf.
  - c. Que ni el camp de golf ni la seva oferta complementària associada ocupi Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic Boscoses (ARIP-B), Àrees d'Interès Agrari (AIA) o Sòl rústic de Règim General Forestal (SRG-F).
  - d. L'aigua per regar-lo procedirà de la depuració d'aigües residuals o d'altres mitjans expressament admesos per la normativa específica dels camps de golf i comptarà amb sistemes automatitzats d'optimització del consum d'aigua mitjançant una estació meteorològica pròpia. Les zones d'embassament d'aigua tindran cinturons de vegetació terrestre que actuïn com a filtres naturals. Les canalitzacions que drenen l'aigua de la massa embassada disposaran d'arquetes de recollida de residus fins.
  - e. Que es faci un estudi d'impacte ambiental tant del camp mateix com de les obres de construcció.

- f. La Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric, o l'òrgan que tenguí atribuïda la competència, tindrà en compte, amb referència a la seva localització, a l'hora de valorar l'existència o no de l'interès general que justifiqui la implantació del nou camp de golf, els criteris regulats en l'apartat 3 de la norma 57 i en la norma 61 d'aquest Pla.
- 3. Només a les Àrees de Transició (AT) es podran ubicar usos docents, educatiu, socioassistencial o sanitari.
- 4. Ser d'ús científic, cultural o esportiu.
- 5. Ser d'ús d'oci o recreatiu en pedreres inactives o a edificis existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.
- 6. Ser d'ús comercial o d'emmagatzematge, sempre a edificis existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.
- 7. A les Àrees de Prevenció de Riscs (APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

#### **Norma 19. Règim d'usos d'altres activitats (AP)**

##### **1. Activitats extractives**

- a. Ús prohibit a les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) i a les Àrees de Transició (AT).
- b. Ús prohibit a les Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI) i a les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), llevat que es tracti de pedreres ja existents a l'entrada en vigor de la *Llei 1/1991, de 30 de gener, d'Espais Naturals i de Règim Urbanístic de les Àrees d'Especial Protecció de les Illes Balears* i que estiguin autoritzades o s'autoritzi segons el Pla Director Sectorial de Pedreres. Mentre no es produeixi l'adaptació del planejament municipal, d'acord amb la norma 59 d'aquest Pla, s'haurà d'obtenir la declaració d'interès general, la qual comportarà la qualificació de la parcel·la per a l'activitat extractiva.
- c. Ús prohibit a les Àrees de Prevenció de Riscs (APR), Àrees de Protecció Territorial (APT), Àrees d'Interès Agrari (AIA), Sòl rústic de Règim General Forestal (SRG-F) i Sòl rústic de Règim General (SRG), llevat que estiguin ja autoritzades o s'autoritzi segons el Pla Director Sectorial de Pedreres. Mentre no es produeixi l'adaptació del planejament municipal, d'acord amb la norma 59 d'aquest Pla, s'haurà d'obtenir la declaració d'interès general, la qual comportarà la qualificació de la parcel·la per a l'activitat extractiva. A les Àrees de Prevenció de Riscs (APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

##### **2. Infraestructures**

- a. Ús prohibit a les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) amb l'excepció de:
  - 1. Les petites infraestructures (E-1) destinades a tractament de residus, sempre que es justifiqui la impossibilitat d'ubicar-les en sols de menor protecció i

s'obtingui la declaració d'interès general.

2. Les vies de transport, definides en l'apartat E-2 de l'annex d'aquestes normes, recollides en el Pla Director Sectorial de Carreteres.
  3. Les conduccions, les esteses i les instal·lacions de telecomunicacions definides en l'apartat E-3 de l'annex d'aquestes normes, sempre que es justifiqui la necessitat que passin o s'ubiquin en aquestes àrees i que obtinguin la declaració d'interès general.
  4. Les grans instal·lacions tècniques (E-5) destinades a tractament de residus, sempre que es justifiqui la impossibilitat d'ubicar-les en sols de menor protecció i s'obtingui la declaració d'interès general.
- b. Ús condicionat a les Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI), Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), Àrees de Prevenció de Riscs (APR) i Sòl rústic de Règim General Forestal (SRG-F) al fet que es justifiqui la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i es compleixin les condicions següents:
1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.
  2. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Director Sectorial de Carreteres i noves línies fèrries recollides en el Pla Director Sectorial de Transports. En el cas d'obertura de nous camins només s'autoritzaran quan siguin d'ús i domini públics.
  3. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
  4. No ser del tipus E-4, ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.
  5. Ser del tipus E-5, grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, sempre que siguin grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure de titularitat pública, infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus.
  6. A les Àrees de Prevenció de Riscs (APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.
- c. Ús condicionat a les Àrees de Protecció Territorial (APT), Àrees d'Interès Agrari (AIA), Àrees de Transició (AT) i Sòl rústic de Règim General (SRG) al fet que compleixin les condicions següents:
1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.
  2. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en aquest Pla o en els Plans Directors Sectorials corresponents i de camins.
  3. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
  4. No ser del tipus E-4, ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.

5. Ser del tipus E-5, grans infraestructures tècniques de caràcter no lineal, definides en l'apartat E-5 de l'annex d'aquestes normes. En el cas de marines seques o superfícies d'hivernatge d'embarcacions només es permetran a Àrees de Transició d'Harmonització (AT-H).

### 3. Habitatge unifamiliar aïllat

- a. Ús prohibit a les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP), Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI), Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic Boscoses (ARIP-B), Àrees de Protecció Territorial (APT) i Àrees de Transició de Creixement (AT-C).
- b. Ús condicionat a les Àrees de Prevenció de Riscs (APR) a que compleixin els requisits addicionals establerts a la norma 20 i es disposi de l'informe previ favorable de l'administració competent en matèria de medi ambient.
- c. Ús condicionat a les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), Àrees d'Interès Agrari (AIA), Àrees de Transició d'Harmonització (AT-H), Sòl rústic de Règim General Forestal (SRG-F) i Sòl rústic de Règim General (SRG) al fet que es compleixin els requisits addicionals de la norma 20 d'aquest Pla.

### 4. Protecció i educació ambiental

- a. Ús condicionat a les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) amb el requisit addicional que només es permetrà aquest ús en edificacions existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.
- b. Ús condicionat a les Àrees de Prevenció de Riscs (APR), amb el requisit addicional que serà necessari l'informe previ favorable de l'administració competent en matèria de medi ambient.
- c. Ús condicionat a les àrees naturals d'especial interès (ANEI), a les àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP), àrees de protecció territorial (APT), àrees d'interès agrari (AIA), àrees de transició (AT), sòl rústic de règim general forestal (SRG-F) i sòl rústic de règim general (SRG).

#### **Norma 20. Condicions i paràmetres per a l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat (AP)**

Sense perjudici del compliment d'allò regulat a la norma 19.3 i, en el seu cas, de les condicions d'integració paisatgística i ambiental establertes a la norma 22, a les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), Àrees d'Interès Agrari (AIA), Àrees de Transició d'Harmonització (AT-H), Sòl rústic de Règim General Forestal (SRG-F), Àrees de Prevenció de Riscs (APR) i Sòl rústic de Règim General (SRG), per a la implantació de l'ús habitatge unifamiliar aïllat, s'hauran de complir els següents requisits addicionals, que el planejament general podrà desenvolupar més restrictivament:

1. Que no estigui prohibit pel planejament general a la zona on es pretengui implantar i que es compleixin les condicions que s'estableixin en aquest.
2. D'acord amb l'article 25 de la *Llei 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears*, només es podrà autoritzar un habitatge per parcel·la. Aquesta prescripció

també serà aplicable a les zones ARIP definides a la *Llei 1/1991, de 30 de gener, d'Espais Naturals i Règim Urbanístic de les Àrees d'Especial Protecció de les Illes Balears*.

3. Quan suposi una nova construcció d'edificacions o un canvi d'ús d'altres ja existents, la parcel·la haurà de comptar amb la superfície assenyalada per a aquest ús pel planejament general, que, en tot cas, no podrà ser inferior a:
  - a. Cinquanta mil metres quadrats (50.000 m<sup>2</sup>) per als terrenys qualificats com a Sòl rústic de Règim General Forestal (SRG-F) i Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP).
  - b. Catorze mil metres quadrats (14.000 m<sup>2</sup>) per als terrenys qualificats com a Àrees d'Interès Agrari (AIA), Àrees de Transició d'Harmonització (AT-H) i Sòl rústic de Règim General (SRG).

A efectes d'autorització de nous habitatges a totes les Àrees de Prevenció de Riscs (APR) la parcel·la mínima serà la corresponent a la qualificació del sòl rústic subjacent, i si no fos coneguda, la corresponent al sòl rústic confrontant. Si fossin varies les qualificacions dels sòls rústics confrontants, s'aplicarà la més restrictiva. A les Àrees de Protecció de Riscs d'incendi, sense perjudici d'allò regulat anteriorment, quan es destinin a usos o activitats que suposin habitatge s'hauran d'incorporar mesures de seguretat vial per garantir l'accés de persones i vehicles, dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència, així com també actuacions a la vegetació en un radi de 30 metres al voltant de les edificacions per reduir la càrrega de combustible.

4. Que, pel que fa a la data de divisió, segregació o fragmentació de la parcel·la, acreditada aquesta mitjançant la seva constància en document públic, es trobi en algun dels supòsits següents:
  - a. Que la parcel·la on es pretengui implantar l'ús d'habitatge unifamiliar procedeixi d'una divisió, segregació o fragmentació practicada abans de 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 podrà autoritzar l'ús d'habitatge unifamiliar quan aquesta divisió, segregació o fragmentació no hagi donat lloc, simultàniament o successiva, a més de cinc unitats registrals independents, exclosa la finca matriu, llevat que amb posterioritat s'hagin tornat a agrupar per davall d'aquest límit o que es tracti d'actuacions emparades en el punt c. següent i es compleixi amb el requisit de parcel·la mínima d'aquesta norma.
  - c. A les parcel·les segregades des del dia 13 d'octubre de 1999, queda prohibit l'ús habitatge unifamiliar excepte en aquelles que provinguin 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 ambdós supòsits, a un màxim d'una parcel·la per fill i un sol cop, per la qual cosa aquesta excepció ja no es podrà 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'haurà de presentar un certificat expedit pel Registre de la Propietat acreditatiu de l'historial continuat de la parcel·la, que indiqui

si ha estat objecte de cap divisió, segregació o fragmentació i, si n'és el cas, si ho ha estat per donació, herència o qualsevol altra causa que consti en el Registre.

5. Quan la implantació de l'ús d'habitatge unifamiliar suposi la construcció d'una nova edificació o un canvi d'ús d'altres ja existents, aquesta ha de complir amb les determinacions següents:
  - a. El programa i distribució del conjunt de les dependències incloses seran els inequívocs per constituir un únic habitatge unifamiliar, no podent, a aquests efectes, incloure espais de comunicació vertical ni dependències auxiliars, d'estar, menjar, cuinar o dormir, que distorsionin, per la seva reiteració o pel seu excessiu número, el caràcter unifamiliar de l'habitatge.
  - b. Les dependències que conformin l'habitatge, destinades a morada de les persones, es desenvoluparan en un únic edifici i tindran accés totes elles des de l'interior del mateix.
  - c. Exclusivament les dependències que no siguin obligatòries en la composició de l'habitatge i que tinguin usos de servei o complementaris a aquest es podran desenvolupar en edificacions separades de la principal, sempre que la seva superfície edificada resulti coherent amb el programa plantejat per a l'habitatge i que el seu volum, altura i aparença no emmascarin els de l'edifici principal.
  - d. El conjunt de l'edificació o edificacions hauran de complir amb les normes d'integració paisatgística d'aquest Pla.
6. En el cas d'habitatges existents, s'estarà a allò disposat a la norma 28 d'aquest Pla.

### CAPÍTOL III

#### INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

##### **Norma 21. Delimitació de les unitats d'integració paisatgística i ambiental d'àmbit supramunicipal (AP)**

1. Ateses les característiques paisatgístiques del territori mallorquí, es delimiten les següents unitats d'integració paisatgística i ambiental d'àmbit supramunicipal:
  - a. Unitat paisatgística 1: Serra Nord i la Victòria
  - b. Unitat paisatgística 2: Xorrigo, Massís de Randa, part sud de les Serres de Llevant i Puig de Bonany
  - c. Unitat paisatgística 3: Badies del Nord
  - d. Unitat paisatgística 4: Badia de Palma i Pla de Sant Jordi
  - e. Unitat paisatgística 5: Península d'Artà
  - f. Unitat paisatgística 6: Llevant

- g. Unitat paisatgística 7: Migjorn
  - h. Unitat paisatgística 8: Raiguer
  - i. Unitat paisatgística 9: Pla
2. En el plànol 3 E 1:100.000 i E 1:50.000 "Integració paisatgística i planejament coherent" es delimiten gràficament les esmentades unitats d'integració paisatgística i ambiental.

#### **Norma 22. Condicions d'integració paisatgística i ambiental (AP)**

1. Sense perjudici del règim d'usos corresponent a les categories de sòl rústic que tenen els terrenys inclosos en aquestes unitats paisatgístiques, se'ls aplicarà el que segueix:
- a. Condicions de les edificacions i instal·lacions:
    - 1. La superfície màxima construïble, expressada en metres quadrats de sostre, no podrà superar:
      - El dos per cent (2%) de la superfície de la parcel·la a les Unitats Paisatgístiques 1, 2 i 5, i a les zones ANEI, ARIP, APR, APT, SRG-F i AIA;
      - El tres per cent (3%) a la resta d'unitats paisatgístiques i de les categories del sòl rústic.
    - 2. El percentatge màxim de la parcel·la que podrà ser ocupat per l'edificació i la resta d'elements constructius no podrà superar:
      - El tres per cent (3%) de la superfície de la parcel·la a les Unitats Paisatgístiques 1, 2 i 5, i a les zones ANEI, ARIP, APR, APT, SRG-F i AIA;
      - El quatre per cent (4%) a la resta d'unitats paisatgístiques i de les categories del sòl rústic.
    - 3. L'alçària màxima serà la menor entre a) dues plantes o b) vuit metres, comptats des del nivell de la planta baixa de l'edifici fins al coronament de la coberta.
    - 4. La superfície total de porxos no podrà superar el vint per cent (20%) de la superfície ocupada per la resta de l'edificació.
    - 5. La fusteria exterior de les edificacions serà de fusta o metàl·lica de tipologia idèntica a la tradicional.
    - 6. L'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes serà de la gamma de la pedra, del marès o dels ocres terra. Es prohibeixen els acabats amb elements constructius vists com ara el maó, el bloc de formigó i similars.
    - 7. La coberta serà inclinada de teula àrab; es permetrà un altre tipus de cobertes tradicionals als cossos i elements complementaris, sempre que aquests no superin el 20% de la superfície ocupada total de l'edificació principal. A la coberta, hauran de quedar integrats tots els elements que s'hagin d'instal·lar a



la part superior de l'edifici, de manera que no siguin visibles a llarga distància.

8. Les aigües residuals generades no es podran abocar en pous negres o rases filtrants negres. Els projectes tècnics a partir dels quals se sol·liciti la llicència de construcció contindran el sistema d'evacuació que garanteixi el compliment d'aquesta condició.

b. Condicions de posició i implantació:

1. Els edificis, en la seva ubicació dins la parcel·la, hauran de salvaguardar la condició rústica dels terrenys, la protecció de les característiques generals del paisatge i la reducció de l'impacte visual. Per aconseguir això darrer, l'edificació a les parcel·les amb un pendent mitjà superior al 10% s'haurà de situar a les àrees de menys desnivell de manera que s'evitin grans anivellaments i rebaixos.
2. A les Unitats Paisatgístiques 1, 2 i 5, i a les zones ANEI, ARIP, APR, APT, SRG-F i AIA no es podran situar les noves edificacions en zones amb un pendent major al 20%

c. Condicions de la parcel·la no ocupada per l'edificació:

1. La part de la parcel·la no ocupada ni per l'edificació ni per la resta d'elements constructius s'ha de mantenir en estat natural o en explotació agrícola, ramadera o forestal.
2. A les Unitats Paisatgístiques 1, 2 i 5, i a les zones ANEI, ARIP i SRG-F a la part de la parcel·la no ocupada ni per l'edificació ni per la resta d'elements constructius, no s'hi faran moviments de terres ni cap altra actuació que n'alteri la naturalesa rústica o el perfil natural del terreny. L'acabat de les marjades i els murs de tancament serà de pedra. Els anivellaments exteriors del terreny produïts per l'edificació i la resta d'elements constructius, no es podran situar a més d'1,50 metres per sobre i de 2,20 metres per davall del terreny natural.
3. Les tanques de les propietats, quan no siguin d'obra, seran de malla metàl·lica ampla, elèctriques o de bardissa; quan siguin d'obra seran de cantons de marès no aterracats o de paret seca amb una alçària de cos màxima d'un metre en ambdós casos, i s'admetrà sobre la seva coronació i fins a l'alçària màxima de dos metres i vint centímetres la disposició d'elements diàfans executats mitjançant els sistemes tradicionals de la zona. Excepte en el cas d'horts i d'explotacions intensives, s'hi hauran de deixar separacions o obertures necessàries per permetre el pas de l'aigua i de la fauna silvestre. A les Unitats Paisatgístiques 1, 2 i 5, i a les zones ANEI, ARIP i SRG-F les tanques, quan no siguin d'obra, seran de malla metàl·lica ampla sobre pals de fusta, elèctriques o de bardissa.
4. Queda prohibida l'obertura de nous camins de titularitat privada, excepte aquells que transcorrin íntegrament per l'interior d'una finca i serveixin a les necessitats d'aquesta, o transcorrin íntegrament per dins diverses finques a títol de servitud de pas per a un o diversos predis dominants.
5. Cap construcció o instal·lació no podrà eliminar o reduir elements edilicis de la parcel·la catalogats de valor cultural, com parets seques, barraques de roter, forns de calç, cases de neu o marjades. Mentre no hi hagi el catàleg municipal, no es podran fer aquestes obres a cap dels elements edilicis relacionats.

6. No es permetrà la publicitat fixa mitjançant tanques, cartells o mitjans acústics; no es consideraran publicitat els indicadors i la retolació d'establiments informatius de l'activitat que s'hi desenvolupi que no superin els 0,2 m<sup>2</sup> de dimensió i que estiguin integrats a l'entorn.
2. Totes les condicions anteriors tenen el caràcter de mínimes i, per això, les determinacions del planejament general municipal poden imposar una major restricció.
3. Es podrà exonerar dels anteriors paràmetres d'integració paisatgística les edificacions i instal·lacions emparades en declaracions d'interès general quan aquestes així ho autoritzin, a les edificacions i instal·lacions de caràcter agrari lligades a un ús admès quan així ho autoritzi la seva normativa específica i als habitatges emparats en l'autorització regulada a l'apartat 2.b) de l'article 27 de la *Llei 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears*.
4. No estaran subjectes a les condicions establertes en aquesta norma els sistemes generals que el planejament urbanístic ubiqui en sòl rústic.

#### CAPÍTOL IV

##### ÀMBITS DE PLANEJAMENT COHERENT SUPRAMUNICIPAL

###### **Norma 23. Delimitació d'Àmbits de Planejament Coherent Supramunicipal (ED)**

1. En compliment del que disposa l'article 18 de la *Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries*, es delimiten nou Àmbits de Planejament Coherent Supramunicipal, en els quals cada municipi, sense perjudici de la seva competència en matèria urbanística, haurà d'elaborar el planejament general de forma coherent amb els altres del mateix àmbit, de la manera que s'indicarà en la norma següent.
2. Els Àmbits de Planejament Coherent Supramunicipal (APCS), que s'indiquen gràficament en el plànol 3 E 1:100.000 i E 1:50.000 "Integració paisatgística i planejament coherent", són els següents:
  - a. Àmbit de Planejament Coherent 1: Serra Nord
  - b. Àmbit de Planejament Coherent 2: Badies del Nord i la Victòria
  - c. Àmbit de Planejament Coherent 3: Península d'Artà
  - d. Àmbit de Planejament Coherent 4: Llevant i Serra de Llevant sud
  - e. Àmbit de Planejament Coherent 5: Migjorn
  - f. Àmbit de Planejament Coherent 6: Badia de Palma i Pla de Sant Jordi
  - g. Àmbit de Planejament Coherent 7: Raiguer
  - h. Àmbit de Planejament Coherent 8: Pla i Puig de Bonany

i Àmbit de Planejament Coherent 9: Xorrigo-Massís de Randa

3. Per a cada Àmbit de Planejament Coherent Supramunicipal (APCS) s'estableix un índex mínim, que regularà el percentatge de superfície per a l'àmbit corresponent dins cada terme municipal que ha de tenir una superfície de parcel·la mínima de més de 28.000 m<sup>2</sup> per a l'ús d'habitatge.
4. Aquest percentatge mínim per a cada APCS s'estableix segons la taula següent:

Núm. APCS	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Sup. mínima > 28.000 m <sup>2</sup>	97%	60%	73%	17%	43%	61%	43%	19%	67%

**Norma 24. Criteris de coherència entre els planejaments municipals (ED)**

1. L'àmbit establert per regular la coherència supramunicipal del planejament són les Àrees de Planejament Coherent Supramunicipal (APCS).
2. Cada municipi es pot veure inclòs dins una o més APCS. La part de municipi inclosa dins cada APCS haurà de complir l'índex que regula el percentatge de superfície major de 28.000 m<sup>2</sup> per a l'ús d'habitatge indicat anteriorment. Computaran també, a tal efecte, les àrees on l'ús d'habitatge estigui prohibit.  
En el cas que en un municipi afectat per dues o més APCS, la superfície d'una d'elles superi el 80 % del territori del terme municipal, només serà d'aplicació el percentatge d'aquesta a tot el terme. En el cas de superfícies afectades per una APCS inferiors a un 10 % del terme municipal no serà d'aplicació l'índex corresponent, i en aquest cas s'hi aplicarà l'índex de l'APCS majoritària.
3. Cada municipi, per establir la ubicació de la zona amb major protecció, seguirà els criteris següents:
  - a. Quan sigui possible, aplicarà la major protecció als territoris contigus o més propers a AANP, ANEI o ARIP.
  - b. A les zones limítrofes de diversos termes municipals ubicats dins un mateix APCS, cada municipi tindrà en compte la situació i regulació de la parcel·la mínima dels municipis confrontants per aconseguir regulacions no dispars.
4. A efectes de considerar que la parcel·la mínima per a ús d'habitatge és superior a 28.000 m<sup>2</sup>, només es consideraran aquelles zones on sempre sigui necessària aquesta superfície, sense excepcions que permetin superfícies inferiors per raó de la data de divisió, segregació o fragmentació.

CAPÍTOL V

NUCLIS RURALS

**Norma 25. Delimitació de nuclis rurals.(ED)**

1. El planejament general municipal només podrà qualificar com a nucli rural l'assentament existent de més de sis habitatges unifamiliars al sòl rústic, les característiques essencials del qual en desaconsellin la inclusió en una casta de sòl susceptible de desenvolupament urbà.
2. La delimitació del nucli rural haurà de complir totes les següents condicions:
  - L'àmbit haurà d'estar consolidat per l'edificació almenys en el 80% de les parcel·les en ell ubicades, excepte pels nous nuclis rurals a delimitar dins de les Àrees d'Assentament dins Paisatge d'Interès (AAPI). En aquest darrer cas l'àmbit que així es qualifiqui haurà d'estar ja consolidat per l'edificació almenys en el 50 % de les parcel·les que el conformin.
  - L'àmbit haurà d'incloure més de 6 habitatges unifamiliars.
  - El perímetre de l'àmbit a delimitar no podrà distanciar-se en cap punt més de cent metres dels habitatges existents, traçant una línia perimetral al seu voltant.
  - Aquesta delimitació coincidirà, en la mesura que això sigui possible, amb les partions exteriors de les parcel·les o amb elements físics existents fàcilment identificables sobre el terreny.
3. L'àmbit del nucli rural així delimitat no es podrà modificar per tal d'augmentar-ne la superfície.
4. La regulació concreta dels nuclis rurals es farà mitjançant Plans Especials que hauran de ser aprovats definitivament pel Consell Insular de Mallorca. La redacció d'aquests plans serà responsabilitat de la comunitat de propietaris que necessàriament s'haurà de constituir. En el cas que ho consideri oportú, l'Ajuntament podrà també elaborar aquest Pla Especial, sempre que les despeses generades siguin suportades per la comunitat de propietaris corresponent.

#### **Norma 26. Règim d'usos i condicions edificatòries (ED)**

1. Formarà part de la memòria justificativa del Pla Especial un estudi detallat de les característiques de les edificacions existents (tipologia, composició, superfície construïda, ocupació, nombre de plantes, volum, etc.) i de la parcel·lació, sobre el qual el Pla regularà les condicions d'edificació i parcel·lació. Aquests paràmetres no podran ser superiors a la mitjana de les incloses en la delimitació del nucli rural, descomptant les que per les seves característiques (cases de possessió, etc.) no s'adeqüin a la resta.
2. Tot i que no estaran subjectes a les condicions de superfície màxima construïble i de percentatge màxim de la parcel·la que podrà ser ocupat per l'edificació i la resta d'elements constructius, establertes a l'apartat 1 de la norma 22, els Plans Especials hauran de fixar coeficients adequats a les característiques edificatòries pròpies del sòl rústic, i no podran donar sostres edificables propis de sòls urbans. La regulació dels Plans Especials haurà de determinar també les infraestructures i la resta d'equipaments necessaris.
3. A més de les activitats intensives i extensives del sector primari i de les de protecció i educació ambiental, només seran autoritzables als nuclis rurals els equipaments sense

construcció, la resta d'equipaments, les infraestructures i els habitatges unifamiliars amb les condicions següents:

- a. Equipaments: tant els equipaments sense construcció com la resta d'equipaments hauran de ser de caràcter local al servei del mateix nucli rural.
- b. Infraestructures: igual que els equipaments, hauran de ser de caràcter local al servei del nucli rural, i les dotacions de serveis estaran soterrades.
- c. Habitatge unifamiliar existent: quan es tracti d'un habitatge existent, per complir els requisits que estableix la norma 28 (règim d'habitatges existents), només podrà ser objecte d'ampliacions si no supera els paràmetres assignats pel Pla Especial.
- d. Nou habitatge unifamiliar. Quan suposi la construcció de noves edificacions o un canvi d'ús d'altres ja existents:
  1. Haurà de ser de caràcter aïllat.
  2. Haurà de ser un sol habitatge per parcel·la, que haurà de comptar amb la superfície mínima per a aquest ús assenyalada pel planejament general municipal i el pla especial, que en cap cas no podrà ser inferior a mil metres quadrats (1.000 m<sup>2</sup>) en els nuclis rurals ja delimitats als planejaments generals abans de l'entrada en vigor d'aquest pla, de tres mil metres quadrats (3.000 m<sup>2</sup>) als nuclis rurals que es delimitin dins Àrees d'Assentament dins Paisatge d'Interès i de mil set-cents setanta-cinc metres quadrats (un quartó o sigui 1.775 m<sup>2</sup>) a la resta.
  3. L'alçària màxima no excedirà les dues plantes o els vuit metres, comptats des del nivell de la planta baixa fins al coronament de la coberta.
  4. Seran inedificables les parcel·les segregades amb posterioritat al 12 d'octubre de 1999, tret que es compleixin el requisit de parcel·la mínima de la norma 20.3 i els que s'estableixen per a les segregacions a la norma 20.4 d'aquest Pla.

#### **Norma 27. Gestió i conservació (ED)**

1. La delimitació de l'àmbit del nucli rural realitzada pel planejament general en constituirà l'àmbit d'execució. Aquest haurà d'establir les condicions de reforma viària i de les dotacions de servei mínimes que el pla especial haurà de preveure i que els propietaris hauran d'executar.
2. Les infraestructures i els equipaments al servei del nucli rural seran elements comuns d'aquest. La seva construcció i conservació seran a càrrec dels propietaris de les parcel·les incloses en el seu àmbit, amb caràcter inherent al seu dret de propietat i d'acord amb la quota de participació que s'hagi recollit en el pla especial aprovat. Per això, abans d'executar la dotació de serveis i d'infraestructures del nucli rural, els propietaris de les parcel·les incloses dins aquest hauran de constituir una comunitat de propietaris que tindrà a càrrec seu la conservació d'aquests elements comuns.
3. Malgrat la condició d'element comú del nucli rural, els vials d'aquest seran d'ús públic general.
4. El planejament general establirà, després de delimitar-los, que, mentre no s'aprovin els

plans especials i s'executin les obres d'infraestructura i d'equipaments que s'hi prevegin, només es podran autoritzar els usos relacionats amb el sector primari (agrícola i ramader), però amb la particularitat que es prohibeix qualsevol tipus de construcció o d'intervenció en les edificacions existents, llevat de la demolició i, a més, per a les edificacions construïdes a l'empara d'alguna normativa anterior, les obres de conservació que no suposin la consolidació, l'augment de volum, la modernització o l'increment del valor d'expropiació.

## CAPÍTOL VI.

### RÈGIM D'EDIFICIS EXISTENTS

#### **Norma 28. Règim d'habitatges existents (ED)**

El planejament general municipal, als efectes del que estableix la Disposició Transitòria Segona de la *Llei 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears*, haurà de regular els requisits mínims per considerar si un habitatge existent en sòl rústic és susceptible de ser objecte d'obres de reforma i ampliació, d'acord amb aquests requisits mínims:

- a. Que la tipologia, la distribució i el programa de l'edificació siguin els propis d'un habitatge rural tradicional, que presenti característiques arquitectòniques, tipològiques i constructives inequívocues pròpies d'edificació d'habitatge, tal com es coneix a Mallorca, així com una superfície mínima de 35 m<sup>2</sup> útils i prou capacitat per poder-hi realitzar les funcions d'estar, cuinar i dormir.
- b. Que s'hagués construït a l'empara d'autorització. No serà exigible l'aportació de la llicència municipal en cas d'habitatges existents abans de l'entrada en vigor de la Llei del sòl de 1956, la qual cosa s'acreditarà mitjançant un certificat municipal, emès partint de la constància de l'esmentat habitatge en el cadastre o en qualsevol registre o document públic.
- c. Que per a la seva reforma no sigui necessari que s'actuï sobre elements estructurals arquitectònics bàsics de l'edificació, fent necessària la seva reconstrucció, llevat que es tracti d'actuacions parcials en cobertes o forjats o que es tracti d'habitatges catalogats pel planejament vigent. Igualment, la demolició de l'habitatge existent suposarà la pèrdua d'aquest ús i la subjecció al règim de nova construcció d'edificacions o canvi d'ús regulat en el Pla.
- d. Que l'ampliació projectada, si n'és el cas, s'integri a l'habitatge existent i no es superin els paràmetres vigents per a habitatges de nova planta regulats al planejament general municipal o en aquest pla en el moment de l'atorgament de la llicència d'ampliació. En cap cas no podrà donar lloc a cossos d'edificació funcionalment independents destinats a usos residencials.

#### **Norma 29. Règim d'edificis existents (ED)**

El planejament municipal haurà d'incorporar mesures per, en el cas d'edificacions existents

de tipologia tradicional que incompleixin algun dels paràmetres de posició dels edificis en relació a la parcel·la o d'alçada màxima establerta per edificacions de nova planta per el seu mateix ús, permetre obres de reforma i d'ampliació, amb la intenció de respectar i protegir els referits edificis i evitar-ne la seva degradació, encara que aquesta ampliació sempre haurà de complir els paràmetres exigibles per a noves construccions.

### TÍTOL III

#### SERRA DE TRAMUNTANA

#### CAPÍTOL I

#### NORMES GENERALS

##### **Norma 30. Delimitació (AP)**

A l'efecte de l'aplicació d'aquest Pla, la Serra de Tramuntana és el territori definit per la línia grafiada en l'annex I de la *Llei 1/1991, de 30 de gener, d'Espais Naturals i de Règim Urbanístic de les Àrees d'Especial Protecció de les Illes Balears*. Aquesta àrea d'especial protecció està integrada per àrees naturals d'especial interès, àrees rurals d'interès paisatgístic i Àrees d'Assentament en Paisatge d'Interès.

##### **Norma 31. Elements catalogats (AP)**

1. D'acord amb el que regula la *Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears*, formen part dels elements catalogats dins la delimitació de la serra de Tramuntana els que estiguin integrats en el Registre Insular de Béns d'Interès Cultural i en el Catàleg Insular del Patrimoni Històric.
2. Així mateix, es consideren elements catalogats dins la delimitació de la Serra de Tramuntana tots els que estiguin inclosos en els catàlegs municipals existents. A tal efecte, tots els municipis que encara no hagin procedit a l'aprovació del corresponent catàleg, ho hauran de fer en el tràmit d'adaptació del planejament municipal al present Pla Territorial.
3. En els municipis que no tinguin un catàleg municipal de patrimoni aprovat definitivament, a les edificacions de valor arquitectònic o etnològic, com cases de possessió, cases de pagès construïdes amb tècniques tradicionals, molins, ponts, cases de neu i altres elements definitoris de les tècniques tradicionals, només s'hi permeten obres d'estricta conservació.

##### **Norma 32. Règim d'usos en sòl rústic (AP)**

A la Serra de Tramuntana el règim d'usos per a cada categoria de sòl rústic existent és l'establert amb caràcter general en el títol II de les normes d'aquest Pla, excepte en tot allò que contradigui les especialitats establertes en el present Títol.

##### **Norma 33. Especialitats del règim d'usos en sòl rústic (AP)**

###### 1. Sector primari

###### a. Activitats intensives

Ús condicionat a les Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI) i Àrees Rurals d'Especial Interès Paisatgístic (ARIP) amb la condició que no podran implicar la instal·lació d'hivernacles.



b. Activitats complementàries

Ús condicionat a les Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI) i Àrees Rurals d'Especial Interès Paisatgístic (ARIP) amb el requisit addicional que en el cas d'hotels rurals no es permeten les instal·lacions esportives a l'aire lliure ni les seves edificacions complementàries.

2. Règim d'usos de la resta d'equipaments:

Ús condicionat a les Àrees Rurals d'Especial Interès Paisatgístic (ARIP) amb els requisits addicionals següents:

- a. En el cas de l'oferta turística d'hotels de cinc estrelles no es permeten ampliacions de la superfície edificada existent ni les instal·lacions esportives a l'aire lliure annexes.
- b. La resta d'usos estaran prohibits a les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic Boscoses (ARIP-B).

## CAPÍTOL II

### ÀREES D'ASSENTAMENT EN PAISATGE D'INTERÈS

#### **Norma 34. Delimitació (AP)**

Les Àrees d'Assentament en Paisatge d'Interès (AAPI) definides a la *Llei 1/1991 d'Espais Naturals i Règim Urbanístic de les Àrees d'Especial Protecció de les Illes Balears* es delimiten en el plànol 1, E 1:25.000 "Àrees de desenvolupament urbà i categories del sòl rústic" d'aquest Pla.

#### **Norma 35. Règim d'usos en sòl urbà i sòl urbanitzable (AP)**

El règim d'usos de les Àrees d'Assentament en Paisatge d'Interès que tinguin la classificació de sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització serà el que els assigni el planejament municipal corresponent.

#### **Norma 36. Règim d'usos en sòl rústic (AP)**

1. Tindran el règim d'usos que els assigni el planejament general municipal i el pla especial corresponent aquelles Àrees d'Assentament en Paisatge d'Interès que siguin qualificades per aquell com a nucli rural.
2. Mentre no tinguin la classificació de sòl urbà, urbanitzable, apte per a la urbanització o la qualificació de nucli rural, a les Àrees d'Assentament en Paisatge d'Interès els serà d'aplicació el règim d'usos establert per a les àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP) de la Serra de Tramuntana en les normes d'aquest Pla, excepte en tot allò que contradigui les especialitats establertes a continuació:

### Norma 37. Especialitats del règim d'usos en sòl rústic (AP)

#### 1. Sector secundari, indústria en general.

Ús prohibit amb l'excepció d'aquelles indústries, anteriors a dia 1 de gener de 1996, en funcionament a l'entrada en vigor d'aquest Pla, que resultin autoritzades d'acord amb els requisits, el procediment i altres condicions que s'estableixen en la Disposició Addicional segona d'aquest Pla.

#### 2. Règim d'usos de la resta d'equipaments.

Ús condicionat amb els requisits addicionals següents:

- a. Ser d'ús docent, educatiu, socioassistencial, sanitari, científic, cultural o esportiu.
- b. Ser d'ús d'oci, recreatiu, comercial o d'emmagatzematge, sempre en edificis existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.

### Norma 38. Creixement (ED)

#### 1. En els termes i amb les limitacions establerts en l'art. 5.3 de la *Llei 1/1991 d'Espais Naturals i Règim Urbanístic de les Àrees d'Especial Protecció de les Illes Balears* i al l'article 31 de la *Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries*, el nou sòl urbà, urbanitzable o apte per ser urbanitzat que pugui classificar el planejament general municipal haurà de tenir per objecte el desenvolupament socioeconòmic del nucli urbà tradicional o l'obtenció de sòl per a equipaments comunitaris o infraestructures públiques d'aquell; haurà de situar-se confrontant amb el sòl urbà del nucli tradicional, desenvolupant-se de forma integrada i contigua a aquest, de tal manera que hi hagi interconnexió entre els seu sistemes viaris, preferentment sobre Àrees d'Assentament en Paisatge d'Interès ja delimitades com a tal o, en tot cas, a les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP) i no podrà situar-se:

- a. En Àrees de Prevenció de Riscs (APR), excepte en APR d'incendis sempre que es compleixin les següents condicions tècniques:
  1. S'haurà de preveure una franja de protecció de 50 metres d'amplària al seu voltant, lliure de vegetació baixa i arbustiva i amb la massa arbrada aclarida. En els terrenys inclosos en al franja de protecció prevista, s'hauran de preveure suficients passos per accedir-hi i realitzar els treballs de neteja necessaris.
  2. S'haurà d'incorporar al projecte d'urbanització una xarxa d'hidrants homologats per a l'extinció d'incendis que compleixi les característiques establertes per l'administració competent i un dipòsit amb una capacitat mínima de 50 TN d'aigua.
  3. Serà necessari elaborar un Pla d'Autoprotecció contra incendis forestals en el moment de l'aprovació del planejament general o, si n'és el cas, de desenvolupament corresponent.
- b. En pendents superiors al vint per cent (20%).
- c. En zones que comportin un elevat impacte visual o limitin la perspectiva del conjunt urbà existent.

- d. En Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic Boscoses (ARIP-B) i, en tot cas, en llocs on hi hagi massa boscosa.
2. En tot cas, la proposta de creixement haurà de justificar-se mitjançant l'estudi dels criteris d'ubicació següents:
    - a. Implantació del nucli urbà atenent a la situació que té aquest en el territori, concretament en el seu relleu topogràfic.
    - b. Topografia circumdant al nucli urbà la qual, amb independència del nucli, condiona, degut als accident topogràfics del territori, el seu creixement.
    - c. Principals visuals del nucli antic atenent a les característiques d'aquest i la seva preservació, entenent-se que aquestes depenen tant de la implantació del nucli com de la topografia circumdant.
    - d. Situació del nucli antic respecte de l'entorn, atenent a la seva ubicació respecte la resta del nucli, els límits del qual poden ser amb el sòl rústic o amb la trama urbana envoltant.
    - e. Tendència natural del creixement del nucli urbà, atenent a la seva inserció a la trama urbana existent i ja dotada dels serveis urbanístics necessaris.
  3. La superfície del futur creixement en cada un dels nuclis no podrà superar en cap cas el 10 % de la superfície de sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització existent a l'entrada en vigor de la *Llei 1/1991 d'Espais Naturals i Règim Urbanístic de les Àrees d'Especial Protecció de les Illes Balears*.
  4. A més dels apartats anteriors, al nou sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització per a ús residencial, turístic o mixt, li serà d'aplicació també la limitació de superfície de creixement establerta en la norma 6 d'aquest Pla per al municipi de què es tracti; i a aquell que sigui destinat a ús industrial o de serveis, li serà d'aplicació la limitació establerta en l'apartat 2 de la norma 8.

TÍTOL IV  
ÀREES DE RECONVERSIÓ TERRITORIAL  
CAPÍTOL ÚNIC  
ENUMERACIÓ, DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ

**Norma 39. Enumeració (ED)**

1. Per tal de dur a terme operacions d'esponjament, implantació o millora d'equipaments, infraestructures i dotacions de serveis, a les àrees de desenvolupament urbà, i de dur a terme operacions de millora del paisatge urbà i rural, el Pla crea les Àrees de Reconversió Territorial següents: (en aquelles en que l'operació inclou nou creixement lligat a l'ART aquest també s'indica a continuació)

- ART 1. ANEI Serra de Tramuntana, valorització i restauració ecològica i ambiental.
- ART 2. ANEI Barrancs de Son Gual i Xorrigo, valorització i restauració ecològica i ambiental.
- ART 3. ANEI Massís de Randa, valorització i restauració ecològica i ambiental.
- ART 4. ANEI Na Borges, valorització i restauració ecològica i ambiental.
- ART 5. Connectors paisatgístics locals.
- ART 6. Connector paisatgístic lineal na Borges – massís de Randa.
- ART 7. Cimitera de Lloseta, adequació ambiental de l'entorn.
- ART 8. Àrees de Reconversió Territorial en zones POOT preferents:
  - 8.1. Cala Major
  - 8.2. Palma Nova, Magalluf i Portals Vells
  - 8.3. Santa Ponça
  - 8.4. Peguera
  - 8.5. Port de Sóller
  - 8.6. Cala Sant Vicenç
  - 8.7. Can Picafort
  - 8.8. Cala Rajada
  - 8.9. Cala Bona
  - 8.10. S'Illot
  - 8.11. Cala d'Or
  - 8.12. Can Pastilla – Palma
  - 8.13. S'Arenal – Lluçmajor
- ART 9. Àrees degradades en els límits municipals:
  - 9.1. Connexió Palma–Marratxí
  - 9.2. Connexió Son Servera – Sant Llorenç (Cala Millor)
- ART 10. Àrees i elements singulars:

- 10.1. Cala Carbó – l'Ullal a Pollença
- 10.2. Antiga central tèrmica d'Alcúdia
- 10.3. Hotel Don Pedro (Pollença) – Hotel Rocamar (Sóller) – sa Ràpita (Campos)
- 10.4. Bonaire – AS6, Alcúdia
- 10.5. Sa Ràpita Est de Campos
- 10.6. UA8 i AS-16 (Alcúdia) – Son Crever (Marratxí)
- 10.7. Sense contingut
- 10.8. Sense contingut
- 10.9. Arenal de Lluçmajor

ART 11. Operacions estratègiques en els tres nodes territorials de l'illa:

- 11.1. Façana d'Inca
- 11.2. Façana de Manacor
- 11.3. Reconversió de la Via de Cintura de Palma

ART 12. Centres històrics degradats:

- 12.1. Centre històric de Palma
- 12.2. Centre històric d'Inca
- 12.3. Centre històric de Manacor

- 2. En els plànols d'ordenació de l'Annex I es localitzen les Àrees de Reconversió Territorial esmentades, i si n'és el cas, els nous creixements lligats a l'ART.
- 3. Els instruments de planejament general municipal han de recollir, o proposar de forma detallada, la delimitació de les àrees de reconversió anteriors que es localitzin, en tot o en part, dins el seu àmbit territorial en l'adaptació de l'esmentat planejament al Pla Territorial Insular.

#### **Norma 40. Desenvolupament i execució (AP)**

- 1. La localització, l'àmbit espacial, els objectius i els criteris d'ordenació per a cada una de les Àrees de Reconversió Territorial esmentades en la norma anterior es detallen a les fitxes individuals de característiques que es troben a l'Annex 1 d'aquest Pla, en les quals s'indica també la classe d'instrument de reconversió territorial que s'ha de desenvolupar: Pla de Reconversió Territorial (PRT), Projecte de Millora Territorial (PMT) o ambdós, en funció dels objectius, les actuacions concretes i les classes de sòl afectat.
- 2. A l'efecte de la seva execució, es distingeixen les Àrees de Reconversió Territorial d'actuació directa i les d'actuació diferida:
  - a. Les ART directes són aquelles que per al seu desenvolupament i execució només necessiten incorporar-se prèviament al planejament general amb una adaptació parcial d'aquest, sense necessitat d'una adaptació completa a totes les determinacions del Pla Territorial, d'acord amb el procediment regulat a la Disposició Addicional Tercera d'aquestes normes.
  - b. Les ART diferides són les que per al seu desenvolupament i execució necessiten incorporar-se prèviament al planejament general en el moment de la seva adaptació completa al Pla Territorial.

En ambdós casos, el planejament general municipal, per desenvolupar Plans de Reconversió Territorial (PRT), podrà delimitar unitats d'actuació discontinües que continguin l'àrea territorial subjecta a reconversió segons aquest Pla Territorial i altres sòls de futur desenvolupament urbà necessaris per poder dur a terme els objectius de reconversió.

3. Les Àrees de Reconversió Territorial d'actuació directa són:

ART 1: ANEI Serra de Tramuntana, valorització i restauració ecològica i ambiental.

ART 2: ANEI Barrancs de Son Gual i Xorrigo, valorització i restauració ecològica i ambiental.

ART 3: ANEI Massís de Randa, valorització i restauració ecològica i ambiental.

ART 4: ANEI Na Borges, valorització i restauració ecològica i ambiental.

ART 5: Connectors paisatgístics locals.

ART 6: Connector paisatgístic lineal na Borges – massís de Randa.

ART 7: Cimitera de Lloseta, adequació ambiental de l'entorn.

ART 10.1: Cala Carbó – l'Ullal a Pollença

ART 10.2: Antiga central tèrmica d'Alcúdia

ART 10.3: Hotel Don Pedro (Pollença) – Hotel Rocamar (Sóller) – sa Ràpita (Campos)

ART 10.4: Bonaire – AS6, Alcúdia

ART 10.5: Sa Ràpita Est de Campos

ART 10.6: UA8 i AS-16 (Alcúdia) – Son Crever (Marratxí)

ART 10.7: Sense contingut

ART 10.8: Sense contingut

ART 10.9: Arenal de Lluçmajor

4. Les Àrees de Reconversió Territorial d'actuació diferida són totes les altres.

5. Fins que no es produeixi el desenvolupament reglamentari esmentat en la Disposició Addicional Segona de *la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries*, els Plans de Reconversió Territorial i els Projectes de Millora Territorial es formularan mitjançant Plans Especials que hauran de ser aprovats definitivament pel Consell Insular de Mallorca.

TÍTOL V  
MEDI AMBIENT I PATRIMONI I LITORAL

CAPÍTOL I  
MEDI AMBIENT

**Norma 41. Implantació de l'Agenda Local 21 (EI)**

1. En el marc de l'impuls de la planificació de l'Agenda Local 21, correspon al Consell Insular de Mallorca:
  - a. Dissenyar i aplicar l'Agenda Local 21 a l'àmbit territorial de Mallorca.
  - b. Promoure el concepte de sostenibilitat en tota la seva acció de Govern.
  - c. La realització de les accions següents:
    1. Definir una política o estratègia comuna de desenvolupament sostenible a l'illa.
    2. Coordinar les actuacions en matèria de sostenibilitat.
    3. Assessorar als municipis en la consecució del desenvolupament sostenible.
    4. Proporcionar suport tècnic i material als municipis.
    5. Facilitar i proposar part del finançament per l'elaboració dels diagnòstics i de les Agendes 21 Locals.
    6. Definir la metodologia d'implantació i desenvolupament de les Agendes 21 en els municipis.
    7. Establir el marc d'actuació en matèria de desenvolupament sostenible en els municipis, mitjançant la definició d'una política mediambiental comuna.
    8. Potenciar accions conjuntes entre diferents municipis.
    9. Constituir un instrument de cooperació i intercanvi d'experiències en el camp del desenvolupament sostenible.

**Norma 42. Mesures bioclimàtiques en l'edificació (EI excepte apartat 3.d ED)**

Per tal de millorar el medi ambient, els ajuntaments, en redactar o revisar el seu planejament general, regularan mediambientalment les noves edificacions, els canvis d'ús i les reformes integrals de les edificacions i construccions existents, d'acord amb els criteris orientatius i les recomanacions següents:

1. En el disseny dels edificis:
  - a. Col·locar en tots els buits a espai lliure directe: un envidrament doble amb cambra d'aire interior, així com uns tancaments que en conjunt garanteixin un coeficient de transmissió tèrmica inferior a  $2,8 \text{ kcal/h m}^2 \text{ }^\circ\text{C}$ , i persianes o para-sols exteriors incorporats que puguin evitar l'entrada directa de sol pels buits de l'edificació.
  - b. Garantir espai suficient per a recipients separadors de residus, d'accés còmode, a la cuina dels habitatges o al lloc d'emmagatzematge de residus en la resta d'usos.
  - c. Execució del full d'instruccions mediambientals d'ús per a residents i usuaris habituals de l'edifici que es lliurarà a cada resident o usuari habitual.

2. En les instal·lacions energètiques:
  - a. Instal·lació de captadors solars per a producció d'aigua calenta sanitària dimensionada per cobrir un mínim d'un 40% de la demanda anual per a aquest ús. La base de càlcul de la demanda en habitatges serà 30 litres per persona i dia a 45°C, i de tres persones per habitatge. S'exceptuen els edificis d'habitatges amb menys de dotze unitats, i la resta d'usos quan la potència de la seva instal·lació per a producció d'aigua calenta sanitària sigui inferior a 35.000 kcal/h.
  - b. Instal·lació de caldera amb sistema de cogeneració quan la potència sigui superior a 400.000 kcal./h.
3. En les instal·lacions de lampisteria i sanejament:
  - a. Instal·lació de sistemes d'estalvi d'aigua a cisternes de wàters i de limitadors de cabal a aixetes.
  - b. Instal·lació de circuit per a la reutilització d'aigües pluvials per als wàters i per a les instal·lacions de reg.
  - c. Instal·lació d'un circuit separat per a la reutilització d'aigües grises condicionades i tractades per als wàters i per a les instal·lacions de reg. S'exceptuen d'aquesta instal·lació els edificis d'habitatges amb menys de dotze unitats, i la resta d'usos quan les seves instal·lacions d'evacuació siguin de menys de 300 unitats de descàrrega (segons norma UNE). Això no obstant, en aquestes excepcions s'haurà de fer una preinstal·lació de dues xarxes separades, per al circuit d'aigües grises i per al d'aigües negres, que pugui permetre el reciclatge de les aigües grises per als wàters i per a les instal·lacions de reg.
  - d. Per tal d'implantar mesures sobre gestió de la demanda hidràulica, el planejament urbanístic haurà d'exigir que tots els habitatges, instal·lacions turístiques i altres instal·lacions urbanes de nova construcció que requereixin subministrament d'aigua, així com les modificacions de les existents que tinguin la consideració d'obra major d'acord amb la legislació urbanística i de règim local, hauran d'incloure comptadors individuals d'aigua així com la instal·lació de fontaneria de baix consum i dispositius estalviadors d'aigua. Les administracions locals inclouran a les seves ordenances aquesta obligatorietat en la primera revisió o modificació que tramitin.
4. Es garantirà que almenys un 20% del sòl de la parcel·la no ocupat per l'edificació, en tipologia d'edificació extensiva, sigui permeable.

#### **Norma 43. Determinacions sobre hidrologia (ED)**

1. Tal com s'assenyala als articles 77 i 78 del Pla Hidrològic de les Illes Balears, aprovat per Reial Decret 378/2001, de 6 d'abril, en el planejament urbanístic s'han de delimitar les zones d'inundació potencial i les zones de risc d'inundació.
2. També s'haurà de complimentar l'establert a l'article 16.2 del mateix Pla en el cas d'establiment de nous creixements de sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització.

#### **Norma 44. Contaminació lumínica (ED)**



Com a mesures contra la contaminació lumínica, s'estableixen les següents determinacions per al planejament general municipal:

1. Projectes d'urbanització i dotació de serveis.

- a. No es pot autoritzar cap projecte d'urbanització ni de dotació de serveis que inclogui l'ús de lluminàries tipus globus. S'ha d'exigir que s'usin sempre pantalles en les quals la bombeta no sobresurti de l'interior, que no s'utilitzin reflectors que dispersin la llum cap al cel i que la inclinació de la lluminària sigui paral·lela a l'horitzó.
- b. S'ha d'exigir, en qualsevol projecte d'urbanització, de dotació de serveis o de reforma d'instal·lacions d'enllumenat existents, que el disseny del sistema d'enllumenat es basi fonamentalment en el criteri d'eficiència energètica i de consecució dels nivells luminotècnics establerts en els apartats 2 i 3 i compleixi els següents apartats:
  - 1) En l'enllumenat amb projectors de superfícies horitzontals (instal·lacions esportives, aparcaments, etc.), s'han d'instal·lar projectors asimètrics sense inclinació o bé instal·lar projectors simètrics amb reixetes adequades contra l'enllumenat.
  - 2) S'han de substituir les bombetes de vapor de mercuri per altres de (com a mínim) vapor de sodi d'alta pressió, i també la implantació d'altres de vapor de sodi de baixa pressió a les àrees on l'ús d'aquest tipus de llum sigui indiscutible per raons de seguretat (aparcaments i vials de circulació ràpida, per exemple).
  - 3) S'ha de modificar (en els casos que tècnicament això sigui possible i no impliqui una pèrdua d'il·luminació) la inclinació de les lluminàries fins a situar-les paral·leles a l'horitzó.
  - 4) L'enfosquiment intern, al 50%, de l'hemisferi superior de les lluminàries que tenguin globus de plàstic o similars.
  - 5) La instal·lació de bombetes de menor consum en aquells llocs on el nivell luminotècnic sigui excessiu, en relació amb els valors de seguretat recomanats.

2. Zonificació en el planejament

- a. Per a l'aplicació d'aquestes normes, s'estableixen les zones en el territori insular en funció del criteri de classificació següent:

Classificació de la zona	Descripció
E1	Àrees amb entorns obscurs: àrees incloses en els espais d'interès natural o en àmbits territorials que es considerin d'especial protecció per les seves característiques naturals —AANP, ANEI i ARIP— o perquè són àrees de valor astronòmic especial.
E2	Àrees de baixa brillantor: àrees incloses en àmbits territorials que només admeten una brillantor reduïda, fora de les àrees residencials urbanes o industrials.
E3	Àrees de brillantor mitjana: àrees incloses en àmbits territorials que admeten una brillantor mitjana, normalment són àrees residencials urbanes.

E4	Àrees de brillantor alta: àrees incloses en àmbits territorials que admeten una brillantor alta, genèricament són àrees urbanes que inclouen zones residencials i destinades a usos comercials amb una elevada activitat durant la franja horària nocturna.
----	---

b. D'acord amb aquesta classificació, i llevat que concorrin causes justificades que autoritzin la seva excepció en cada cas concret, el territori insular es classifica en les zones següents:

- Zona E1: correspon a les zones delimitades dins les categories de sòl rústic protegit AANP, ANEI i ARIP. Així mateix, la inclosa dins un radi de 7 km des de la ubicació de l'Observatori Astronòmic de Costitx.
- Zona E2: correspon a una franja de 5 km amidada des del límit de les zones E1, així com totes les zones ubicades dins les restants categories de sòl rústic.
- Zona E3: correspon a les zones classificades com a sòl urbà o urbanitzable, excepte les zones turístiques delimitades pel POOT o aquest PTI, i els nuclis urbans de les ciutats de Palma i Manacor.
- Zona E4: correspon a les zones classificades com a sòl urbà o urbanitzable dins les zones turístiques delimitades pel POOT o aquest PTI, i els nuclis urbans de les ciutats de Palma i Manacor.

### 3. Limitacions del flux hemisfèric superior.

Considerant que el flux hemisfèric superior instal·lat  $FHS_{inst}\%$  es defineix com la proporció en % del flux d'una lluminària que s'emet sobre el pla horitzontal respecte del flux total que surt de la lluminària quan aquesta està muntada en la posició d'instal·lació, el flux hemisfèric superior instal·lat  $FHS_{inst}\%$  en les lluminàries que s'han d'implantar a cada zona en què s'ha classificat el territori insular no poden superar els límits establerts a la taula següent:

Valor límit del flux hemisfèric superior instal·lat

CLASSIFICACIÓ DE ZONES	FLUX HEMISFÈRIC SUPERIOR INSTAL·LAT $FHS_{inst}(\%)$
E1	0%
E2	$\leq 5\%$
E3	$\leq 15\%$
E4	$\leq 25\%$

A les zones E-3 i E-4 es podran fixar condicionants diferents aplicables a la il·luminació de monuments o d'altres elements o zones d'un interès cultural, històric o turístic especial.

#### Norma 45. Contaminació acústica (ED, excepte apartat 3.b AP)

1. Atès el regulat a la *Llei 37/2003, de 17 de novembre, del Renou*, el planejament urbanístic ha de tenir en compte sempre els objectius de qualitat acústica de cada àrea

acústica a l'hora d'escometre qualsevol classificació del sòl, aprovació de planejament o mesures semblants.

2. El planejament urbanístic, haurà de tenir en compte les previsions establertes a l'esmentada *Llei 37/2003, de 17 de novembre, del Renou*, en las normes dictades en el seu desenvolupament i en las actuacions administratives realitzades en execució d'aquestes.
3. Atès el determinat a la Disposició Addicional Única de la *Llei 48/1960, de 21 de juliol, sobre Navegació Aèria* s'estableixen, degut a les servituds aeronàutiques acústiques, les següents limitacions als àmbits afectats per  $L_{eq}$  dia superiors o iguals a 65 dB (A) i  $L_{eq}$  nit superiors o iguals a 55 dB (A), els quals es reflecteixen al plànol número 6 de "Corbes isòfonas aeroportuàries":
  - a. dins les zones afectades i per tal de complir el regulat a l'annex 5 de la NBE CA-88 aprovat pel Reial Decret 1909/1981, de 24 de juliol, i modificat pel Reial Decret 2115/1982, de 12 d'agost, en el sòl urbà no consolidat per la urbanització i en el sòl urbanitzable o apte per a la urbanització el planejament general i si n'és el cas, el de desenvolupament, haurà de procedir a ordenar la urbanització i edificació ubicant les zones residencials, sanitàries i educatives fora de l'àmbit afectat pels nivells acústics esmentats.
  - b. en el sòl rústic no es podran atorgar autoritzacions ni llicències per usos residencials, sanitaris o docents dins els referits àmbits.

## CAPÍTOL II

### PATRIMONI URBANÍSTIC I ARQUITECTÒNIC

#### **Norma 46. Protecció de conjunts urbans (ED)**

El planejament municipal haurà de delimitar, en els nuclis tradicionals on n'hi hagi, una zona de nucli antic (o centre històric) del nucli urbà, que abasti l'àrea més rellevant pel que fa a la conservació patrimonial de tipologies tradicionals, a la persistència de trames urbanes originals i al seu creixement cap a altres nuclis, si n'hi hagués (ravals). La zona així delimitada haurà de ser objecte de protecció i conservació.

#### **Norma 47. Catàlegs (ED)**

1. El planejament general municipal contindrà un catàleg d'elements que, pels seus valors singulars o característiques urbanístiques o arquitectòniques, hagin de ser objecte d'una especial protecció. El contingut del catàleg ha de ser, com a mínim, el següent:
  - a. S'han de catalogar, com a mínim, els elements inclosos dins les categories següents: jaciments arqueològics, arquitectura religiosa, escultura monumental religiosa i heràldica, arquitectura i enginyeria civil, arquitectura militar, béns etnològics, béns d'interès industrial i béns d'interès paisatgístic i ambiental, entenent com a tal no tan sols els espais amb valors naturals destacats (orografia, hidrografia, flora i fauna), sinó també tots aquells conjunts urbans (carrers, barris, etc.) amb unes característiques determinades que els confereixen una unitat valorable des d'un punt de vista etnològic, històric o social. El contingut del catàleg

haurà d'incloure com a mínim tots aquests elements, sense perjudici d'incloure tots aquells altres de valor singular que s'estimin adequats per catalogar.

b. Se n'ha d'indicar el grau de protecció corresponent. Amb aquesta finalitat, es proposa la següent estructuració de les proteccions:

1. **Nivell de protecció integral.** Aquest tipus de protecció implicaria una preservació íntegra del bé que s'ha de protegir, és a dir, sense cap possibilitat de canvi que comportàs una modificació en la seva estructura, distribució i elements d'acabat. Hauria de mantenir l'ús original o un altre de compatible amb l'adequat manteniment i protecció del bé, i només s'hi permetrien obres de conservació, restauració i, en casos excepcionals, de recuperació d'alguna de les seves característiques originals. Es pot admetre l'establiment d'una subcategoria que englobi aquells elements d'un valor elevat que, a causa del seu deteriorament, requereixin obres d'una certa entitat per assegurar-ne la permanència o el retorn a un estat original desitjat; també quedarien inclosos en aquesta subcategoria aquells elements que, tot i que mereixen una protecció integral, posseeixen annexos no protegits o amb un nivell de protecció menor on es poden dur a terme obres de més entitat necessàries per a la continuïtat del seu ús.
2. **Nivell de protecció parcial.** Per a aquells casos diferents dels anteriors que, amb el límit de la conservació íntegra de les seves parts essencials i la seva volumetria, permetin l'execució d'obres majors.
3. **Nivell de protecció ambiental.** Quedaran englobades en aquest nivell les remodelacions que poguessin afectar la totalitat de l'espai interior de les edificacions, mantenint les proteccions de façana, que haurien d'obligar a mantenir la volumetria existent en l'aiguavés corresponent a aquesta, a fi que la seva protecció sigui realment efectiva.

c. S'elaborarà una fitxa individualitzada per a cada element, la qual, com a mínim, ha de contenir les dades següents:

1. **Identificació espacial:** municipi, població, localització i plànol de situació.
2. **Identificació de l'element:** denominació, codi d'identificació, tipologia, ús actual, documentació fotogràfica, autoria, estil o corrent.
3. **Descripció de l'element:** descripció (morfològica, estructural i elements integrants), cronologia, bibliografia.
4. **Estat de conservació:** intervencions, realitzacions i descripció de l'estat actual de conservació.
5. **Protecció de l'element:** grau de protecció, usos permesos, elements destacats que s'han de preservar (podria, excepcionalment, incloure béns mobles), definició de les intervencions preferents i admissibles sobre l'element catalogat; aquestes dades tindran caràcter normatiu.
6. **Definició de la zona de protecció:** En els casos de nivell de protecció integral, i en altres casos que es consideri necessari, excepte en el cas de conjunts històrics, es podrà definir un entorn de protecció al voltant de l'element catalogat, a fi de preservar el seu àmbit d'influència. A més el planejament

general municipal l'haurà de tenir en compte a l'hora d'ordenar el referit entorn per tal de no distorsionar-ne les visuals. En els elements ja catalogats, s'haurà de fixar aquest àmbit si no el tenen o ampliar-lo si és necessari.

2. La ubicació dels elements catalogats serà indicada en els plànols generals d'informació del planejament municipal.
3. Els béns declarats d'interès cultural i els catalogats segons la legislació especial de patrimoni històric de les Illes Balears es regiran per la seva normativa específica i hauran de ser recollits en el catàleg municipal objecte d'aquesta norma.

#### **Norma 48. Elements etnològics (ED)**

S'hauran de catalogar, i incloure en el catàleg municipal corresponent, entre d'altres, els elements etnològics rurals següents:

1. Murs de pedra seca.
  - a. S'inclouran en el catàleg esmentat en la norma anterior, en la tipologia de béns etnològics, aquells trams dels murs que limiten amb camí o carretera que es puguin considerar d'alt valor paisatgístic ambiental. Se n'ha de detallar la tipologia, l'alçada i les condicions, el plànol de situació i les actuacions necessàries per a la seva conservació. Només es podran eliminar per un motiu d'utilitat pública, cas en què hauran de ser reconstruïts després de la necessària reculada.
  - b. Els murs que no resultin catalogats i que s'usin per separar finques no es podran demolir, excepte en els casos de deteriorament o agrupació de finques que impliquin la pèrdua d'aquesta funció. En aquests casos i tots els altres en què es procedeixi a la segregació, divisió o fragmentació de finques tancades d'aquesta manera, la separació de les finques resultants de la divisió s'haurà de fer necessàriament amb mur de pedra seca del mateix tipus del que hi havia en el moment de les actuacions esmentades.
2. Marjades.
  - a. Les àrees paisatgístiques formades per grups de marjades també hauran de ser incloses en l'esmentat catàleg municipal. Les fitxes han de reflectir el tipus de mur que delimita les marjades i la seva alçada, i han de contenir documentació gràfica i fotogràfica sobre els elements més característics i la seva ubicació concreta.
  - b. Aquestes àrees hauran de ser zones d'actuació preferent tant per a la rehabilitació dels elements en si mateixos, com per a la recuperació dels usos tradicionals agraris.
3. Fonts de mina, barraques de roter, forns de calç, cases de neu i barraques, rotlos de sitja i forns de carboner.
  - a. Igual que els elements etnològics rurals anteriors, les fonts de mina, les barraques de roter, els forns de calç, les cases de neu i les barraques, rotlos de sitja i forns de carboner s'inclouran en el catàleg municipal d'elements d'especial protecció com a béns etnològics, sempre que el seu estat de conservació en permeti la recuperació.
  - b. S'hauran de promoure ajuts públics per a la seva conservació i restauració, i

s'afavorirà que es valorin com a béns d'alt interès etnològic.

4. Camins empedrats.
  - a. Seran també catalogats detalladament, amb expressió de la seva titularitat i de les seves característiques essencials, com ara límits (parets de pedra seca, d'esquena d'ase, etc.), orografia, pavimentació, vegetació i edificacions properes.
5. Altres elements d'interès etnològic, com poden ser escars, pous, rellotges de sol, etc., que per la seva singularitat hagin de ser protegits.

#### **Norma 49. Rutes d'interès cultural (ED)**

1. Per tal de difondre la realitat patrimonial, promoure la seva conservació i potenciar el seu coneixement i comprensió, es defineixen les següents rutes d'interès cultural, grafiades en el plànol número 5:
  - Ruta arqueològica
  - Ruta del Gòtic
  - Ruta de castells
  - Ruta del Barroc
2. Sense perjudici de la possibilitat de la redacció de Plans Especials per part del Consell Insular de Mallorca per al desenvolupament de les presents determinacions, els traçats de les rutes esmentades s'hauran d'incloure en el planejament municipal, i seran vinculants a l'hora de redactar les adaptacions, revisions o els nous planejaments urbanístics. S'haurà de preveure una zona de protecció al voltant de cada un dels elements que la constitueixen on es prohibeixin actuacions que puguin malmetre o perjudicar el patrimoni catalogat i s'hauran d'establir mesures de protecció de les visuals i de l'entorn de les rutes.

#### **Norma 50. Rutes d'Interès paisatgístic (ED)**

1. Per tal de difondre la realitat patrimonial, promoure la seva conservació i potenciar el seu coneixement i comprensió, s'han creat les següents rutes d'interès naturalístic, grafiades en el plànol número 5:
  - Ruta Pedra Seca
  - Ruta Artà – Lluc
  - Ruta del sistema hidràulic de Palma
2. Sense perjudici de la possibilitat de redacció de Plans Especials per part del Consell Insular de Mallorca per al desenvolupament de les presents determinacions, els traçats de les rutes esmentades s'hauran d'incloure en el planejament municipal, i seran vinculants a l'hora de redactar les adaptacions, revisions o els nous planejaments urbanístics. S'haurà de preveure una zona de protecció al voltant de cada un dels elements que la constitueixen on es prohibeixin actuacions que puguin malmetre o perjudicar el patrimoni catalogat, les visuals, l'entorn o la qualitat paisatgística de la ruta i, a la vegada, mantenir-les en condicions de ser transitades i obertes al públic.

## CAPÍTOL III

### LITORAL

#### **Norma 51. Determinacions sobre el litoral (ED)**

1. Els instruments de planejament general d'àmbit municipal dels municipis costaners, hauran de contenir una referència a les determinacions que la vigent legislació de Costes, la *Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes*, les seves modificacions i el Reglament per al seu desenvolupament, estableixen per als terrenys inclosos en la zona de domini públic marítim terrestre i en les zones de servitud de trànsit, protecció i d'influència. També hauran d'incorporar les partions del domini públic marítim terrestre i el límit de les servituds, de conformitat amb les dades dels projectes de partions aprovats o en tramitació. Així mateix a l'hora de definir el règim d'usos, el règim d'edificis existents i els paràmetres edificatoris per a les actuacions en els terrenys inclosos dins l'àmbit de regulació de la referida Llei de Costes s'hauran de tenir en compte les seves determinacions.
2. En compliment de l'article 28.1 de la Llei de Costes, els instruments de planejament general municipal hauran d'establir, llevat dels casos d'espais qualificats com a d'especial protecció, la previsió de suficients accessos al mar i aparcaments, fora del domini públic marítim terrestre. Amb aquesta finalitat en les zones de sòl urbà, urbanitzables o aptes per a la urbanització els accessos de trànsit rodat hauran d'estar separats entre sí, com a màxim 500 m, i els de vianants, 200 m. Als efectes d'aplicació d'aquesta norma tindran la consideració d'espais qualificats com a d'especial protecció, els terrenys inclosos en les categories de AANP, ANEI i ARIP.
3. De conformitat amb el que estableix l'apartat 3 de la Disposició Transitòria Tercera de la Llei de Costes, segons la nova redacció continguda al punt 7 de l'article 120 de la modificació de la Llei de Costes inclosa en la *Llei 53/2002, de 30 de desembre, de Mesures Fiscals, Administratives i de l'Ordre Social*, el propi planejament general municipal haurà de proposar la delimitació dels trams de façana marítima el tractament homogeni de la qual es proposi obtenir mitjançant actuacions edificatòries per a les quals se sol·liciti autorització.
4. Una vegada fixats aquests trams de façana marítima el planejament general municipal podrà ser l'instrument que contingui la justificació expressa del compliment de tots i cada un dels requisits enumerats a l'apartat 3.2 de la Disposició Transitòria Tercera de la Llei de Costes, indispensables per a poder autoritzar edificacions destinades a habitatge o habitació o aquelles altres que, per no complir amb l'article 25.2 de la Llei, no poden ser autoritzades amb caràcter ordinari i haurà de proposar una ordenació que respecti les determinacions de la Llei i el seu reglament en aquests trams.
5. Aquestes determinacions s'hauran de tenir en compte en les operacions lligades a Àrees de Reconversió Territorial directes, regulades a les normes 39 i 40, així com per les operacions d'intercanvi de places regulades a la norma 60 d'aquest pla.

TÍTOL VI  
INFRAESTRUCTURES I EQUIPAMENTS

CAPÍTOL I  
INFRAESTRUCTURES

**Norma 52. Propostes relatives a carreteres (ED, excepte punt 3 EI)**

Les actuacions i propostes destinades a la millora de la Xarxa de Carreteres s'agrupen en: propostes de millora de capacitat viària, variants de carreteres per evitar nuclis urbans, proposta de vies parc i segon cinturó de Palma.

Aquestes actuacions, així com la resta de les contemplades al Pla Director Sectorial de Carreteres, hauran de tenir en compte la possibilitat d'establir rutes cicloturístiques, incorporant mesures amb la finalitat de facilitar el seu ús per ciclistes.

1. Propostes de millora de capacitat viària

Aquest Pla fa seves les propostes contingudes en la modificació núm. 2 del Pla Director Sectorial de Carreteres de la CAIB, que consisteixen en els desdoblaments Palma–Llucmajor (amb la conversió del traçat actual en autovia), Palma–Manacor, Inca–sa Pobla, Palmanova–Peguera (amb estàndard d'autovia), Palma–Universitat, Inca–Manacor (amb transformació en autovia de la carretera actual) i l'ampliació de l'autopista Palma–Inca a sis carrils (tres per sentit).

En els plànols d'aquest Pla es recullen les actuacions esmentades.

2. Variants de carreteres

En els plànols d'ordenació es recullen les variants previstes en aquest Pla, la major part de les quals coincideixen amb les que recull el Pla Sectorial de Carreteres:

a. Variants de quatre carrils:

Inca Sud, Llucmajor, Son Ferriol, Casa Blanca, Algaida i Vilafranca.

b. Variants de dos carrils:

Inca Nord, Manacor, Port de Pollença, Andratx, Felanitx, Llubí, Sant Llorenç, Campos, sa Pobla, Port de Sóller, Capdepera, Can Picafort, Son Servera i Portocristo.

Les variants esmentades en els apartats anteriors no són limitadores ni excloents i, per això, en el Pla Director Sectorial de Carreteres se n'hi podran addicionar d'altres no previstes ara, sense necessitat de modificar aquest Pla Territorial per recollir-hi les variants addicionades.

3. Proposta de vies parc

a. Aquestes vies parc no han de tenir característiques rígides de traçat, disseny, etc., sinó que han d'adaptar-se i treure profit del medi natural pel qual recorren.



- b. Es proposen tres eixos viaris per desenvolupar el concepte de via parc, aprofitant les carreteres existents i mantenint la configuració actual de dos carrils (un per sentit), però dotant les vies d'elements paisatgístics que millorin la seva qualitat ambiental:
1. Arc de suport a la costa, que connectaria Palma – Lluçmajor – Campos – Felanitx – Manacor - Sant Llorenç – Artà – Sta. Margalida – Sa Pobla i des d'on sortirien altres vies parc que donarien accés a la costa per diversos llocs.
  2. Via parc Aeroport – Santa Eugènia – Sencelles – Costitx – Llubí – sa Pobla, que pugui servir d'accés alternatiu a l'autopista PM-27 per a una part dels visitants de l'illa que arribin per l'Aeroport i la destinació final dels quals sigui alguna localitat del nord-est de l'illa.
  3. Via parc Nord-Sud, que estructuraria la part central de l'illa, especialment el Pla, i connectaria Campos, Porreres, Montuïri, Sant Joan, Sineu, Maria i Muro. Aquesta via podria ser un element important de revitalització del Pla, sense que aquesta part de l'illa perdi el seu essencial caràcter rural-natural.

En els plànols d'ordenació queden grafiades les propostes anteriors.

#### 4. Segon cinturó de Palma

- a. El nou cinturó de Palma es divideix en tres trams, de manera que aquesta divisió espacial determinarà les fases de desenvolupament del projecte en el temps. Els tres trams són:

1. Tram est: des de l'autopista PM-19, deixant l'Aeroport fora del segon cinturó, fins a l'autopista PM-27.

El seu tractament ambiental haurà de ser exigent per no produir molèsties de renous als nuclis pròxims, i s'insereix en un espai verd per millorar la impressió del turisme en arribar a l'illa.

2. Tram nord: des de l'autopista PM-27 fins a la carretera PM-111, que uneix Palma amb la Universitat de les Illes Balears.
3. Tram oest: servirà per tancar el cinturó cap a la PM-1 i dirigir-lo cap a Calvià i Santa Ponça.

Un estudi informatiu previ haurà d'analitzar i avaluar la construcció d'un o diversos túnels que minimitzin l'impacte en el territori, especialment en el tram entre la carretera PMV-104-3 i l'autopista de Ponent (PM-1), i salvin l'ANEI de la Serra de Na Burguesa.

- b. En els plànols d'ordenació d'aquest Pla es preveu la proposta d'aquest segon cinturó.
- c. El desenvolupament en el temps dels tres trams d'aquest segon cinturó haurà de seguir l'ordre proposat, començant per la connexió est amb l'autopista PM-19 fins a tancar la via de circumval·lació per l'oest amb l'actual Via de Cintura.

### **Norma 53. Propostes relatives a transport de ferrocarril (EI)**

Es concreten en la posada en servei d'una sèrie de línies fèrries i en el soterrament del ferrocarril a l'accés a Palma.

#### 1. Propostes d'ampliació de línies fèrries

Les actuacions proposades són les següents:

- a. Prolongació a Artà i Cala Rajada de l'actual línia Palma – Manacor. S'hauran d'estudiar alternatives al traçat d'aquest eix per evitar que travessi per l'interior dels nuclis urbans, aprofitant en la resta del traçat la línia de ferrocarril antiga, el traçat de la qual és propietat de Serveis Ferroviaris de Mallorca.
- b. Tram Sa Pobla – Alcúdia. Aquest tram pretén completar l'eix Palma – Inca – sa Pobla – Alcúdia, i donar més accessibilitat en transport col·lectiu a la Badia d'Alcúdia.
- c. Metro lleuger (tramvia) Universitat – Palma – Aeroport – s'Arenal, que pot desdoblarse en tres trams: Palma – Aeroport, Palma – Universitat i Aeroport – s'Arenal.
- d. Metro lleuger (tramvia) Palma – Andratx, que completaria la xarxa ferroviària i donaria servei a la Badia de Palma.

#### 2. Soterrament dels accessos ferroviaris a Palma

Inclouria el soterrament dels trams finals i a partir de la Via de Cintura del ferrocarril Palma–Inca i Palma–Sóller.

### **Norma 54. Propostes relatives a intermodalitat del transport (EI)**

Es proposa el desenvolupament dels següents centres d'intercanvi modal per passatgers i mercaderies:

1. Estació central intermodal de Palma.
2. Altres alternatives de referència a Palmanova, Inca, Alcúdia i Manacor.
3. Aparcaments de dissuasió al voltant de Palma.
4. Aparcaments i centres intermodals en altres estacions de ferrocarril. Es proposen les localitzacions següents:
  - Inca
  - Manacor
  - Marratxí
  - Santa Maria
  - Alaró
  - Llubí
  - Muro
  - Sa Pobla
  - Sineu
  - Sóller

5. Centres intermodals a les terminals portuàries i aeroportuàries de:

- Port de Palma
- Port d'Alcúdia
- Port de Cala Rajada
- Aeroport de Palma

**Norma 55. Propostes relatives als ports (EI)**

1. Propostes relatives al Port de Palma

a. Per ampliar-lo, el Pla proposa dues possibles alternatives per al seu desenvolupament:

1. Concentrar totes les activitats portuàries en els molls de Ponent. Per aconseguir-ho és necessari que aquests s'ampliïn amb la construcció d'un nou dic paral·lel a l'actual. En aquesta proposta, s'hi hauria d'incloure la millora dels accessos a la Via de Cintura amb la construcció d'un túnel que solucionés la falta de capacitat de la rotonda de Porto Pí. D'aquesta manera, les instal·lacions de Llevant podrien alliberar-se per a usos més compatibles amb l'entorn urbà on es troben, i s'evitaria la utilització del nou passeig marítim entre els dics de Llevant i la Via de Cintura per al tràfic de mercaderies generat pel port.
2. Una alternativa basada en la nova distribució d'usos prevista per l'Autoritat Portuària, en què es destinarien els molls de Llevant a ús exclusiu de ferris i es concentrarien les mercaderies i els creuers a Ponent. Aquesta alternativa exigiria, a més de la solució de l'accés per Porto Pí similar a l'alternativa anterior, cercar una solució de compatibilitat del tràfic generat pels ferris amb el projecte del front litoral de Llevant, proposat per l'Ajuntament de Palma i que molt probablement exigiria la construcció d'un túnel entre els molls de Llevant i l'accés a la Via de Cintura.

b. Per millorar-ne els accessos:

1. Accés oest a la Via de Cintura. Per millorar l'accés dels vehicles de transport a la Via de Cintura es requeriria un carril específic (bypass) per a aquest tipus de vehicles. La falta d'espai per a aquest possible carril obligaria a plantejar-se un túnel com a solució.
2. Remodelació de l'accés est. La nova ubicació de la terminal de passatgers en el lloc on es trobaven els molls comercials planteja la necessitat de reenfocar l'accés est per donar servei als passatgers que accedeixen al port, així com per fer viables els projectes de remodelació del passeig Marítim que ha proposat l'Ajuntament de Palma i millorar, així mateix, l'accés al Moll Vell per als vianants. La solució més adequada a aquest problema seria l'encreuament a diferent nivell d'ambdós trànsits: rodat i de vianants, preferentment soterrant la carretera. El soterrament del tram entre es Molinar i els molls de Llevant, a més de solucionar els accessos al port, possibilitaria la creació d'un passeig marítim, sense trànsit pesant, a tota la façana de Llevant de Palma.

## 2. Proposta relativa al Port d'Alcúdia

S'haurà de preveure la remodelació del Port d'Alcúdia, atès el seu caràcter de segon port comercial de Mallorca i de centre de connexió amb els nuclis de Manacor i Inca, mitjançant el Pla Especial que l'ordeni.

### Norma 56. Propostes relatives a les infraestructures aeronàutiques (ED, excepte punt 1.b EI)

1. A l'efecte de coordinar, atenent al principi de col·laboració que ha de regir les actuacions de les administracions públiques, l'ordenació territorial i urbanística i l'ordenació sectorial pròpia de les corresponents infraestructures i instal·lacions, s'estableixen les determinacions següents:

#### a. Aeroport de Son Sant Joan

1. En compliment del determinat a l'article 64 de la *Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries*, mentre mantengui la seva vigència l'actual ordenació sectorial de l'aeroport s'assumeixen com a part de l'ordenació territorial les zones i els usos establerts, englobats en la classificació com a sistema general de comunicacions, excepte en les àrees ampliades sobre l'àrea de servei vigent a l'entrada en vigor de l'esmentada Llei 6/1999. No es podran autoritzar, fora d'aquesta delimitació de la zona de serveis, noves infraestructures aeronàutiques, públiques o privades, si no és per a millores ambientals, protecció civil o interès militar.
2. Per tant, la delimitació de la infraestructura aeroportuària que determina el Pla Director de l'Aeroport comporta per als terrenys en ella compresos, en virtut de l'article 166 de la Llei 13/1996, de 30 de desembre, i sens perjudici de la seva adequació a l'establert a l'article 64.1 de la *Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries*, la vinculació a aquesta finalitat per als terrenys que s'identifiquen sectorialment com a sistema general aeroportuari.
3. El Pla Director de l'Aeroport haurà d'adaptar les seves determinacions a l'establert en aquest Pla Territorial Insular, a l'efecte de coordinar l'ordenació territorial i urbanística i l'ordenació sectorial pròpia referent a les corresponents infraestructures i instal·lacions. Aquest Pla Director només podrà determinar, fora de la delimitació de la zona de serveis vigent a l'entrada en vigor de la referida Llei 6/1999, noves infraestructures aeronàutiques, públiques o privades, si són degudes a millores ambientals, protecció civil o interès militar.
4. L'ordenació del desenvolupament aeroportuari s'ha d'efectuar, en tot cas, en el marc del Pla Director de l'Aeroport i d'aquest Pla Territorial Insular, per mitjà de la formulació d'un pla especial, la tramitació i l'aprovació del qual correspondrà a les administracions competents en matèria d'ordenació territorial i urbanística.
5. El pla especial a què es refereix el paràgraf anterior ha d'establir totes les determinacions que siguin necessàries per garantir la compatibilitat entre el desenvolupament aeroportuari, la planificació territorial, la protecció ambiental i l'eficient gestió i explotació de l'aeroport.

#### b. Aeroport de Son Bonet

El Pla Director Sectorial del Transport de les Illes Balears considerarà la possibilitat d'utilització de l'aeròdrom de Son Bonet dins del sistema aeroportuari de les Illes Balears i continuarà les mesures correctores dels impactes generats, especialment de la contaminació acústica.

2. En compliment del determinat a la Disposició Addicional Única de la Llei 48/1960, de 21 de juliol, sobre Navegació Aèria, s'estableix l'obligació pels planejaments generals municipals d'incloure les limitacions als àmbits afectats que, degut a les servituds aeronàutiques, determini la seva normativa sectorial específica.

## CAPÍTOL II

### EQUIPAMENTS

#### **Norma 57. Determinacions sobre equipaments.**

En l'àmbit dels principis de coordinació i programació entre les administracions públiques competents en matèria d'ordenació territorial, urbanística i sectorial, s'estableix la següent proposta d'equipaments, l'ordenació dels quals haurà de procurar la igualtat de l'accessibilitat de la població i fomentar l'aplicació del que disposa la *Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la Millora de l'Accessibilitat i de la Supressió de Barreres Arquitectòniques a l'Àmbit de les Illes Balears*.

#### 1. Equipaments sanitaris (EI)

S'assumeix l'ordenació territorial sanitària definida al Pla Director d'Ordenació Sanitària, amb la divisió de Mallorca en tres àrees encapçalades per les ciutats de Palma, Inca i Manacor. En aquest sentit, les comarques d'Inca i Manacor constituïran dos sectors sanitaris, i per això, a l'efecte de millorar la xarxa d'hospitals generals, aquest Pla assumeix, com a proposta d'equipament municipal comarcal, la construcció i la posada en funcionament de l'hospital general d'Inca que preveu el Pla Director de l'Ordenació Sanitària, amb intervenció en els terrenys limítrofs amb la finalitat de crear una àrea hospitalària amb tots els equipaments i les dotacions necessaris.

Els equipaments sanitaris de titularitat pública inclosos a la Xarxa Sanitària de Mallorca, donat el seu caràcter de servei públic, als efectes de les determinacions d'aquest Pla, s'entendran com gran equipaments i no computaran com a superfície de nou creixement atès allò regulat a la norma 6.

#### 2. Equipaments assistencials (EI, excepte l'apartat c ED)

- a. Respecte a centres de la tercera edat, es proposa crear una xarxa de residències en nuclis amb una població superior a sis mil habitants.
- b. Es proposa la implantació de centres per a discapacitats i d'educació especial a Inca, Manacor i Palma.
- c. Es proposa la modificació del Pla Especial des Trenc i es Salobrar per permetre la potenciació del balneari dels Banys de Sant Joan, ubicat a Campos, per adequar les seves determinacions per tal de permetre l'ús d'equipament de caràcter sanitari assistencial de les esmentades instal·lacions.

### 3. Equipaments esportius (EI, i els apartats a,b,c,d,e,f ED)

Les actuacions concretes que aquest Pla proposa en matèria d'equipaments esportius són les següents:

- a. Proposta de centres esportius comarcals a Marratxí, Lluçmajor, Manacor i Inca.
- b. Centre d'alt rendiment per a l'esport a Capdepera.
- c. Nous centres poliesportius en àrees turístiques. Es proposa la implantació d'una gran àrea esportiva amb ús de lleure complementari a:
  1. La zona de Cala Millor, a Son Servera, capaç de prestar servei a tota l'àrea residencial i turística de S'Il·lot, sa Coma, Cala Millor, Cala Bona, port vell, etc.
  2. La zona turística de Calvià.
  3. La zona turística de Palma
- d. Hipòdrom de Manacor: es proposa la creació d'un nou hipòdrom o la millora de l'actual, amb una àmplia àrea de serveis i activitats associades al món del cavall.
- e. Hipòdrom d'Inca: es proposa la creació d'un nou hipòdrom, a l'actual emplaçament que preveu el planejament municipal o en un altre de diferent.
- f. Nous centres d'entrenament per a cavalls, de caràcter supramunicipal, a ubicar segons els criteris de la norma 58 d'aquest Pla. Podran ser públics o privats, però totes les instal·lacions i edificacions hauran de ser les estrictament relacionades amb la referida finalitat.
- g. Nous camps de golf: com a indicació al futur Pla Director Sectorial de Camps de Golf se'n recomana la implantació en aquelles zones turístiques que no tinguin aquesta oferta complementària o en què l'actual sigui insuficient; en particular, es recomana la implantació d'algun camp de golf a les zones del nord, llevant i sud de l'illa per equilibrar la disposició actual dels camps de golf concentrats majoritàriament a les zones de ponent i a Palma. Així mateix, es proposa que se n'implantin a la zona del Pla.

### 4. Equipaments culturals (ED)

En el camp dels equipaments culturals, les propostes concretes del Pla són les següents:

- a. Implantació d'un palau de congressos, que s'ha d'ubicar a Palma, amb l'estudi previ de la viabilitat en funció de l'anàlisi de la demanda i de l'oferta complementària de l'illa i de la definició del model de gestió i finançament.
- b. Creació d'un centre d'investigació de les cultures de la Mediterrània, Centremed, amb proposta d'ubicació a Palma, que serveixi de punt de trobada, intercanvi d'experiències i reflexió sobre les diferents cultures existents.
- c. Potenciar els serveis actuals del centre IMEDEA a Esporles.
- d. La creació de tres museus o centres d'interpretació d'activitats econòmiques

tradicionals, com ara el calçat a Inca, el vi a Binissalem i l'oli a Sóller.

- e. Potenciar els serveis actuals d'investigació i divulgació de l'Observatori Astronòmic de Costitx.
- f. Creació d'un centre cultural a Algaida, l'Espai Ramon Llull, i un centre cultural a Raixa, al terme municipal de Bunyola.
- g. Centre d'interpretació de Castells al Castell de Capdepera.
- h. Creació d'un Museu Mariner al Far de Cala Rajada a Capdepera, i un Museu Marítim a Palma.

#### 5. Equipaments educatius (EI)

- a. S'assumeixen les propostes de planificació escolar de la Conselleria d'Educació i Cultura del Govern de les Illes Balears.
- b. En relació a les ensenyances de règim especial es proposa:
  - 1. Conservatoris de música a Inca i Manacor, i extensió del conservatori de Palma a Calvià.
  - 2. Escola Oficial d'Idiomes a Inca i Manacor, i extensió de l'escola Oficial de Palma a Calvià.
- c. Els equipaments educatius de titularitat pública inclosos a la Xarxa Docent de Mallorca, donat el seu caràcter de servei públic i als efectes de les determinacions d'aquest pla s'entendran com a grans equipaments i no computaran com a superfície de nou creixement atès a allò regulat a la norma 6.

#### 6. Equipaments recreatius (EI)

A fi de proporcionar un ús recreatiu necessari, amb qualitat estètica i ambiental, es recullen les propostes següents referents a l'ordenació d'equipaments recreatius:

- a. Parc periurbà al voltant de la ciutat de Palma.
- b. Parc de les badies d'Alcúdia i Pollença.

#### 7. Equipaments comercials (ED)

Com a propostes específiques del Pla es formula la creació d'un recinte firal a Palma i un altre a Manacor.

#### 8. Equipaments de serveis i emmagatzematge (ED)

Se'n proposen els següents:

- a. Creació d'un centre de transformació i comercialització agroalimentari que allotjaria empreses de manipulació, transformació dels productes, envasament, emmagatzematge, distribució o venda, com també empreses de producció artesana. Així mateix, hauria de preveure usos de serveis per complementar l'oferta agroalimentària i artesana.

Es proposa que s'ubiqui a sa Pobra, i la localització definitiva s'hauria d'ajustar als criteris següents: facilitat d'accés a les principals vies de comunicació; situació en terrenys amb pendent inferior al 5%; aplicació d'un sistema de gestió mediambiental i estalvi i eficiència energètica en el disseny del centre; i integració dels edificis i urbanització en el paisatge, que minimitzi els impactes paisatgístics i visuals, mitjançant la introducció de mesures correctores i mediambientals.

- b. Potenciació del polígon agroalimentari de Manacor, amb les mateixes finalitats que l'anterior.

El seu desenvolupament i possible ampliació s'hauria d'ajustar als criteris següents: aplicació d'un sistema de gestió mediambiental i estalvi i eficiència energètica en el disseny del centre; integració dels edificis i urbanització en el paisatge, que minimitzi els impactes paisatgístics i visuals, mitjançant la introducció de mesures correctores i mediambientals.

- c. Creació d'un Centre de transformació Agrària a Palma, que s'haurà d'ubicar ajustant-se als criteris següents: facilitat d'accés a les principals vies de comunicació; situació en terrenys amb pendent inferior al 5%; aplicació d'un sistema de gestió mediambiental i estalvi i eficiència energètica en el disseny del centre; i integració dels edificis i urbanització en el paisatge, que minimitzi els impactes paisatgístics i visuals, mitjançant la introducció de mesures correctores i mediambientals.
- d. Creació d'una àrea de valorització, transformació i emmagatzematge de productes manufacturats a partir de matèria reciclada.

Es proposa que s'ubiqui al terme de Bunyola, adjacent a les instal·lacions de la zona 1 del Pla Director de Residus Sòlids Urbans, i la localització definitiva hauria d'ajustar-se als criteris següents: comunicació directa amb la zona 1; situació en terrenys amb pendent inferior al 5%; aplicació d'un sistema de gestió mediambiental i estalvi i eficiència energètica en el disseny de l'àrea; integració dels edificis i urbanització en el paisatge, que minimitzi els impactes paisatgístics i visuals, mitjançant la introducció de mesures correctores i mediambientals, com també que conservi els elements paisatgístics naturals existents a la zona.

Amb la finalitat d'evitar la implantació d'àrees de gran superfície dins la Serra de Tramuntana, s'hi haurien d'incloure usos secundaris i de serveis.

#### **Norma 58. Criteris generals per implantar nous equipaments (EI)**

- 1. A més del que estableix la norma anterior, per implantar nous equipaments se n'haurà d'estudiar prèviament l'escala i la població a la qual hauran de prestar servei, d'acord amb la classificació següent:
  - a. Equipaments suprainsulars: equipaments que prestin servei al conjunt de les illes. Aquests equipaments s'ubicaran preferentment a Palma, per motius d'accessibilitat.
  - b. Equipaments supramunicipals comarcals: els que prestin servei a una comarca o a una població superior a cinquanta mil habitants. Aquests equipaments s'ubicaran preferentment als tres nodes territorials de l'illa: Palma, Inca i Manacor.
  - c. Equipaments supramunicipals: els que prestin servei a una població inferior a



cinquanta mil habitants. La ubicació preferent d'aquests equipaments haurà d'atendre, una vegada establerts els municipis inclosos dins l'àmbit d'actuació de l'equipament en qüestió, els condicionants següents:

1. Accessibilitat: garantir la millor accessibilitat al nou equipament de tots els nuclis als quals presti servei.
  2. Demografia: grandària i població dels nuclis afectats, amb preferència pel nucli de major població.
  3. Proximitat d'equipaments existents: per evitar duplicitats d'un mateix equipament supramunicipal en dos municipis pròxims, se cercarà ubicar els nous equipaments a la major distància possible dels existents.
2. Així mateix, atès que la ubicació de nous equipaments depèn en gran part del tipus d'equipament que s'ha d'implantar:
- a. En el cas d'equipaments sanitaris, assistencials, educatius, esportius i administratius, es considerarà prioritari per la seva ubicació la proximitat al major nombre possible de població a la qual prestin servei, com també l'accessibilitat.
  - b. En el cas dels equipaments culturals i recreatius, té més prioritat la idoneïtat del lloc en si (edificis concrets, entorn adequat, impacte mediambiental, tradicions locals, etc.).
  - c. Finalment, en el cas d'equipaments comercials és una combinació d'ambdós factors, proximitat a la població a la qual presta servei i condicions del lloc que determinin la ubicació adequada d'aquests equipaments.
3. Atès el regulat a la norma 45 d'aquest pla en referència a les servituds aeronàutiques acústiques, a les zones afectades al voltant dels aeroports no podrà ubicar-s'hi equipaments educacionals ni sanitaris.
4. Els criteris continguts en aquesta norma s'hauran de tenir en compte a l'hora d'implantar els equipaments supramunicipals, i el planejament general n'haurà de recollir la ubicació concreta i assignar-los sòl suficient i idoni per desenvolupar-los.

## TÍTOL VII

### AFECCIONS A PLANS DIRECTORS SECTORIALS

#### CAPÍTOL I

#### PLANS SECTORIALS COMPETÈNCIA DEL CONSELL INSULAR

**Norma 59. Pla Director Sectorial de Pedreres (ED, sense perjudici del que disposa la Disposició Transitòria Primera)**

1. L'acord d'inclusió d'una pedrera a la llista de pedreres incorporada al Pla Director Sectorial dins el Catàleg de Pedreres, vincularà el planejament municipal des de la comunicació de l'adopció de l'acord a l'ajuntament en el terme municipal del qual hagi d'ubicar-se, per la qual cosa la falta d'adaptació del planejament esmentat no podrà ser obstacle per concedir la llicència municipal corresponent. Mentre no es produeixi aquesta adaptació serà necessària la declaració d'interès general, la qual comportarà la qualificació de la parcel·la per a l'ús extractiu.
2. En cas de revisió, modificació o nova redacció del Pla Director Sectorial de Pedreres, a més del que estableix el paràgraf anterior, s'hauran de tenir en compte els criteris següents:
  - a. En relació amb la utilització de materials inerts, no es podran utilitzar per fer la restauració morfològica dels buits d'explotació de pedreres materials que no tinguin la consideració estricta d'inerts, i es prendrà com a referència per definir-los el Reial Decret 1481/2001, de 27 de desembre.
  - b. L'ús de materials inerts per a la restauració morfològica de pedreres s'haurà de fer de tal manera, quant a compactació, selecció adequada de pendents, etc., que es minimitzin els possibles riscos geotècnics (assentaments diferencials, riscos gravitacionals, etc.).
  - c. En el cas que els materials inerts siguin residus de construcció i demolició (els procedents dels desmunts i les terres no contaminades) o bé subproductes procedents de les plantes de tractament d'aquests residus, s'haurà de complir el que disposa el Pla Director Sectorial per a la Gestió dels Residus de Construcció, Voluminosos i Pneumàtics Fora d'Ús de l'illa de Mallorca, aprovat pel Ple del Consell Insular de Mallorca en data 8 d'abril de 2002.
  - d. S'haurà de promocionar la mineria de transferència, amb l'objectiu d'alternar els moviments de terra, o l'ús d'altres materials inerts, amb l'explotació de la pedrera, per aconseguir la recuperació progressiva de l'emplaçament en menys temps i minimitzar els impactes.

**Norma 60. Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística de l'Illa de Mallorca (ED, sense perjudici del que disposa la Disposició Transitòria Primera)**

1. S'estableix com a requisit per atorgar la llicència urbanística que els projectes de construcció de nova planta d'edificacions destinades a allotjament turístic, els canvis d'ús per a aquesta finalitat i les ampliacions dels existents que suposin un augment del nombre de places i que s'hagin d'incloure, d'acord amb la Legislació General Turística,

en qualsevol de les categories subjectes a la baixa definitiva de places en establiments d'allotjament turístic, hauran d'aportar l'autorització turística prèvia subjecta necessàriament al règim següent:

- a. L'establiment d'allotjament turístic del qual provenguin les places donades de baixa definitiva s'haurà de demolir totalment i la parcel·la en què se situï passarà a formar part del sistema d'espais lliures públics o d'equipaments públics. Amb aquesta finalitat, l'efectivitat de la concessió de la llicència municipal d'obres quedarà condicionada a l'execució de la demolició de l'establiment donat de baixa definitiva i al fet que, dins el termini màxim de dos mesos, el titular formalitzi en un document públic la cessió d'aquesta parcel·la, a favor de l'ajuntament en el terme del qual s'ubiqui, lliure de càrregues, gravàmens, arrendaments i ocupants i al corrent de pagament d'impostos, contribucions i arbitris.
  - b. No serà exigible la demolició de l'establiment donat de baixa de definitiva quan es tracti d'una edificació integrant del patrimoni històric en qualsevol de les seves categories, quan es tracti d'un edifici inclòs al catàleg municipal a què es refereix la norma 47 d'aquest Pla, o quan per raons d'interès públic manifestat mitjançant acord plenari interressi l'ajuntament que no sigui demolit; en tot cas passarà al domini públic municipal, del lloc on radiqui, per destinar-lo a ús públic dotacional. Com en el cas anterior, l'efectivitat de la llicència municipal d'obres quedarà condicionada al fet que, en el termini màxim de dos mesos, el titular formalitzi en un document públic la cessió a l'ajuntament de l'immoble donat de baixa definitiva en les condicions assenyalades en el paràgraf anterior.
  - c. No serà exigible la demolició de l'establiment donat de baixa definitiva ni que passi al domini públic quan es tracti d'un establiment ubicat en un edifici que, a més del turístic donat de baixa definitiva, estigui destinat legalment a altres usos que hauran d'ocupar almenys el 50% de la superfície edificada i formi en conjunt una sola unitat predial físicament i arquitectònicament dependent. No es considerarà que hi ha unitat predial i arquitectònica quan l'edifici presenti cossos diferents amb una funcionalitat estructural que permeti, sense minva de la funcionalitat de la resta de l'edificació, la demolició parcial autònoma de la part ocupada per l'establiment turístic donat de baixa definitiva, cas en què haurà de seguir el règim que estableixen els apartats a i b anteriors.
  - d. Si les places turístiques provenen de l'organisme gestor determinat a l'article 54 de la *Llei 2/1999, de 24 de març, General Turística de les Illes Balears*, atesa la seva desvinculació en el moment de la baixa definitiva, no serà exigible la demolició i/o pas al domini públic de l'edifici on es donen de baixa definitiva les places turístiques. En cas de la seva reconstrucció, reforma o canvi d'ús s'haurà d'adaptar a les determinacions del planejament vigent per als edificis de nova planta.
2. No obstant l'anterior, no seran exigibles els requisits establerts a l'apartat 1 i es permetrà el canvi d'ús de l'establiment d'allotjament turístic donat de baixa a ús residencial:
- a. Per a operacions d'intercanvi incloses dins de l'àmbit d'un Pla Especial de Reforma Interior delimitat per planejament adaptat al Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística i a aquest Pla Territorial, sempre després de l'execució d'aquell, on el referit planejament de desenvolupament regularà específicament i detallada els canvis d'ús dels establiments d'allotjament turístic a edificis residencials atenent a la incidència de l'edifici renovat dins el teixit urbà objecte de reforma interior, sobre tot, entre d'altres, en l'adequació dels serveis urbanístics, els espais lliures públics i els equipaments. Les places donades de baixa podran ser utilitzades a qualsevol lloc de l'illa de

Mallorca, segons regula la *Llei 2/1999, de 24 de març, General Turística de les Illes Balears*.

- b. Per a operacions d'intercanvi emparades en actuacions de reconversió dins d'un àmbit d'Àrea de Reconversió Territorial, es procedirà d'acord amb allò descrit a l'apartat anterior amb la particularitat que les places donades de baixa s'han d'utilitzar dins el mateix àmbit d'actuació, que pot ser discontinu i que contengui l'àrea territorial subjecta a la reconversió i altres sòls de futur desenvolupament urbà.
3. En cas de revisió del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística, s'estudiarà la modificació de la delimitació de les zones turístiques, atenent al que determina l'article 5 de la *Llei 2/1999, de 24 de març*, per excloure les àrees que tinguin l'ús residencial no turístic com a clarament predominant i tot això sempre derivat d'un estudi detallat de tota la zona.

#### **Norma 61. Pla Director Sectorial de Camps de Golf (ED)**

Com a indicació al futur Pla Director Sectorial de Camps de Golf se'n recomana la implantació en aquelles zones turístiques que no tinguin aquesta oferta complementària o en què l'actual sigui insuficient; en particular, es recomana la implantació d'algun camp de golf a les zones del nord, llevant i sud de l'illa per equilibrar la disposició actual dels camps de golf concentrats majoritàriament a les zones de ponent i a Palma. Així mateix, es proposa que se n'implantin a la zona del Pla.

Com a criteris complementaris per ubicar-los, el Pla Director Sectorial de Camps de Golf tindrà en compte la proximitat a la zona turística que es pretén revaloritzar, l'impacte ambiental que pugui produir la implantació i la viabilitat econòmica de l'execució i l'explotació posterior.

En tot cas, per definir la ubicació d'un nou camp de golf, prevaldran les majors restriccions que pugui establir el planejament municipal corresponent.

#### **Norma 62. Pla Director Sectorial de Carreteres (ED)**

Les actuacions de caràcter directiu (ED) que conté la norma 52 anterior es desenvoluparan de conformitat amb les prescripcions del Pla Director Sectorial de Carreteres en què hauran de quedar recollides.

Les altres actuacions desenvolupades en els diferents epígrafs de la norma 52 d'aquest Pla tenen el caràcter de propostes per incloure en el Pla Director Sectorial de Carreteres, segons la conveniència i l'oportunitat apreciada pel Consell Insular de Mallorca.

#### **Norma 63. Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials (ED)**

En el marc de la *Llei 11/2001, de 15 de juny, d'Ordenació de l'Activitat Comercial a les Illes Balears*, el Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials té com a objectiu general l'ordenació idònia per aconseguir un nivell adequat d'equipament comercial i una correcta distribució territorial dels establiments, capaç d'afavorir l'harmonització de les noves tendències i els sistemes de venda i demanda, en condicions de poder garantir amb equilibri els diversos drets que conflueixen, entre els quals hi ha el de lliure i lleial competència, el dels consumidors i el dels petits i mitjans empresaris del comerç establerts a cada zona.

Són també objectius d'aquest Pla:

- a. Potenciar l'activitat comercial a les capçaleres comarcals d'Inca i Manacor.
- b. Revitalitzar els centres urbans amb vocació comercial, especialment els de Palma, Inca i Manacor.
- c. Dignificar el comerç a les zones turístiques, i alhora ordenar-ne la ubicació evitant la barreja indiscriminada amb l'ús residencial.
- d. Revitalitzar llotges i mercats.

D'acord amb els objectius anteriors, en tot cas, el Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials ha de:

1. Avaluar l'oferta comercial disponible en el territori de l'illa de Mallorca, tant en nombre d'establiments com en superfície total de venda, desglossada en sector comercial, tipus d'establiments i grans establiments, com també per àmbits territorials d'actuació i poblacions.
2. Avaluar la despesa comercialitzable del conjunt de població de l'illa, desglossada per àmbits territorials d'actuació i «epígrafs» de despesa.
3. Establir les ràtios òptimes d'equipament comercial en cada àmbit i sector d'actuació, a partir de paràmetres comprovats de facturació per avaluar l'oferta i la demanda.
4. Establir els elements bàsics que estructurin l'equipament comercial en tot el seu àmbit d'ordenació territorial i els que hagin de preveure els instruments de planejament general urbanístic, entre els quals hi ha l'ús comercial, les reserves de sòl per a equipament comercial, zonificació, densitats i paràmetres de superfícies mínimes i màximes per a l'ús comercial.

#### **Norma 64. Plans Directors Sectorials de Residus No Perillosos (ED)**

En el marc de la *Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries*, els Plans Directors Sectorials de Residus No Perillosos atendran als criteris següents:

1. S'establiran la localització i les característiques de les zones d'emmagatzematge, de tractament i de dipòsit dels residus no perillosos, tenint en compte la minimització d'impactes i la seva integració paisatgística.
2. El Pla Director Sectorial s'orientarà a la reducció del volum de residus produïts i a l'augment de l'aprofitament d'aquests residus. Es promourà la recollida selectiva en origen per a tota la població.
3. S'augmentaran el reciclatge, la reutilització, la recuperació i l'optimització dels mètodes de tractament, de valorització energètica i d'abocament segons criteris econòmics, socials i ambientals.
4. S'establiran les mesures correctores i els programes d'inversió necessaris per recuperar els sòls contaminats de tot tipus. Així mateix, s'establiran normes que, en consideració a la vulnerabilitat dels terrenys a la contaminació, evitin en el futur nous processos de degradació.

## CAPÍTOL II

### PLANS SECTORIALS COMPETÈNCIA DEL GOVERN DE LES ILLES BALEARS

#### **Norma 65. Pla Director Sectorial Energètic de les Illes Balears (EI)**

Es proposa que l'estratègia energètica de Mallorca, que s'ha de desenvolupar mitjançant el Pla Director Sectorial Energètic de les Illes Balears, persegueixi els objectius següents:

1. Diversificació de les fonts energètiques i millora de les infraestructures actuals amb:
  - a. Millora i ampliació de les línies elèctriques, concentrant-les en corredors d'infraestructures i establint mesures de protecció de l'impacte ambiental i paisatgístic especialment dins el sòl rústic.
  - b. Introducció del gas natural.
2. Eficiència i estalvi energètic mitjançant:
  - a. Normativa bioclimàtica.
  - b. Ús eficient dels carburants en el sector de transports
  - c. Cogeneració
  - d. Aprofitament energètic de residus sòlids urbans
3. Desenvolupament de les energies renovables:
  - a. Energia solar tèrmica (baixa i alta temperatura)
  - b. Energia solar elèctrica (fotovoltaica i termoelèctrica)
  - c. Energia eòlica, contemplant la possibilitat d'aprofitament del molins de vent del Pla de Sant Jordi, Campos, Sa Pobla i Muro
  - d. Energia minihidràulica
  - e. Biomassa
  - f. Geotèrmia

#### **Norma 66. Pla Director Sectorial del Transport de les Illes Balears (EI)**

Tenen el caràcter de propostes per al Pla Director Sectorial del Transport de les Illes Balears les desenvolupades en els normes 53 a 56 d'aquest Pla Territorial.

#### **Norma 67. Pla Director Sectorial de Telecomunicacions de les Illes Balears (EI)**

Pel que fa a les infraestructures de telecomunicació, les propostes d'aquest Pla per al Pla Director Sectorial de les Illes Balears, en relació amb Mallorca, se circumscriuen a les línies mestres que estableix la *Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries*, i són les següents:

1. Actuacions mediambientals.
  - a. Eliminació d'instal·lacions obsoletes
  - b. Accions per reduir l'impacte de les instal·lacions, tant sobre el medi ambient com sobre el patrimoni
  - c. Foment de l'ús de tecnologies que redueixin les torres de radiocomunicacions
  - d. Actuacions normatives
2. Actuacions per a un desplegament racional.
  - a. Compartició d'instal·lacions
  - b. Agrupació de les instal·lacions de radiocomunicacions
  - c. Aprofitament de sinèrgies amb altres instal·lacions, en la creació de corredors de serveis tècnics i la coordinació amb la creació d'altres infraestructures lineals
  - d. Actuacions normatives
3. Desenvolupament de la societat de la informació
  - a. Promoció del Parc Bit
  - b. Suport a iniciatives i projectes
  - c. Actuacions promocionals

#### **Norma 68. Pla Director de Ports Esportius (EI)**

Aquests equipaments es troben sense un pla d'ordenació que els reguli i els ordeni, per la qual cosa es proposa la formulació del Pla Director Sectorial de Ports Esportius i Instal·lacions Nàutiques de les Illes Balears.

Aquesta nova regulació ha de donar resposta a la necessitat de millorar la qualitat en l'oferta esportiva i de lleure a les àrees turístiques.

#### **Norma 69. Pla Director de Residus Perillosos i Altres Residus Líquids No Perillosos (EI)**

En la ubicació de les infraestructures i instal·lacions previstes en aquest pla s'hauran de tenir en compte, si n'és el cas, les disposicions de la matriu d'usos al sòl rústic d'aquest Pla Territorial.

## TÍTOL VIII

### EXECUCIÓ I GESTIÓ DEL PLA

#### CAPÍTOL ÚNIC

##### **Norma 70. Principis rectors (AP)**

1. La gestió i l'execució de les determinacions contingudes en aquest Pla es desenvoluparan sota els principis de coordinació, programació i col·laboració entre els Ajuntaments, el Consell Insular de Mallorca i el Govern de les Illes Balears. S'haurà de garantir la participació ciutadana i l'acció privada en la mesura més àmplia possible, d'acord amb el que estableix la legislació vigent.
2. El Consell Insular de Mallorca podrà crear i mantenir, mitjançant qualsevol de les fórmules organitzatives o de contractació legalment admissibles, una oficina tècnica d'assessorament, seguiment i gestió del Pla, amb les funcions que, dins aquests àmbits, se li assignin en el moment en què es creï.

##### **Norma 71. Formes de gestió (AP)**

La gestió del Pla es podrà dur a terme mitjançant qualsevol de les formes admissibles en dret.

##### **Norma 72. Sistemes d'actuació (AP)**

1. L'execució del Pla es podrà fer mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació que preveu la legislació urbanística o d'ordenació territorial.
2. El sistema concret que s'ha d'utilitzar en cada cas serà elegit en funció de la forma de gestió acordada i de les necessitats, els mitjans economicofinancers dels quals es disposi, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies concurrents.



## DISPOSICIONS ADDICIONALS

### **Disposició Addicional Primera - Patrimoni històric (ED)**

1. A l'empara del que disposa l'article 15.1.d de la *Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries*, es proposa la incoació de l'expedient per a la declaració de Bé d'Interès Cultural, amb la categoria de conjunt històric, d'acord amb la legislació específica de patrimoni històric de les Illes Balears, dels nuclis històrics següents: Sóller, Campos, Santanyí, Sineu, Pollença, Lluçmajor i Porreres.
2. Es proposa l'ampliació dels conjunts històrics existents corresponents a Manacor, Valldemossa, Binissalem, Petra i Felanitx.
3. També es proposa la mateixa declaració per als següents conjunts de petites dimensions: Ruberts, Jornets, Ses Olleries, Ses Coves, Ses Alqueries, Biniali, Biniaraix, Ullaró i Galilea.
4. El planejament general municipal, en els municipis afectats, haurà de preservar i adoptar mesures amb la finalitat del manteniment de les trames urbanes originàries derivades de les *Ordinacions* de 1300 del Rei Jaume II.

### **Disposició Addicional Segona - Autorització d'activitats industrials existents en el sòl rústic de Mallorca (AP)**

Les activitats relacionades amb l'ús industrial en sòl rústic només seran excepcionalment autoritzables, mitjançant el procediment de declaració d'interès general, quan compleixin els requisits següents:

1. Requisits per obtenir l'autorització.

La declaració d'interès general de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric o de l'òrgan que en tenguí atribuïda la competència del Consell Insular de Mallorca es podrà atorgar a totes aquelles activitats industrials que compleixin els requisits següents:

- a. Han de ser activitats existents incloses dins l'àmbit de la indústria en general del sector secundari, tal com es defineixen a l'apartat de definició de les activitats regulades a la matriu del sòl rústic de l'annex I de la *Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries*, és a dir, són les activitats destinades a l'obtenció, la transformació o el transport de productes a partir de les matèries primeres.
- b. Només són susceptibles d'autorització les activitats industrials ubicades dins les categories de Sòl rústic de Règim General (SRG), Àrea d'Assentament dins Paisatge d'Interès (AAPI) a Sóller, i Àrea d'Interès Agrari (AIA) tal com les delimita aquest Pla.
- c. Hauran de complir el que estableix la *Llei 16/2000, d'1 de juliol, de Prevenció i Control Integrats de la Contaminació*, mitjançant la qual es transposa la Directiva 96/61/CE, la qual garanteix el control de la contaminació fixant les condicions ambientals que s'exigeixen per a l'explotació de les instal·lacions. Per això, si

escau, hauran de sol·licitar i obtenir l'autorització ambiental integrada de l'òrgan competent, que és la Conselleria de Medi Ambient del Govern de les Illes Balears, tal com estableix el Decret 135/2002, de 8 de novembre.

- d. Hauran de complir, si escau, el que estableix la normativa d'avaluació d'impacte ambiental aplicable.
- e. Hauran d'acreditar que la data d'antiguitat de l'ús, els edificis i les instal·lacions és anterior a l'1 de gener de 1996 i que, respecte als edificis i les instal·lacions, ha transcorregut el termini de vuit anys que fixa l'article 73 de la *Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de Disciplina Urbanística*.
- f. L'autorització de l'activitat comportarà la vinculació legal a aquesta activitat de la superfície total de la parcel·la en la qual s'efectuï, que no podrà ser objecte de cap acte dels que preveu l'article 13 de la *Llei 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears*, mentre subsisteixi l'activitat. La documentació i les autoritzacions necessàries per a la inscripció registral de la vinculació s'hauran d'aportar de manera prèvia a l'autorització, i posteriorment es traslladarà la vinculació esmentada al Registre de la Propietat, perquè consti en la inscripció de la finca.

## 2. Característiques de l'autorització

- a. L'autorització haurà de determinar, en primer lloc, exactament les característiques de l'aprofitament que atorgui i legítimi.
- b. L'autorització serà temporal i resultarà que el termini de vigència de l'ús o l'aprofitament es determinarà tenint en compte el que es requereix per amortitzar raonablement les inversions que s'hagin d'efectuar, que s'hauran de motivar prou a la resolució, sense que pugui excedir, incloent-hi pròrrogues, els trenta anys, atenent la regulació referent a usdefruits continguda en el Reglament de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats —article 41 del Reial Decret 828/1995, de 29 de maig— i la referent a amortitzacions continguda en el Reglament de l'impost sobre societats —annex del Reial Decret 537/1997—.
- c. Aquest termini màxim de vigència de trenta anys només es podrà atorgar en els casos següents:
  - 1. Per autoritzar el funcionament d'instal·lacions o establiments de caràcter industrial per a l'emplaçament dels quals no hi ha avui en dia un altre sòl idoni i amb la qualificació urbanística apta per a l'ús del qual es tracti. Són activitats industrials que produeixen béns o materials amb poc valor afegit i que exigeixen grans superfícies de dipòsit de materials a l'aire lliure amb una ocupació superior a 4 hectàrees.
  - 2. Per autoritzar empreses artesanals a causa de l'interès del manteniment de les tècniques tradicionals i, en general, de la seva escassa incidència en el medi atesa la seva reduïda dimensió. Aquesta condició s'haurà d'acreditar mitjançant el document de qualificació artesana (DQA), mestres artesans amb carta de mestre artesà, artesans amb carta d'artesà i aquelles persones físiques sense acreditació que hagin passat per una inspecció prèvia dels serveis tècnics de la Conselleria d'Economia, Comerç i Indústria, de la qual es derivi un informe favorable en què consti la condició d'artesà, d'acord amb el que estableix la legislació vigent en matèria artesana.

- d. Per a la resta dels casos el termini màxim de vigència de l'autorització, incloent-hi les pròrrogues, serà de vint anys.
- e. El termini de vigència de l'autorització es podrà prorrogar expressament i successiva, sempre abans de que transcorri el venciment. La primera pròrroga no podrà excedir els deu anys i les successives no podran superar, cada una, els cinc anys i, en cap cas, els límits fixats en els apartats anteriors.
- f. La llicència urbanística haurà de fixar un cànon compensatori de l'aprofitament que obtindrà el propietari del sòl no urbanitzable, però modulat en consideració a la temporalitat de l'autorització, conformat com un pagament anual fraccionat, sense que l'import acumulat superi el 10% de l'aprofitament atribuïble, que es quantificarà segons l'increment del valor que els terrenys experimenten com a conseqüència de l'autorització de la manera següent:
  - 1. El valor inicial per metre quadrat dels terrenys serà el que resulti d'aplicar, conjuntament amb les disposicions que l'actualitzin, el que fixa l'annex II de la Instrucció 1/2002, de 20 de febrer, del secretari general tècnic de la Conselleria d'Hisenda i Pressuposts, per la qual s'estableixen els criteris que la Conselleria d'Hisenda i Pressuposts ha de considerar per a la comprovació del valor real dels béns immobles situats en territori de les Illes Balears, en l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i en l'impost sobre successions i donacions.
  - 2. El valor amb l'autorització per metre quadrat dels terrenys en el moment de fixar el cànon serà el que resulti, en cada cas, de l'aplicació, conjuntament amb les disposicions que l'actualitzin, del quadre de mòduls específics de valor unitari del sòl brut (MEV), determinat en l'Ordre de 5 de juliol de 2000, per la qual es determinen els mòduls de valoració, a efectes del que estableix l'apartat tercer de l'article 71 de la *Llei 39/1988, de 28 de desembre, Reguladora de les Hisendes Locals*.
  - 3. L'increment del valor serà la diferència entre els dos valors a què s'ha fet referència abans multiplicada per la superfície total vinculada a l'activitat.
  - 4. La quantia del cànon serà del 0,33% anual de l'increment de valor assenyalat en el punt anterior. Aquesta quantia serà actualitzada cada any amb la variació que suposi l'actualització dels valors inicials.
- g. La percepció del cànon anual correspondrà a l'Administració municipal, la qual anualment l'actualitzarà i adscriurà les quantitats ingressades per aquest concepte en la gestió urbanística.
- h. L'autorització haurà de fixar la part proporcional dels terrenys que han de ser objecte de reforestació per preservar els valors naturals d'aquests terrenys i del seu entorn. La superfície no podrà ser inferior a la meitat del total de la superfície de la parcel·la vinculada, sense que, a més, l'edificació tancada pugui superar aquest límit.
- i. L'autorització haurà d'incloure el pla de restauració o d'obres i feines per corregir els efectes derivats de les activitats o els usos desenvolupats i la reposició dels terrenys a un estat determinat, amb la major semblança possible al natural, que s'haurà d'executar en acabar les activitats o els usos esmentats i, en tot cas, una vegada caducada la llicència municipal. El sol·licitant haurà d'assegurar l'import total

d'aquestes obres i feines mitjançant el manteniment d'un aval fins a l'extinció de l'activitat i la restauració efectiva dels terrenys. La quantia d'aquest aval serà del 100% del valor de l'execució del pla de restauració o d'obres i feines correctores, actualitzat anualment. L'aval correspondrà a l'Administració municipal, com també l'execució de la restauració o de les obres i feines en cas d'incompliment.

- j. L'autorització implicarà també l'obligació de resoldre, en tots els casos i amb càrrec exclusiu a l'actuació corresponent, satisfactòriament les infraestructures i els serveis necessaris per al funcionament intern, com també la connexió amb les xarxes d'infraestructures i serveis exteriors i la incidència que suposin en la capacitat i la funcionalitat d'aquestes infraestructures.
- k. L'autorització comportarà que les instal·lacions compleixin les normes d'integració paisatgística en les condicions establertes en els títols II i III d'aquest mateix Pla.
- l. L'autorització permetrà l'augment de la superfície d'ocupació i l'edificada respecte a l'acreditada amb referència a l'apartat 1<sup>e</sup> de l'article 1, sempre que sigui conseqüència de l'obligació de complir requisits tècnics o funcionals essencials perquè l'activitat funcioni correctament.

### 3. Procediment de l'autorització.

- a. El procediment per autoritzar aquestes activitats serà el de la declaració d'interès general que regula l'article 37 de la *Llei 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears*.
- b. Si s'atorga l'autorització i és necessària l'obtenció de llicència municipal, aquesta s'haurà de sol·licitar en el termini màxim de sis mesos des de la notificació de la declaració. Per això, transcorregut aquest termini sense que s'acrediti aquesta sol·licitud o la impossibilitat que n'hi hagi per raons no imputables a la persona interessada, s'haurà d'iniciar l'expedient de caducitat de l'autorització. Sol·licitada la llicència en el termini establert i una vegada completat l'expedient, la corporació municipal tindrà per resoldre el termini que assenyala la normativa general reguladora dels usos, les obres i les activitats. En el cas que no s'hagi acreditat la legalitat dels edificis i les instal·lacions, encara que se n'acrediti l'antiguitat, se n'haurà de sol·licitar la legalització, amb la resta d'obres, usos i activitats.
- c. Com a condició de l'atorgament de les llicències municipals s'imposarà que aquestes s'extingiran:
  - 1. Per incompliment de les condicions de l'autorització o de les altres imposades a les llicències.
  - 2. Pel transcurs del termini que s'hi atorga i, si escau, de les pròrrogues, sense necessitat de cap tràmit o declaració administrativa.
- d. La caducitat de la llicència municipal suposarà la de l'interès general, implicarà el cessament de l'activitat o l'ús legítim per aquest i determinarà, sense necessitat de cap requeriment, l'inici del còmput dels terminis d'execució que preveu el pla de restauració o de feines de reposició dels terrenys a l'estat que es determini per complir aquesta obligació.

### Disposició Addicional Tercera - Adaptació del Planejament General Municipal (AP)

1. Sense perjudici del que disposen les normes, els annexos i els plànols d'aquest Pla indicats com a d'Aplicació Plena (AP), els plans generals i les normes subsidiàries de planejament existents continuen vigents, però s'hauran d'adaptar a aquest Pla Territorial en el termini de dos anys comptats des de la seva entrada en vigor. Si el dia de venciment del termini indicat l'ajuntament no ha aprovat provisionalment l'expedient relatiu a l'adaptació del planejament general corresponent, el Consell Insular de Mallorca el podrà substituir i formular, a costa d'aquest ajuntament, l'adaptació.
2. Amb la finalitat d'adaptar els planejaments generals municipals a les determinacions referents a les Àrees de Reconversió Territorial directes que els afectin, definides a les normes 39 i 40 d'aquest Pla, es permetrà que l'esmentada adaptació ho sigui només a les concretes regulacions que es prescriuen a l'annex I d'aquest Pla per cada una d'elles, sense necessitat, per tant, de complimentar totes les que exigeixi la resta de documentació que forma el contingut d'aquest Pla. Aquesta adaptació parcial podrà dur-se a terme atenent al procediment fixat a la Disposició Addicional Dissetena de la *Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries*, en el termini màxim de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquest Pla. Si a l'esmentada data no s'hagués iniciat el procediment d'adaptació el Consell Insular de Mallorca podrà utilitzar la potestat que estableix la Disposició Transitòria Quinzena de l'esmentada llei per procedir a aprovar normes complementàries i subsidiàries que seran vigents fins que el planejament general les reculli en la seva adaptació al Pla Territorial.
3. No es pot procedir a la tramitació i, si escau, aprovació definitiva de l'elaboració, revisió i/o modificació de qualsevol instrument de planejament general que suposi l'incompliment de les determinacions previstes a la normes d'ordenació del Pla Territorial Insular de Mallorca tant d'aplicació plena (AP) com de caràcter directiu (ED).
4. No obstant allò establert en l'apartat anterior, els projectes d'elaboració, revisió i/o modificació de planejaments generals que es trobaven en fase de tramitació a la data de la publicació en el BOIB de l'acord del Consell Executiu de 9 de gener – BOIB núm. 8 de 17 de gener de 2004 –, es poden continuar tramitant i ser objecte d'aprovació definitiva, sempre que a l'esmentada data hagués finalitzat el període d'informació pública en el procediment administratiu corresponent.
5. Es poden tramitar i aprovar definitivament les adaptacions del planejament general als instruments d'ordenació territorial regulats a la *Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'Ordenació Territorial*, així com l'adaptació al *Decret 2/1996, de 16 de gener, de regulació de capacitats de població als instruments de planejament general i sectorial*, sempre que les seves determinacions no incompleixin les previstes a les normes d'ordenació del Pla Territorial Insular de Mallorca tant d'aplicació plena (AP) com de caràcter directiu (ED).
6. No es pot procedir a la tramitació i/o aprovació dels plans urbanístics de desplegament o de qualsevol modificació d'aquests en la tramitació del quals no hagués finalitzat, a la data de publicació de l'esmentat acord del Consell Executiu al BOIB de 17 de gener de 2004, el període d'informació pública, sempre que contradiguin qualsevol de les determinacions que prescriu el Pla Territorial Insular tant d'aplicació plena (AP) com de caràcter directiu (ED).
7. No es pot procedir a la tramitació i/o aprovació dels projectes o instruments que legitimin la transformació del sòl, així com l'autorització de cap actuació urbanística, tant

si és d'urbanització com d'edificació, sempre que contradiguin qualsevol de les determinacions que prescriu el Pla Territorial Insular com d'aplicació plena (AP). En conseqüència, totes les actuacions urbanístiques d'urbanització i edificació que s'aprovin o autoritzin en el període transitori fins l'adaptació del planejament general s'han d'ajustar tant al planejament urbanístic en vigor com al Pla Territorial Insular.

#### Disposició Addicional Quarta - Classificacions de sòl de determinades àrees o sectors (AP)

1. A partir de l'entrada en vigor d'aquest Pla Territorial:

- a. Queden totalment o parcialment classificats com a sòl rústic, segons el que indiqui la seva fitxa individualitzada de l'annex II d'aquest Pla, amb la categoria que correspongui segons el plànol 1, E 1:25.000 "Àrees de desenvolupament urbà i categories del sòl rústic", els següents sectors de sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització:
  1. A Banyalbufar:  
Pla parcial del 1<sup>r</sup> sector, 1<sup>a</sup> fase i 2<sup>a</sup> fase, polígon T-2, Port des Canonge (aprovació definitiva 17.10.1977 i 17.10.1977).
  2. A Escorca:  
Pla parcial del polígon 2, Cala Tuent (aprovació definitiva 26.07.1976).  
Pla parcial del polígon 6, Cala Tuent (aprovació definitiva 06.03.1978).
  3. A Andratx:  
Sant Elm.
  4. A Artà:  
Sector 5, Colònia de Sant Pere.
  5. A Sóller:  
Pla Parcial sector núm. 9 "Bens d'Avall" (aprovació definitiva 27.05.1987) incorporat al vigent PGOU de Sóller com a Sector SUP-1.
  6. A Santanyí:  
Sector 12 Es Pujol
- b. Mantenen la seva classificació urbanística, però els usos, els aprofitaments i la tipologia queden tal com s'indica en la seva respectiva fitxa de característiques que figura a l'annex II d'aquest Pla, els següents sectors de sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització:
  1. A Campos:  
Sa Pleta de sa Ràpita, REM X-3
  2. A Lluçmajor:  
Pas de Vallgornera, sector V/B  
Son Granada (Las Palmeras), sectors VI i VII
  3. A Manacor:  
Sector 6-22, Punta Reina

2. Tots els terrenys inclosos dins l'àmbit espacial delimitat en les Àrees de Reconversió Territorial d'actuació directa que es relacionen a continuació quedaran classificats com a sòl urbà o urbanitzable, segons que hi concorrin les condicions dels articles 8 o 9 de la *Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre Règim del Sòl i Valoracions*, les de la norma 10 d'aquest Pla o, si n'és el cas, com a sòl rústic, en el planejament general municipal adaptat que recollirà les determinacions de la fitxa corresponent de l'annex I d'aquest Pla, i els seus usos detallats s'assignaran en l'instrument de reconversió territorial o planejament de desenvolupament corresponent. Aquests àmbits assenyalats constituïran, a efectes urbanístics, la delimitació de la seva unitat d'execució i, per tant, els serà aplicable el que estableixen els articles 14 i 18 de la referida Llei 6/1998 i, si n'és el cas, els 41 i 42 del Reglament de Gestió Urbanística aprovat pel Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost.

Les Àrees de Reconversió Territorial són els següents:

- 10.1. Cala Carbó – l'Ullal (Pollença)
- 10.2. Antiga central tèrmica d'Alcúdia
- 10.3. Hotel Don Pedro (Pollença) – Hotel Recamar (Sóller) – sa Ràpita (Campos)
- 10.4. Bonaire – AS6, Alcúdia
- 10.5. Sa Ràpita Est (Campos)
- 10.6. UA8 i AS-16 (Alcúdia) – Son Crever (Marratxí)
- 10.7. Sense contingut
- 10.8. Sense contingut
- 10.9. Arenal de Lluçmajor

#### **Disposició Addicional Cinquena - Protecció d'Espais Naturals Protegits (AP)**

Els àmbits que el Govern, o l'administració que en el seu moment tingui la competència, declari com a ZEPA o LICs, en compliment de les Directives 79/409/CEE i 92/43/CEE, així com els nous espais naturals protegits o l'ampliació dels existents, declarats també segons la Llei 4/1989, de 27 de març, tendran el règim jurídic i el grau de protecció que es derivi de la normativa d'aplicació.

#### **Disposició Addicional Sisena - Normes específiques sobre creixement dels municipis d'Estellencs i Selva (AP)**

Els creixements de sòl assignats a Estellencs (0,51 ha) i a Selva (7,02 ha) a la norma 6 es determinen tenint en compte que el sòl urbà existent d'aquests municipis té, respectivament, una superfície de 5,28 ha i de 46,80 ha. Si, com a resultat de l'aprovació definitiva dels seus planejaments generals, el seu sòl urbà existent superés aquestes quantitats, el creixement possible seria el resultat de restar a la suma del sòl urbà existent considerat per aquest Pla més la del creixement assignat, la superfície de sòl urbà prevista en els instruments de planejament esmentats.

#### **Disposició Addicional Setena - Caràcter de mínim de determinades disposicions d'aquestes normes (AP)**

Les disposicions del títol II reguladores de les àrees sotretes del desenvolupament urbà i del títol III de la Serra de Tramuntana tenen el caràcter de mínimes i, en conseqüència,

prevaldran les determinacions dels planejaments generals municipals que suposin major restricció o grau de protecció del territori.

## DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

### **Disposició Transitòria Primera - Règim Transitori d'aplicació plena fins l'adaptació del planejament (AP)**

Fins que el planejament sectorial i el general urbanístic no estiguin adaptats a aquest Pla Territorial, a més de les determinacions dispositives d'Aplicació plena (AP) indicades en aquest Pla, serà d'aplicació plena, directa i immediata el que disposen les normes següents:

1. L'apartat 1 de la norma 59 (Pla Director Sectorial de Pedreres)
2. L'apartat 1 de la norma 60 (Pla d'ordenació de l'oferta turística de Mallorca)

### **Disposició Transitòria Segona - Règim Transitori de determinació de normes de proporcionalitat per l'implantació d'usos d'habitatge en sòl rústic (AP)**

En les activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar en sòl rústic, mentre el planejament urbanístic municipal no tengui definida la regla proporcional que estableix l'article 25.5 de la *Llei 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears*, per determinar si una parcel·la afectada per diverses qualificacions o categories compleix el requisit de parcel·la mínima, aquesta es verificarà comprovant que la suma de percentatges de superfície de cada zona respecte a la superfície exigible per a cada una d'aquestes és igual o superior a cent (100), i no es podran comptabilitzar, per assolir la superfície mínima, les àrees incloses en zones de major protecció que no admetin l'ús que es pretengui, llevat que es tractin d'Àrees de Protecció Territorial (APT) superposades sobre altres categories de sòl rústic que sí permetin aquest ús. En tot cas, la construcció s'ubicarà a la part de finca que, per la seva qualificació urbanística, admeti l'ús d'habitatge, i si n'hi ha diverses, dins la que tengui menor grau de protecció.

### **Disposició Transitòria Tercera - Delimitació de sòl urbà i urbanitzable (AP)**

La delimitació de sòl urbà i urbanitzable, conseqüència de l'aprovació definitiva de l'elaboració, la modificació o la revisió d'instruments de planejament general produïda abans de l'entrada en vigor d'aquest Pla Territorial, prevaldrà sobre les delimitacions grafiades en els plànols d'aquest Pla, excepte en els casos de canvi de classificació a sòl rústic operats expressament per aquest Pla Territorial.

En aquells municipis que no disposin de planejament general o que aquest no estigui adaptat a la *Llei 1/1991, de 30 de gener, d'Espais Naturals i de Règim Urbanístic de les Àrees d'Especial Protecció de les Illes Balears*, pel que fa a la delimitació d'àrees de desenvolupament urbà feta per aquest Pla Territorial dins àmbits afectats per l'esmentada *Llei 1/1991*, la seva classificació definitiva serà la que figuri a aquests instruments de planejament general com a conseqüència de l'aprovació definitiva de la seva elaboració, modificació o revisió, la qual s'haurà adaptat al contingut de la referida llei.

### **Disposició Transitòria Quarta - Regles de prevalència sobre possibles qualificacions en sòl rústic (AP)**



En cas de dubte o contradicció amb el planejament general municipal sobre la qualificació o la categoria de sòl rústic a què pugui pertànyer en tot o en part una parcel·la, prevaldrà la més restrictiva entre la que resulti dels plànols de delimitació gràfica de les categories de sòl rústic d'aquest Pla Territorial i la que pugui resultar d'aquell planejament, fins que aquest s'adapti a l'esmentat instrument d'ordenació territorial.

#### **Disposició Transitòria Cinquena - Règim Transitori de creixement (AP)**

En aquells municipis en què el planejament general contingui previsions de creixement per a ús residencial, turístic o mixt superiors al total creixement possible segons la norma 6 d'aquest Pla, mentre no es produeixi l'adaptació de l'esmentat planejament general al Pla Territorial Insular o es tramiti una adaptació parcial a aquest, en el termes de l'apartat 4 de la Disposició Addicional Tercera d'aquestes normes, en la que s'acomodi als límits de creixement establerts al dit Pla no es podrà dur a terme cap actuació urbanística que impliqui o permeti urbanització o nova edificació a les zones a on es pugui ubicar el referit creixement.

#### **Disposició Transitòria Sisena - Requisits d'atorgament de llicències en absència d'índex d'intensitat d'ús residencial (AP)**

A les àrees d'ús residencial en sòl urbà que no tinguin índex d'intensitat d'ús residencial, en tant que aquest no s'estableixi, no s'atorgaran llicències urbanístiques que impliquin nous habitatges amb superfície construïda inferior a vuitanta metres quadrats (80 m<sup>2</sup>), excepte que estiguin acollides a qualsevol règim de protecció pública o estiguin ubicades a Palma, Calvià o als nuclis urbans de les ciutats d'Inca i de Manacor. En aquests casos la superfície construïda mínima serà de seixanta metres quadrats (60 m<sup>2</sup>).

#### **Disposició Transitòria Setena - Expedients en tramitació (AP)**

Les autoritzacions i llicències urbanístiques sol·licitades en el corresponent Ajuntament abans de l'entrada en vigor d'aquest Pla, en el cas que no hagin transcorregut els terminis per resoldre a la dita data, restaran afectades per les seves determinacions.

No obstant l'establert al paràgraf anterior, les autoritzacions i llicències urbanístiques a sòl rústic sol·licitades en el corresponent Ajuntament abans de la data d'entrada en vigor de l'acord de 9 de gener de 2004 del Consell Executiu de suspensió d'atorgament de llicències i autoritzacions i de tramitació i aprovació d'instruments de planejament urbanístics – BOIB núm. 8 de dia 17 de gener de 2004 –, no restaran afectades per les seves determinacions; excepte pel que fa a aquelles sol·licituds d'autorització per a la construcció de nous habitatges o canvis d'usos d'edificacions per implantar aquest ús en sòl rústic que hagin restat afectades per l'establert a l'article 6 de la Llei 9/1999, de 12 d'octubre, de Mesures Cautelars i d'Emergència en Ordenació del Territori i Urbanisme, les quals es resoldran d'acord amb el règim específic que es fixa a la norma 20.4 d'aquestes Normes d'Ordenació d'aquest Pla.

#### **Disposició Transitòria Vuitena - Suspensió de projectes de transformació de sòl a les ART d'Actuació Directa (AP)**

Als àmbits espacials de les Àrees de Reconversió Territorial d'actuació directa esmentats a la Disposició Addicional Quarta d'aquestes normes queda suspesa la tramitació i/o aprovació dels projectes o instruments que legitimin la transformació del sòl, així com l'autorització de cap actuació urbanística, tant si és d'urbanització com d'edificació, mentre no es produeixi l'adaptació del planejament general a les seves determinacions.

#### **Disposició transitòria novena – Exoneració de clavegueram (AP)**

Les autoritzacions per permetre la substitució de l'element d'urbanització d'evacuació d'aigües residuals amb xarxa de clavegueram per depuradores d'aigua o fosses sèptiques homologades, efectuades en aplicació del que disposa el punt 7.e de l'apartat 2 de l'acord de deixar sense efectes les normes territorials cautelars, de suspensió d'atorgament de llicències i autoritzacions i de tramitació i aprovació d'instruments de planejament urbanístic derivades de l'aprovació inicial del Pla Territorial Insular de Mallorca, adoptat pel Consell Executiu del Consell de Mallorca en sessió de 9 de gener de 2004 (BOIB núm. 8 de 17 de gener de 2004), que estableix el règim suspensiu respecte a les llicències i autoritzacions que s'ha d'aplicar fins l'aprovació definitiva del Pla Territorial, continuaran essent d'aplicació als nuclis a on s'hagi autoritzat fins que es produeixi l'adaptació a aquest Pla Territorial del planejament general municipal corresponent o, com a màxim, fins que transcorri el termini de dos anys comptats des de l'entrada en vigor del Pla Territorial.

#### **DISPOSICIÓ FINAL**

#### **Disposició Final (AP)**

Aquest Pla entrarà en vigor el dia següent al de la seva publicació en el BOIB.

**ANNEX – MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC I DEFINICIÓ DE LES ACTIVITATS**

		Sector Primari – Norma 16			Sector Secundari – Norma 17		Equipaments – Norma 18		Altres – Norma 19			
Categoria	Subcategoria	Activitats Extensives	Activitats Intensives	Activitats complementàries	Indústria Transformació Agrària	Indústria General	Sense Construcció	Resta Equipaments	Activitats Extractives	Infraestructures	Habitatge Unifamiliar Aïllat	Protecció i Educació Ambiental
AANP		1	3 Norma 16.2.b	3 Norma 16.3.a) Norma 16.3.b	3 Norma 17.1.a) Norma 17.1.b)	3	3 Norma 18.1.a)	3	3	3 Norma 19.2.a)	3	2 Norma 19.4.a)
ANEI		1	2 Norma 16.2.c) Norma 33.1.a	2 Norma 16.3.b) Norma 33.1.b	3 Norma 17.1.b)	3	2 Norma 18.1.b)	3	3 Norma 19.1.b)	2 Norma 19.2.b)	3	2 Norma 19.4.c)
ARIP	ARIP	1	2 Norma 16.2.c) Norma 33.1.a	2 Norma 16.3.b) Norma 33.1.b	2 Norma 17.1.c)	3	2 Norma 18.1.b)	2 Norma 18.2.b) Norma 33.2.a	3 Norma 19.1.b)	2 Norma 19.2.b)	2 Norma 19.3.c)	2 Norma 19.4.c)
	ARIP-B	1	2 Norma 16.2.c) Norma 33.1.a	2 Norma 16.3.b) Norma 33.1.b	2 Norma 17.1.c)	3	2 Norma 18.1.b)	2 Norma 18.2.b) Norma 33.2.b	3 Norma 19.1.b)	2 Norma 19.2.b)	3	2 Norma 19.4.c)
APR		1	2 Norma 16.2.c)	2 Norma 16.3.b)	2 Norma 17.1.c)	3	2 Norma 18.1.b)	2 Norma 18.2.b)	3 Norma 19.1.c)	2 Norma 19.2.b)	2 Norma 19.3.b)	2 Norma 19.4.b)
APT		1	2 Norma 16.2.c)	2 Norma 16.3.b)	2 Norma 17.1.c)	3	2 Norma 18.1.b)	3	3 Norma 19.1.c)	2 Norma 19.2.c)	3	2 Norma 19.4.c)
AIA	AIA-I	1	1	2 Norma 16.3.b)	2 Norma 17.1.d)	3 Norma 17.2.b)	2 Norma 18.1.b)	2 Norma 18.2.b)	3 Norma 19.1.c)	2 Norma 19.2.c)	2 Norma 19.3.c)	2 Norma 19.4.c)
	AIA-E	1	1	2 Norma 16.3.b)	2 Norma 17.1.d)	3 Norma 17.2.b)	2 Norma 18.1.b)	2 Norma 18.2.b)	3 Norma 19.1.c)	2 Norma 19.2.c)	2 Norma 19.3.c)	2 Norma 19.4.c)
AT	AT-C	1	1	2 Norma 16.3.b)	2 Norma 17.1.d)	3	2 Norma 18.1.b)	2 Norma 18.2.b)	3	2 Norma 19.2.c)	3	2 Norma 19.4.c)
	AT-H	1	1	2 Norma 16.3.b)	2 Norma 17.1.d)	3	2 Norma 18.1.b)	2 Norma 18.2.b)	3	2 Norma 19.2.c)	2 Norma 19.3.c)	2 Norma 19.4.c)
SRG	SRG	1	1	2 Norma 16.3.b)	2 Norma 17.1.d)	3 Norma 17.2.b)	2 Norma 18.1.b)	2 Norma 18.2.b)	3 Norma 19.1.c)	2 Norma 19.2.c)	2 Norma 19.3.c)	2 Norma 19.4.c)
	SRG-F	1	1	2 Norma 16.3.b)	2 Norma 17.1.c)	3	2 Norma 18.1.b)	2 Norma 18.2.b)	3 Norma 19.1.c)	2 Norma 19.2.b)	2 Norma 19.3.c)	2 Norma 19.4.c)

## **CATEGORIES DE SÒL**

### **SRP. Sòl Rústic Protegit:**

AANP. Àrea Natural d'Espècial Interès d'Alt Nivell de Protecció.

ANEI. Àrea Natural d'Espècial Interès.

ARIP. Àrea Rural d'Interès Paisatgístic, amb les següents subcategories:

- ARIP. Àrea Rural d'Interès Paisatgístic.
- ARIP-B. Àrea Rural d'Interès Paisatgístic Boscós.

APR. Àrea de Prevenció de Riscs.

APT. Àrea de Protecció Territorial.

### **SRC. Sòl Rústic Comú:**

AIA . Àrea d'Interès Agrari, amb les següents subcategories:

- AIA-I. Àrea d'Interès Agrari Intensiu
- AIA-E. Àrea d'Interès Agrari Extensiu

AT. Àrea de Transició, amb les següents subcategories:

- AT-C. Àrea de Transició de Creixement.
- AT-H. Àrea de Transició d'Harmonització.

SRG. Sòl Rústic de Règim General, amb les següents subcategories:

- SRG. Sòl Rústic de Règim General
- SRG-F. Sòl Rústic de Règim General Forestal

## **REGULACIÓ DELS USOS**

**S'assenyala, esmentant la norma concreta, les excepcions i/o requisits addicionals regulats per aquest Pla**

1. Admès sense perjudici del compliment de la normativa específica.
2. Condicionat.
3. Prohibit.

## **DEFINICIÓ DE LES ACTIVITATS REGULADES A LA MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC**

### **A. PROTECCIÓ I EDUCACIÓ AMBIENTAL**

Són les activitats pròpies de la protecció i l'educació ambiental. Comprèn les instal·lacions necessàries per dur-les a terme: habilitació de camins i accessos, instal·lacions d'observació, centres d'interpretació, aules de la natura, granges escola, passos sobre rierols o torrents, miradors i similars.

### **B. ACTIVITATS DEL SECTOR PRIMARI**

#### **1. Activitats de caràcter extensiu**

Són les pròpies de les explotacions agràries, ramaderes i forestals, i d'altres com l'apicultura i similars, caracteritzades pel seu caràcter extensiu, siguin de secà o de regadiu. Estaran destinades a preparar la terra per a l'obtenció dels conreus agrícoles, de les pastures i farratges o dels forestals i l'activitat cinegètica a vedats no intensius.

Inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació. Aquestes hauran d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgístic d'aquest Pla Territorial.

#### **2. Activitats de caràcter intensiu**

Aquestes activitats són les mateixes que les de l'apartat anterior, però diferenciades pel seu caràcter intensiu, segons els criteris establerts per l'organisme corresponent, així com també la piscicultura.

Inclouen les construccions i instal·lacions pròpies d'aquestes activitats, com són els hivernacles, les infraestructures de reg, les granges i magatzems de certes dimensions, les instal·lacions lligades a explotacions piscícoles intensives, i d'altres similars.

### **3. Activitats complementàries**

Seràn considerades com a tals l'agroturisme, el turisme rural, les granges cinegètiques, els albergs, les cases de colònies, els refugis i d'altres instal·lacions destinades a l'estada i allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb els objectius de conservació i protecció del sòl rústic.

En qualsevol cas s'entendran compreses dins aquest apartat les activitats complementàries a què es refereix la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de *modernización de las explotaciones agrarias*, que vincularà els instruments de planejament general als efectes de l'aplicació transitòria de la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic.

### **4. Activitats extractives**

Són activitats encaminades a l'extracció dels recursos minerals en explotacions a cel obert o al subsòl o les auxiliars destinades a les anteriors. S'hi inclouen les edificacions i instal·lacions destinades a l'extracció i primer tractament dels recursos geològics situats a la mateixa zona.

## **C. ACTIVITATS DEL SECTOR SECUNDARI**

### **1. Indústria de transformació agrària**

Són les activitats destinades a emmagatzemament, destriament, classificació, manipulació o primer tractament industrial dels productes agraris i al seu envasat per tal de comercialitzar-los i distribuir-los al mercat corresponent.

S'hi inclouen les construccions i infraestructures que necessàriament s'hagin d'ubicar dins aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre adequant-se a les condicions d'integració establertes en aquest Pla Territorial.

Se n'exclouen les edificacions noves i el tractament de productes que no siguin de la producció de la mateixa explotació a les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció.

### **2. Indústria en general**

Són les activitats destinades a l'obtenció, la transformació o el transport de productes a partir de les matèries primeres.

S'hi inclouen les construccions i infraestructures que necessàriament s'hagin d'ubicar dins aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre adequant-se a les condicions d'integració establertes en aquest Pla Territorial.

## **D. EQUIPAMENTS**

### **1. Equipaments sense construcció**

Es refereix a equipaments situats a terrenys no afectes a explotacions agràries, els quals es defineixen a l'apartat B.3.

Consisteix en l'adaptació d'un espai, sense implicar transformació de les seves característiques inicials, per a activitats d'oci i esplai de distint tipus, de caràcter concentrat o no, com són: àrees recreatives, embarcadors, varadors, ancoratges, activitats de temporada lligades a la platja.

S'hi inclouran les instal·lacions de taules, bancs, barbacoes, fonts, serveis sanitaris desmuntables i socorrisme, jocs de nins, papereres, aparcaments i la xarxa viària interna destinada a feines de manteniment, serveis i vigilància, així com les derivades de les concessions de temporada en el litoral.

### **2. Resta d'equipaments**

Consisteix en la transformació de les característiques d'un espai per tal de permetre la realització d'una activitat, o per a instal·lacions i construccions de nova planta destinades a les activitats d'oci, recreatives, científiques, culturals, comercials i

d'emmagatzemament, educacionals, socioassistencials, i al turisme de certa dimensió que, per les seves característiques, necessàriament s'han de situar a sòl rústic.

S'hi inclouen, a manera d'exemple, els camps de golf i la seva oferta complementària segons la seva legislació específica, càmpings, parcs zoològics o circuits esportius.

## **E. INFRAESTRUCTURES**

Són un conjunt ampli d'instal·lacions superficials, subterrànies o aèries, de caràcter local o supramunicipal amb alternatives de localització restringides, necessàries per a la creació i el funcionament d'una organització qualsevol.

**1. Petites infraestructures:** torres, antenes i estacions de telecomunicacions, de navegació i d'altres instal·lacions de comunicació d'impacte semblant, així com també infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície no superior a 200 m<sup>2</sup>.

**2. Vies de transport:** inclouen autopistes, autovies, carreteres, ferrocarrils i les seves instal·lacions complementàries.

**3. Conduccions i esteses:** són el conjunt de xarxes de transport o distribució d'energia elèctrica, aigua, telecomunicacions, sanejament i similars, i altres línies d'estesa aèria o enterrada, junt amb els suports i les instal·lacions complementàries a la xarxa.

**4. Ports i ports esportius:** s'hi inclouen les instal·lacions destinades a l'atraca d'embarcacions per al transport de passatgers i mercaderies i les instal·lacions necessàries per a la càrrega i descàrrega, emmagatzemament i tractament de mercaderies, àrees de reparació i moviment i totes les altres superfícies, construccions, emplaçaments i serveis associats a aquest tipus d'infraestructures, així com els ports esportius, d'esplai i de pesca, i les seves superfícies annexes.

**5. Grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal,** com grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure, infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície superior a 200 m<sup>2</sup>, aeroports i qualsevol altra instal·lació d'interès general o d'impacte semblant sobre el medi físic.

## **F. HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT**

Es tracta de la construcció d'edificis unifamiliars destinats a habitatge de nova planta en el sòl rústic, vinculats o no a l'explotació agrària.