

**PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DEL  
MUNICIPI DE SÓLLER**

**NORMES URBANÍSTIQUES**

## **ÍNDIX**

### **TÍTOL II: RÈGIM URBANÍSTIC DE LA PROPIETAT DEL SÒL**

- Article 8: Règim del sòl rústic.

### **TÍTOL III. EL PLANEJAMENT DERIVAT**

- Article 12: Àrees de reconversió territorial (ART)
- Article 14: Determinacions del Pla en el sòl rústic

### **TÍTOL V: REGULACIÓ D' USOS I INTENSITATS ALS SISTEMES I A LES ZONES**

#### **CAPÍTOL I: SISTEMES**

- Article 21: Sistema de comunicacions viàries

#### **CAPÍTOL II: ZONES**

- Article 38: Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP)
- Article 39: Àrees naturals d'especial interès (ANEI)
- Article 40: Àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP)
- Article 41: Àrees de prevenció de riscos (APR)
- Article 42: Àrees de protecció territorial (APT)
- Article 43: Àrees d'assentament dins paisatge d'interès (ASPI)
- Article 44: Nuclis rurals
- Article 45: Sense contingut.

### **TÍTOL VI: INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL**

#### **CAPÍTOL I: LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES**

- Article 52: Llicències de parcel·lació i segregació

### **TÍTOL VII: NORMES D'EDIFICACIÓ**

#### **CAPÍTOL I: DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES RELATIUS AL SÒL EDIFICABLE**

- Article 63: Definició i parcel·lacions en sòl rústic

### **TÍTOL VII: NORMES D'EDIFICACIÓ A SÒL RÚSTIC**

#### **CAPÍTOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL**

- Article 86: Àmbit i disposicions generals
- Article 87: Qualificació

#### **CAPÍTOL II: CONDICIONS GENERALS**

- Article 88: Segregacions i parcel·lacions a sòl rústic
- Article 89: Estudi justificatiu de l'adaptació al medi físic rural
- Article 90: Condicions de l'edificació, àmbit d'aplicació i disposicions generals

- Article 91: Condicions generals d'estètica i composició de les edificacions
- Article 92: Piscines
- Article 93: Construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca
- Article 94: Moviments de terra
- Article 95: Tancat de finques
- Article 96: Camins i connexions
- Article 97: Protecció de les zones turístiques

### **CAPÍTOL III: NORMES REGULADORES DELS USOS**

- Article 98: Classificació i definicions dels usos
- Article 99: Limitacions dels usos al voltant dels pous de suministrament

### **CAPÍTOL IV: RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS**

- Article 100: Edificis existents a sòl rústic

### **DISPOSICIONS ADDICIONALS**

### **DISPOSICIONS TRANSITÒRIES**

## NORMES URBANÍSTIQUES

Aquestes normes urbanístiques es refereixen exclusivament a l'adaptació al Pla territorial de Mallorca del vigent Pla General pel que no es modifiquen els articles i apartats no relacionats.

### TÍTOL II: RÈGIM URBANÍSTIC DE LA PROPIETAT DEL SÒL

#### ARTICLE 8

##### QUALIFICACIÓ DEL SÒL

Se suprimeix l'apartat 4t.

### TÍTOL III: EL PLANEJAMENT DERIVAT

#### ARTICLE 12

##### ÀREES DE RECONVERSIÓ TERRITORIAL (ART)

1.- Àrees de reconversió territorial d'actuació directa.

D'acord amb el Pla territorial de Mallorca i fins que es produeixi el desenvolupament reglamentari dels Plans de reconversió territorial (PRT) i dels Projectes de millora territorial (PMT), les àrees de reconversió territorial (ART) d'actuació directa es desenvoluparan mitjançant Plans especials. Aquestes, al municipi de Sóller, són les següents: 10.3. Hotel Rocamar (Sóller) - Sa Ràpita (Campos).

Els Plans especials o, si escau, els PRT, de desenvolupament de les àrees de reconversió territorial d'actuació directa s'ajustaran a la fitxa annexa al Pla territorial de Mallorca i a les determinacions següents:

Es tracta d'una ART discontinua i intermunicipal, amb l'objecte, d'acord amb el PTM, d'eliminar o reconvertir en equipament públic l'hotel Rocamar situat al Port de Sóller i transvasar les seves places hoteleres a la zona de Sa Ràpita al municipi de Campos. Els terrenys on actualment es troba l'hotel Rocamar es classifiquen doncs com espai lliure públic encara que l'actual edifici de l'hotel Rocamar, un cop la seva titularitat sigui pública, podrà destinar-se a equipament públic (municipal divers) i els mateixos s'obtindran quan es desenvolupi el PRT o, si escau, el Pla especial de la denominada àrea 1 de l'ART 10.3 situada al municipi de Campos.

- Superfície de l'àmbit situat al municipi de Sóller (m2): 9.240
- La superfície de l'àmbit situat al municipi de Campos i la seva ordenació seran les determinades en la fitxa del PTM i la que resulti de l'adaptació de les NN.SS. de Campos a aquest.

Aquesta ART es troba suspesa per l'acord de Ple del Consell de Mallorca de 14 de gener de 2008 d'aprovació inicial d'una Norma territorial cautelar per a la qual s'adopten mesures provisionals per a assegurar la viabilitat i efectivitat de la modificació del Pla territorial insular de Mallorca (BOIB n. 8, de 17.01.08), pel que no es podrà desenvolupar fins a l'aprovació definitiva de la modificació del Pla territorial de Mallorca i quedarà afectada per les seves determinacions.

2.- Àrees de reconversió territorial d'actuació diferida.

Al municipi de Sóller, el Pla territorial de Mallorca ha assenyalat l'ART 8.5 (Port de Sóller) com a àrea de reconversió territorial diferida en zona turística del POOT. L'àmbit d'aquesta és l'assenyalat en

els plànols d'aquest Pla General i el seu desenvolupament serà mitjançant un Pla de reconversió territorial encara que, fins a la seva regulació legal, podrà, d'acord amb el PTM, redactar-se un Pla especial. A aquests efectes, el PRT o, si escau, Pla especial, s'ajustarà als criteris establerts en la fitxa corresponents del PTM i als següents:

- Àmbit de creixement: L'assenyalat en els plànols com a sòl urbanitzable i inclòs dins la delimitació de zona turística i, en qualsevol cas, de superfície màxima: 95.667 m<sup>2</sup>.
- Ràtio turístic (m<sup>2</sup>/plaça): 60
- Nombre màxim de places de baixa: 287
- Nombre màxim de places al sòl de creixement: 574
- Superfície d'ús hotel·ler (m<sup>2</sup>): 34.440
- Superfície de sòl destinat a SS.GG.: 20 % i 19.133 m<sup>2</sup>
- Superfície d'ús residencial: 40 % i 16.837 m<sup>2</sup>
- Superfície d'equipament privat: 30 % i 12.628 m<sup>2</sup>
- Superfície d'equipament públic: 30 % i 12.628 m<sup>2</sup>
- Edificabilitat global (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,4

El PRT o, si escau, del Pla especial de l'ART 8.5 determinarà les zones dins de l'àrea de creixement, les operacions d'intercanvi i reconversió com a reserva i dotacional i, si escau, les àrees d'esponjament dins el sòl urbà. L'àmbit serà la totalitat del sòl urbà del Port de Sóller i el sòl urbanitzable encara que el Pla especial podrà desenvolupar-se de forma parcial.

## **ARTICLE 14**

### **DETERMINACIONS DEL PLA EN EL SÒL RÚSTIC**

Les determinacions del Pla General en relació al sòl rústic seran d'aplicació directa.

## **TÍTOL V: REGULACIÓ D'USOS I INTENSITATS ALS SISTEMES I A LES ZONES**

### **CAPÍTOL I: SISTEMES**

#### **ARTICLE 21**

#### **SISTEMA DE COMUNICACIONS VIÀRIES**

Apartats 1 a 12: sense modificar.

- 13.- Enllumenat públic.
  - a).- La instal·lació d'enllumenat públic s'ajustarà, en el referent al disseny dels punts de llum, a les instruccions tècniques per a l'enllumenat urbà i a la normativa vigent.
  - b).- A les àrees turístic-residencials i zones d'interès paisatgístic, sempre que es tracti de vies amb tràfic rodat poc important, l'altura màxima dels punts de llum serà de quatre (4) metres i l'estesa elèctrica d'enllumenat públic complirà les prescripcions contingudes en les instruccions tècniques vigents i en el Reglament electrotècnic per a baixa tensió.
  - c).- Els projectes d'urbanització i dotació de serveis, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca i la Llei 3/2005, de 20 d'abril, en relació amb la il·luminació, hauran de complir amb les condicions següents:

- Les lluminàries no seran del tipus globus, sinó amb pantalles on la bombeta no podrà sobresortir de l'interior.
- No s'utilitzaran reflectors que dispersin la llum cap al cel i la inclinació de la lluminària serà paral·lela a l'horitzó.
- El disseny del sistema d'enllumenat s'haurà de basar en el criteri d'eficiència energètica, amb les condicions i la consecució dels nivells luminotècnics establits en els apartats següents.
- Enllumenat amb projectors de superfícies horitzontals (instal·lacions esportives, aparcaments, etc.): S'han d'instal·lar asimètrics sense inclinació o bé instal·lar-los simètrics amb reixetes adequades contra l'enlluerni.
- La inclinació de les lluminàries, quan tècnicament sigui possible i no impliqui una pèrdua d'il·luminació, serà paral·lela a l'horitzó.
- L'enfosquiment intern de l'hemisferi superior de les lluminàries que tinguin globus de plàstic o similars serà del 50 %.
- S'instal·laran bombetes de menor consum en aquells llocs on el nivell luminotècnic sigui excessiu, en relació amb els valors de seguretat recomanats.
- Limitacions del flux de l'hemisfèric superior (% màxim del flux que una lluminària emet sobre el pla horitzontal respecte del flux total que emet la mateixa col·locada en la posició d'instal·lació), segons el plànol de contaminació lumínica: En zona E-1: 0 %, en zona E-2: Igual o menor al 5 %, en zona E3: Igual o menor al 15 % i en zona E-4: Igual o menor al 25 %. Excepte, en la zona E-3 i E-4, la il·luminació de monuments, altres elements o zones d'interès cultural, històric o turístic especial. Aquestes zones, d'acord amb l'article 5 de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, es correspondran també amb les de vulnerabilitat a la contaminació lumínica als efectes del compliment de l'article 6 i 7 de l'esmentada Llei.
- El paviment de les calçades de les vies de trànsit, d'acord amb l'article 8 de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, seran de característiques i propietats reflectores adequades a les instal·lacions d'enllumenat públic.

## **TÍTOL V: REGULACIÓ D' USOS I INTENSITATS ALS SISTEMES I A LES ZONES**

### **CAPÍTOL II: ZONES**

#### **ARTICLE 38**

#### **ÀREES NATURALS D'ESPECIAL INTERÈS D'ALT NIVELL DE PROTECCIÓ (AANP)**

- 1.- Condicions de parcel·lació.
  - a).- Només s'autoritzaran aquelles segregacions determinades legalment i, amb informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, les segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu i les condicions previstes en l'article 88.
  - b).- Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareixen grafiats a la cartografia del Pla General.
- 2.- Règim d'usos permesos.

A les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP) només es permetran, d'acord amb la classificació i definició de l'article 98, els usos següents:

- a).- Sector primari.
  - Activitats extensives: Admeses.

- Activitats intensives: Prohibides, excepte, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general, les situades en àrees 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 en la LEN.
  - Activitats complementàries: Prohibides, excepte, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general, les que no es trobin en: 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, excepte si es tracta 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. S'hi inclou també l'ús d'aparcament vinculat a l'esmentada activitat. 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.
- b).- Sector secundari.
- Indústria i transformació agrària: Prohibides, excepte, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general, les que s'ubiquin en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit. En àrees 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 en la LEN els edificis existents seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.
  - Indústria general: Prohibida.
- c).- Equipaments.
- Sense construcció: Prohibits, excepte els derivats de les concessions de temporada en el litoral, incloent els aparcaments lligats a aquestes activitats que s'autoritzin segons la normativa sectorial en matèria de costes i litoral.
  - Resta d'equipaments: Prohibits.
- d).- Altres.
- Activitats extractives: Prohibides.
  - Infraestructures: Prohibides, excepte les determinades en l'article 89.
  - Habitatge unifamiliar: Prohibit.
  - Protecció i educació ambiental: Condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general.

## ARTICLE 39

### ÀREES NATURALS D'ESPECIAL INTERÈS (ANEI)

- 1.- Condicions de parcel·lació.
  - a).- Només s'autoritza aquelles segregacions determinades legalment i, amb informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, les segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu i les condicions previstes en l'article 88.
  - b).- Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareixen grafats a la cartografia del Pla General.

## 2.- Condicions d'edificació.

Les construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca, quan aquest ús estigui permès, es podran edificar, previ informe favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, amb les condicions que s'estableixen a l'article 93.

Es prohibeix la seva situació en penya-segats, coronació de turons, penyals o cornises naturals i la distància de separació dels seus caires superiors i inferiors serà una distància igual a la seva altura, de forma que la seva vista quedi lliure d'obstacles.

## 3.- Paràmetres d'edificació.

- Ocupació màxima de la parcel·la (%): 3. Superfície de les edificacions i dels elements constructius.
- Coeficient màxim d'edificabilitat (%): 2
- Volum màxim a un sol edifici (m<sup>3</sup>): 1.500
- Altura total (m): 7
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separacions mínimes a partions (m): 20 i en zona forestal: 40
- Separacions mínimes entre edificis a una mateixa parcel·la (m): 5

## 4.- Règim d'usos permesos.

## a).- Sector primari.

- Activitats extensives: Admeses.
- Activitats intensives: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els següents requisits addicionals: Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives, el manteniment de la massa arbòria existent, incloent la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells conreus que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals. No podran ubicar-se hivernacles.
- Activitats complementàries: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general, les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural, segons la seva normativa específica (hotel rural i agroturisme) i sense instal·lacions esportives a l'aire lliure, ni edificacions complementàries, venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de 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 protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla territorial de Mallorca.

## b).- Sector secundari.

- Indústria i transformació agrària: Prohibides, excepte, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general, les que s'ubiquin en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit. Els edificis existents seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.
- Indústria general: Prohibida.

## c).- Equipaments.

- Sense construcció: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general.
  - Resta d'equipaments: Prohibits.
- d).- Altres.
- Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents a l'entrada en vigor de la LEN que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el PDS de pedreres.
  - Infraestructures: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general i limitades a les determinades en l'article 89.
  - Habitatge unifamiliar: Prohibit.
  - Protecció i educació ambiental: Condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general.

## ARTICLE 40

### ÀREES RURALS D'INTERÈS PAISATGÍSTIC (ARIP)

#### 1.- Condicions de parcel·lació.

- a).- S'autoritzaran aquelles segregacions determinades legalment i, amb informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, les segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu. També s'autoritzaran, amb les condicions previstes en l'article 88, aquelles segregacions que compleixin amb la superfície mínima de parcel·la establerta en aquestes normes urbanístiques.
- b).- Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareixen grafats a la cartografia del Pla General.

#### 2.- Condicions d'edificació.

- a).- Dimensions mínimes de parcel·la per a l'ús d'habitatge:
- Superfície mínima de parcel·la (m<sup>2</sup>): 200.000 en ARIP-0 i 50.000 en ARIP-1 i ARIP-B, encara que en les parcel·les segregades després del 30 de setembre de 1994, les superfícies mínimes seran de 400.000 m<sup>2</sup> en ARIP-0 i 100.000 m<sup>2</sup> en ARIP-1.
- b).- Les construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca, quan aquest ús estigui permès, es podran edificar, previ informe favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, amb les condicions que s'estableixen a l'article 93.

Es prohibeix la seva situació en penya-segats, coronació de turons, penyals o cornises naturals i la distància de separació dels seus caires superiors i inferiors serà una distància igual a la seva altura, de forma que la seva vista quedi lliure d'obstacles.

#### 3.- Paràmetres d'edificació.

Les construccions destinades a l'ús d'habitatge que es permetin i es pretenguin situar en aquestes àrees hauran de complir amb els següents paràmetres:

- Ocupació màxima de la parcel·la (m<sup>2</sup>): 200. La suma de la superfície de les edificacions i dels elements constructius no superarà el 3 % d'ocupació de la parcel·la.
- Edificabilitat màxima per a l'ús d'habitatge (m<sup>2</sup>): 200
- Altura total (m): 7
- Nombre màxim de plantes: B+1P

- Separacions mínimes a partions (m): 10
  - Separacions mínimes entre edificis a una mateixa parcel·la (m): 5
  - Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: 1
- 4.- Règim d'usos permesos.
- a).- Sector primari.
- Activitats extensives: Admeses.
  - Activitats intensives: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els següents requisits addicionals: Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives, el manteniment de la massa arbòria existent, incloent la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells conreus que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals. No podran ubicar-se hivernacles.
  - Activitats complementàries: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general, les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural, segons la seva normativa específica (hotel rural i agroturisme) i sense instal·lacions esportives a l'aire lliure, ni edificacions complementàries. A més a més, alguna de les següents: Venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de 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 protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat en l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla territorial de Mallorca.
- b).- Sector secundari.
- Indústria i transformació agrària: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els següents requisits addicionals: Que s'ubiqui en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit. Els edificis seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.
  - Indústria general: Prohibida.
- c).- Equipaments.
- Sense construcció: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general.
  - Resta d'equipaments: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general amb el requisit addicional de que 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. La resta d'usos estaran prohibits en ARIP-B.
- d).- Altres.
- Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents a l'entrada en vigor de la LEN que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el PDS de pedreres.
  - Infraestructures: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general i limitades a les determinades en l'article 89.
  - Habitatge unifamiliar: En ARIP, condicionat al tràmit previst a l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic i en ARIP-B, prohibit.
  - Protecció i educació ambiental: Condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general.

**ARTICLE 41****ÀREES DE PREVENCIÓ DE RISCOS (APR)**

## 1.- Condicions de parcel·lació i d'edificació.

Per ésser àrees delimitades de forma independent a la seva inclusió en altres categories de sòl rústic, les condicions de parcel·lació i edificació seran les corresponents a les àrees a les quals pertanguin, exceptuant les mesures preventives a adoptar i les condicions d'ús establertes en aquest article. No obstant, amb independència de l'ocupació i edificabilitat permesa a la zona subjacent, en cap cas la suma de la superfície de les edificacions i dels elements constructius superarà una ocupació màxima del 3 % i un coeficient d'edificabilitat màxim de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## 2.- Les intervencions públiques i privades incorporaran, als seus criteris de disseny i localització, la necessitat de reduir els efectes dels riscos, com ara els d'inundacions, incendis forestals, contaminació d'aqüífers, desprendiments i erosions i incorporaran les mesures necessàries per evitar l'increment de la seva incidència en el territori. Els criteris per a aquesta regulació seran les següents:

## 2.1.- Àrees de prevenció de riscos de inundacions.

Són àrees de terreny pla situades en els laterals d'algun dels torrents, zones humides, albufera o llacunes susceptibles, per la seva cota topogràfica i natura del substrat geològic, de risc d'inundació després de forts episodis plujosos.

El planejament general, d'acord amb la norma 43 del Pla territorial de Mallorca i els articles 77 i 78 del Pla hidrològic dels Illes Balears, ha incorporat les àrees de prevenció de riscos (APR) d'inundacions del Pla territorial de Mallorca com a zones de risc d'inundacions (ZRI) i ha delimitat, si escau, les zones d'inundació potencial (ZIP) que es corresponen amb les zones de possible risc (ZPR) d'inundació no incloses en la categoria anterior.

- a).- Queda prohibida, d'acord amb l'article 78.1 del Pla hidrològic de les Illes Balears, la realització de qualsevol obra que interrompi el funcionament hidràulic de la xarxa de drenatge natural del territori o que per la seva localització o disseny pugui actuar com un dic al curs de les aigües podent provocar que augmentin els danys potencials de les inundacions. En queden exclosos els dics de defensa i la resta d'actuacions orientades específicament a controlar els processos d'inundació.
- b).- El disseny de les infraestructures lineals, segons el tipus d'obra de què es tracti, hauran d'incorporar adequadament dimensionats els passos d'aigua necessaris per permetre la circulació de les aigües fins i tot en les més grans crescudes previsibles. Els plans de manteniment de les esmentades infraestructures incorporaran les feines de neteja d'aquests passos que garanteixin el seu funcionament i permetin mantenir el pas del cabal dissenyat.
- c).- En cap cas s'autoritza en zones amb risc d'inundació les activitats classificades com insalubres o perilloses, com tampoc cap tipus d'abocament o emmagatzematge de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.
- d).- Les obres a realitzar a les zones de servitud per a ús públic i policia dels canals dels torrents serà d'acord amb allò que s'ha assenyalat en l'article 26.
- e).- En les zones d'inundació potencial (ZIP), els projectes de sol·licitud de llicència urbanística a sòl urbà i els Plans parcials a sòl urbanitzable, d'acord amb l'article 77.5 del Pla hidrològic de les Illes Balears, hauran d'elaborar els estudis hidrològics i hidràulics corresponents i, si s'escau, incorporar els criteris

de disseny i localització de les mesures correctores necessàries per reduir i evitar el risc d'inundacions. A més, serà necessària, fins la delimitació i ordenació de les zones inundables, segons l'article 77 del Pla hidrològic i d'acord amb l'article 78, l'autorització prèvia de la Direcció General de Recursos Hídrics.

## 2.2.- Àrees de prevenció de riscos de incendis:

Són àrees de terreny on existeix una massa arbòria important pel que revesteixen, en funció de la seva densitat de combustible, distints nivells de perill d'incendi. En les zones assenyalades com de risc (APR) d'incendis s'hauran de complir amb els preceptes relatius a incendis forestals previstos a la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de monts i en el seu Reglament, així com amb els continguts en el Decret 101/1993, de 2 de setembre, de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria.

### a).- Mesures a adoptar a urbanitzacions i zones confrontants.

- Contemplar una faixa de defensa contra els incendis forestals de 50 metres perimetral a la urbanització, tal com obliga l'article 5 del Decret 101/1993, de 2 de setembre, pel qual s'estableixen noves mesures preventives en la lluita contra els incendis forestals. En aquesta faixa no hi haurà d'haver més del 75 % de superfície coberta de vegetació arbòria que, a més, haurà d'estar esporgada dins dels 2,50 metres d'alçada. Quant als matolls i les herbàcies, no existirà una densitat major del vint per cent (20 %) de la superfície coberta i no tindran una alçada major d'un (1) metre.
- També s'haurà de contemplar un doble vial d'accés a la urbanització, és a dir, o bé un vial per entrada i un per sortida o bé un vial suficientment ample com perquè un camió hi pugui donar la volta.
- S'establiran punts de subministrament d'aigua en tot el perímetre d'aquesta faixa i, al menys, una sortida d'aigua per als cotxes de bombers cada 500 metres de perímetre.
- Quan a menys de 2 km de la urbanització no hi hagi cap dipòsit d'almenys 50 tn, on un helicòpter sigui capaç d'agafar aigua, serà necessari que es doti a la urbanització d'un (pot ser una piscina de la propia urbanització on no hi hagi impediments per a l'accés de l'helicòpter).
- És necessari que als vials d'accés a la urbanització hi hagi senyalització explicativa del perill d'incendi forestal.
- Les infraestructures preventives dels incendis forestals, com ara els punts de subministrament d'aigua, també han d'estar senyalitzats de forma que siguin fàcils d'identificar.

### b).- Mesures a adoptar a sòl rústic, no confrontant amb zones urbanes.

A les àrees assenyalades en els plànols com de risc (APR) d'incendi, els projectes relatius a usos o activitats que suposin vivenda 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 actuacions a la vegetació en un radi de 30 metres al voltant de les edificacions per reduir la càrrega de combustible.

### c).- Mesures a adoptar en tots els casos.

Les mesures que s'incorporen als projectes a realitzar a les esmentades àrees hauran de complir amb el que estableix el Decret 101/1993, de 2 de setembre, de mesures preventives per a la lluita contra els incendis forestals.

A les urbanitzacions que hagin estat recepcionades amb posterioritat a la data de la seva aprovació (11.09.93) els serà d'aplicació l'execució de les determinacions de prevenció sigui quin sigui el seu nivell de risc. A les urbanitzacions recepcionades amb anterioritat a aquesta data i a les zones de sòl rústic, a les quals es pretenguin usos o activitats que suposin vivenda, assenyalades als plànols com de risc (APR) d'incendis, es recomana l'adopció de les mateixes mesures assenyalades en el Decret 101/1993.

d).- Mesures a adoptar en relació als abocadors.

En aplicació del Decret 101/1993, de 2 de setembre, de mesures preventives per a la lluita contra els incendis forestal, l'Ajuntament mantindrà una faixa de 50 metres d'amplària mínima neta de residus, matolls i vegetació seca envoltant dels abocadors que estiguin en contacte amb una zona forestal de risc d'incendis. En aquests abocadors està prohibida la cremada de residus i hauran, de conformitat amb el Decret 28/1995 sobre prevenció d'incendis forestals, mantenir-se tancats perimetralment i comptar amb vigilància permanent.

e).- Mesures a adoptar en relació a les línies aèries de conducció d'energia elèctrica.

Els concessionaris de les línies aèries de conducció d'energia elèctrica, de conformitat amb el Decret 28/1995 sobre prevenció d'incendis forestals, tenen l'obligació de talar i podar els arbres que puguin suposar un risc d'incendi per contacte amb les conduccions elèctriques, així com d'eliminar els residus de les zones de servitud aèria.

2.3.- Àrees de prevenció de riscos de despreniments:

Són àrees de terreny situades en zones de forta pendent i tipus de sòl inestable que per la seva natura muntanyosa i l'existència d'afloraments rocosos en la seva part superior són susceptibles de caiguda per fractura.

Els projectes que es presentin, en les zones assenyalades en els plànols com de risc de despreniments, relatius a usos o activitats admesos hauran d'incorporar mesures de protecció adequades per evitar aquest risc.

2.4.- Àrees de prevenció de riscos d'erosions:

Són àrees de possible perill d'erosió en funció del pendent del terreny, baixa densitat de la vegetació i nivell d'impermeabilitat del terreny

Els projectes que es presentin a aquestes àrees relatius a usos o activitats admesos, hauran d'incorporar mesures que evitin el perill de risc d'erosió.

2.5.- Zones de possible risc de contaminació d'aqüífers:

Són àrees de terreny que per la seva composició geològica i presència d'aqüífers poden ésser susceptibles de contaminació pels seus usos admesos.

a).- Els projectes que es presentin en aquestes àrees, relatius a usos o activitats admesos, hauran d'incorporar mesures tendents a evitar la contaminació d'aqüífers, d'acord amb les mesures que dicti la Conselleria de Medi Ambient i de conformitat amb el que estableix la Llei d'aigües i el Pla hidrològic de les Illes Balears (RD 378/2001, de 6 d'abril).

b).- En cap cas s'autoritzaran les activitats classificades com insalubres o perilloses, com tampoc cap tipus d'abocament o emmagatzematge de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.

c).- El sistema per a l'evacuació d'aigües fecals en els habitatges unifamiliars, situats a les zones assenyalades en els plànols com de risc mitjà o alt, serà individual i mitjançant fossa sèptica o depuradora completament estanca amb capacitat mínima per a deu dies.

d).- Els dipòsits que continguin aigües residuals s'hauran de separar com a mínim deu (10) metres dels dipòsits d'aigua potable i piscines, a cinc (5) metres dels límits de la parcel·la i situar-se a la part més baixa dels terrenys amb pendent per evitar la contaminació de les instal·lacions d'aigua potable.

3.- Règim d'usos permesos.

A les àrees de prevenció de riscos (APR) delimitades pel Pla territorial de Mallorca, sense perjudici de la preceptiva obtenció de l'informe previ de l'Administració competent en matèria medi ambient, només es permetran els usos següents:

a).- Sector primari.

- Activitats extensives: Admeses.
- Activitats intensives: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els següents requisits addicionals: Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives, el manteniment de la massa arbòria existent, incloent la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells conreus que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.
- Activitats complementàries: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general, les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural segons la seva normativa específica (hotel rural, agroturisme i altres ofertes complementàries). Els hotels rurals podran complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat. A més a més, alguna de les següents: Venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de 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 protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla territorial de Mallorca.

b).- Sector secundari.

- Indústria i transformació agrària: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els següents requisits addicionals: Que s'ubiqui en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit. Els edificis seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.
- Indústria general: Prohibida.

c).- Equipaments.

- Sense construcció: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general.
- Resta d'equipaments: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general, els següents: L'ús científic, cultural o esportiu i, en edificis existents o pedreres inactives a l'entrada en vigor del Pla territorial de Mallorca, l'ús d'oci o recreatiu. En edificis existents, l'ús comercial o d'emmagatzemament. L'oferta turística queda limitada al que s'ha determinat en l'article 90.

d).- Altres.

- Activitats extractives: Prohibides.
- Infraestructures: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general i limitades a les

- determinades en l'article 89.
- Habitatge unifamiliar: Condicionat al tràmit previst a l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic.
- Protecció i educació ambiental: Condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general.

## ARTICLE 42

### ÀREES DE PROTECCIÓ TERRITORIAL (APT)

#### 1.- Condicions de parcel·lació i d'edificació.

Per ésser àrees delimitades de forma independent a la seva inclusió a altres categories de sòl rústic, les condicions de parcel·lació i edificació seran les corresponents a les àrees a les quals pertanguin, exceptuant les condicions d'ús establertes en aquest article. No obstant, amb independència de l'ocupació i edificabilitat permesa a la zona subjacent, en cap cas la suma de la superfície de les edificacions i dels elements constructius superarà una ocupació màxima del 3 % i un coeficient d'edificabilitat màxim de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En les àrees de protecció territorial (APT) de carreteres només es permetran les construccions i instal·lacions assenyalades en l'article 100.

#### 2.- Règim d'usos permesos.

##### a).- Sector primari.

- Activitats extensives: Admeses.
- Activitats intensives: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els següents requisits addicionals: Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives, el manteniment de la massa arbòria existent, incloent la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells conreus que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.
- Activitats complementàries: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general, les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural segons la seva normativa específica (hotel rural, agroturisme i altres ofertes complementàries). Els hotels rurals podran complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat. A més a més, alguna de les següents: Venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de 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 protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla territorial de Mallorca.

##### b).- Sector secundari.

- Indústria i transformació agrària: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els següents requisits addicionals: Que s'ubiqui en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit. Els edificis seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.
- Indústria general: Prohibida.

c).- Equipaments.

- Sense construcció: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general.
- Resta d'equipaments: Prohibits.

d).- Altres.

- Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents a l'entrada en vigor de la LEN que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el PDS de pedreres.
- Infraestructures: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general i limitades a les determinades en l'article 89.
- Habitatge unifamiliar: Prohibit.
- Protecció i educació ambiental: Condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general.

## ARTICLE 43

### ÀREES D'ASSENTAMENT DINS PAISATGE D'INTERÈS (ASPI)

1.- Definició.

Sòls rústics protegits que tenen un especial valor agrícola i paisatgístic a Sóller i que, encara que puguin no estar conreats en aquest moment, podrien tornar a ser-ho, qualificats d'acord amb els criteris de d'acord amb l'article 12, de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl i la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.

El Pla no inclou aquest sòl dins del procés d'urbanització, per a defensar-lo de parcel·lacions i edificacions que el farien irrecuperable.

Tot aquest sòl, s'inclou dins l'àmbit del Pla especial de protecció i sanejament de l'Horta PEP-2.

2.- Zones.

S'estableix una única zona: ASPI-PHT

3.- Règim transitòri.

En els edificis i instal·lacions inclosos dins l'àmbit del esmentat Pla especial, mentre no es desenvolupi aquest i si no han estat construïts en contra del planejament vigent en el seu dia, es permetran fer les obres de millora o de conservació, restauració, rehabilitació i consolidació que no comportin augment de volum, tal com queden definides en l'article 81.1.

A les zones qualificades com ZV-ELL (sistema d'espais lliures i zones verdes), E (sistema d'equipaments), ST (serveis tècnics,) pel Pla General del 98 i que es troben incloses dins l'àmbit del esmentat Pla especial, es podran realitzar tot tipus d'obres, segons l'article 81.1.

També s'admetrà la construcció de piscines, d'acord amb l'article 92.

En els edificis i instal·lacions inclosos dins l'àmbit del Pla especial, mentre no es desenvolupi aquest, es regularan, d'acord amb els abocaments d'aigües residuals mitjançant sistemes de depuració privats segons l'article 90.

## ARTICLE 44

**NUCLIS RURALS**

## 1.- Definició.

El sòl rústic qualificat com a nucli rural està constituït per les àrees de sòl rústic, delimitades i qualificades com a tals en els plànols d'ordenació, les característiques especials de les quals, respecte a la implantació de l'ús residencial, desaconsellen la seva inclusió en una classe de sòl susceptible de desenvolupament urbanístic d'acord amb l'establert en l'article 8 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic.

## 2.- Regulació.

El Pla General, a partir de la definició establerta a l'article 8 de la Llei del sòl rústic, només han delimitat i classificat com a nucli rural les antigues agrupacions d'edificacions aïllades a sòl rústic que compleixen, a més a més, amb les condicions establides en el Pla territorial de Mallorca. Les mateixes formen petits nuclis edificats amb caràcter unitari i amb parcel·les de diferent tamany que, si bé no compleixen amb la parcel·la mínima establerta per al sòl rústic, han de poder ésser, a un futur, objecte d'obres de reforma i millora per evitar les conseqüències negatives tant per a la salut de les persones com per al medi ambient. La seva regulació serà la següent:

## a).- Condicions del nucli rural.

a.1).- En l'àmbit delimitat com a nucli rural no es permet l'obertura de nova trama viària, ni la segregació de noves parcel·les.

a.2).- Els propietaris inclosos en l'àmbit del nucli rural o l'Ajuntament, hauran de redactar un Pla especial que podrà redissenyar el sistema viari i establir les dotacions de serveis necessàries.

a.3).- El Pla especial haurà d'ajustar l'àmbit del nucli rural assenyalat en el planejament general als efectes de complir amb les condicions exigides pel Pla territorial de Mallorca, és a dir:

- Àmbit ja consolidat per l'edificació almenys en un 50 % de les parcel·les.
- Haurà d'incloure més de 6 habitatges unifamiliars.
- El perímetre de l'àmbit no podrà distanciar-se en cap punt més de 100 metres dels habitatges existents, traçant una línia perimetral al seu voltant.
- La delimitació coincidirà, en la mesura possible, amb les partions exteriors de les parcel·les o amb elements físics existents fàcilment identificables sobre el terreny.

## b).- Condicions edificatòries i règim d'usos del Pla especial.

b.1).- Per regular les condicions d'edificació i parcel·lació, hauran d'incorporar un estudi detallat de les característiques de les edificacions (tipologia, composició, superfície construïda, ocupació, nombre de plantes, volum, etc.) i de la parcel·lació. Els esmentats paràmetres no podran ser superiors a la mitjana de les incloses en la delimitació del nucli rural, descomptant les que per les seves característiques no s'adeqüin a la resta.

b.2).- Fixaran coeficients adequats a les característiques d'edificació pròpies del sòl rústic, no podent donar lloc a sostres edificables propis de sòls urbans. La regulació haurà de determinar també les infraestructures i la resta d'equipaments necessaris.

b.3).- A més de les activitats intensives i extensives del sector primari i de les de protecció i educació ambiental, només seran autoritzables els equipaments sense construcció. La resta d'equipaments, les

infraestructures i els habitatges unifamiliars amb les condicions següents:

- Equipaments i infraestructures: Hauran de ser de caràcter local al servei del propi nucli rural. Les dotacions de serveis estaran soterrades.
- Habitatge unifamiliar: L'habitatge existent haurà de complir la norma 28 del Pla territorial de Mallorca i només podrà ser objecte d'ampliació si no supera els paràmetres assignats pel Pla especial. La nova construcció o canvi d'ús d'una altra ja existent, haurà de ser de caràcter aïllat, que resulti només un habitatge per parcel·la mínima de 3.000 m<sup>2</sup> i amb una altura màxima de 2 plantes i 8 metres, comptats des del nivell de la planta baixa fins a la rematada de la coberta.
- Seran inedificables les parcel·les segregades amb posterioritat al 12 d'octubre de 1.999, 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 del Pla territorial de Mallorca.

3.- Gestió i conservació.

a).- L'àmbit d'execució correspondrà al delimitat pel planejament general amb les següents condicions:

a.1).- Reforma viària:

Els accessos de vehicles a les parcel·les que donin enfront a vials o trossos de vials de secció inferior a deu (10) metres s'hauran de separar una distància mínima de dos metres i cinquanta centímetres (2,50), amb una amplària mínima de quatre metres i cinquanta centímetres (4,50), podent-se reduir en casos degudament justificats.

a.2).- Dotacions mínimes:

Accés rodat, xarxa d'abastament d'aigua, xarxa general de clavegueram en servei o fossa sèptica amb les condicions de l'article 90 i subministrament d'energia elèctrica. En cas d'enllumenat públic, la il·luminació haurà de complir les condicions de la zona segons l'apartat 13 de l'article 21.

b).- Les infraestructures i equipaments estaran al servei del nucli rural, la seva construcció i conservació serà 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 hagi estat recollida en el Pla especial aprovat. Abans d'executar la dotació de serveis i infraestructures del nucli rural, els propietaris de les parcel·les incloses dins el mateix, hauran de constituir una comunitat de propietaris que tindrà a càrrec seu la conservació dels esmentats elements comuns.

c).- Malgrat la seva condició d'element comú del nucli rural, els vials d'aquest seran d'ús públic comú general.

e).- Un cop delimitat l'àmbit del nucli rural que haurà de ser objecte d'un Pla especial i fins que aquest no sigui aprovat i executades les obres d'infraestructura i equipaments en ells contemplades, només s'autoritzaran els usos relacionats amb el sector primari (agrícola i ramader). En l'esmentat àmbit es prohibeix qualsevol mena de construcció o d'intervenció en les edificacions existents, excepte la demolició i les obres de conservació que no suposin la consolidació, l'augment de volum, la modernització o l'increment del seu valor d'expropiació.

## ARTICLE 45

Sense contingut.

## TÍTOL VI: INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

## **CAPÍTOL I: LICÈNCIES URBANÍSTIQUES**

### **ARTICLE 52**

#### **LLICÈNCIES DE PARCEL·LACIÓ I SEGREGACIÓ**

- 1.- Juntament amb la sol·licitud que es presenti, s'haurà d'acompanyar la següent documentació:
  - a).- Memòria justificativa, jurídicament i tècnicament, de l'operació de parcel·lació.
  - b).- Certificat de domini i càrregues de la finca o parcel·la, expedit pel Registre de la Propietat. En el cas de que la finca no fos inscrita, es justificarà la propietat per qualsevol medi admès en Dret.
  - c).- Plànol d'emplaçament de la finca, referit al de classificació del sòl del Pla General, a escala 1:5.000.
  - d).- Plànol de topogràfic, a escala 1:500, de la finca a parcel·lar.
  - e).- Plànol de parcel·lació, a la mateixa escala.
- 2.- Les condicions de les licències de segregació en sòl rústic s'estableixen en l'article 88.

## **TÍTOL VII: NORMES D'EDIFICACIÓ**

### **CAPÍTOL I: DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES RELATIUS AL SÒL EDIFICABLE**

#### **ARTICLE 63**

##### **DEFINICIÓ I PARCEL·LACIONS EN SÒL RÚSTIC**

- 1.- Definició.

Constitueixen el sòl rústic els terrenys que es troben en situació de sòl rural i que el Pla General classifica com a sòl rústic. Especialment són aquells terrenys que per les seves condicions naturals, ambientals, paisatgístiques, ecològiques, de valor agrícola, forestal, ramader, cinegètic i, en general, els vinculats a la utilització racional dels recursos naturals, són així classificats a fi de que romanguin al marge del procés d'urbanització, per considerar-los com a terrenys inadequades pel desenvolupament urbà.

- 2.- Parcel·lacions en sòl rústic.

En el sòl rústic queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques. La segregació o divisió de terrenys o finques classificades com a sòl rústic estarà subjecte a llicència municipal, d'acord amb el que preveu la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic i altres disposicions complementàries. A més, compliran les superfícies de les unitats mínimes de cultiu establertes en el Decret 147/2002, de 13 de desembre, i en aquestes normes

## **TÍTOL VIII: NORMES D'EDIFICACIÓ A SÒL RÚSTIC**

### **CAPÍTOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL**

#### **ARTICLE 86**

## ÀMBIT I DISPOSICIONS GENERALS

Les normes d'aquest Títol s'aplicaran en els terrenys classificats com a sòl rústic, havent-se de complir en tot cas les determinacions establertes a la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, a la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació del territori i al Pla territorial de Mallorca.

- 1.- Constitueix el sòl rústic:
  - a).- Aquelles àrees que el Pla General delimiten i qualifiquen com a tals, per considerar-les inadequades per al desenvolupament urbà.
  - b).- Les àrees del territori municipal a les quals s'han de complir alguna de les següents funcions:
    - Desenvolupament de processos ecològics bàsics.
    - Suport de les activitats lligades al sector primari de l'economia a conservar, protegir o potenciar.
    - Manteniment de valors paisatgístics i culturals independents.
- 2.- El sòl rústic ha de ser preservat de totes aquelles actuacions que impliquin la instauració del fet urbà. Per altra banda, en aquelles zones que siguin objecte d'especial protecció s'hauran d'aplicar les mesures tendents a evitar la pèrdua de les seves funcions o degradació dels seus valors, realitzant-se les actuacions que suposin un millor i més racional aprofitament del territori.
- 3.- Publicitat.

Queda prohibida, de conformitat amb la disposició addicional novena de les Directrius d'ordenació territorial, la publicitat a sòl rústic, encara que, d'acord amb el Pla territorial de Mallorca, no es considerarà publicitat els indicadors, integrats a l'entorn, i la retolació d'establiments informatius de l'activitat que s'hi desenvolupi de dimensió inferior a 0,2 m2.

- 4.- Protecció de la vegetació.

El respecte al paisatge exigeix un tractament especial de protecció de l'arbratge i de les masses de vegetació. Les tals hauran d'estar degudament justificades i autoritzades i sempre que siguin compatibles amb les mesures convenients per a la defensa de l'arbratge i vegetació que constitueixin l'ambient paisatgístic del lloc i es mantingui la flora pròpia de la zona.

- 5.- Abocadors d'escombraries.

A les àrees de sòl rústic protegit queden prohibits els abocadors d'escombraries.

## ARTICLE 87

### QUALIFICACIÓ

- 1.- Sòl rústic protegit.

Tot el sòl rústic del terme municipal es qualifica, de conformitat amb la LEN i les DOT, com a rústic protegit. Constitueixen el sòl rústic protegit aquelles àrees sotretes al desenvolupament urbà, per a les quals, pels seus valors excepcionals, la preservació de la fauna i la flora i el manteniment de la biodiversitat, s'estableix un règim especial diferent del general. Està format per les següents categories:

- a).- Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP): Són les 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, així com també els espais naturals protegits, declarats d'acord amb la Llei 4/1989, de 27 de març, de conservació dels espais naturals i de la flora i fauna silvestres.
- b).- Àrees naturals d'especial interès (ANED): Són les 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, no incloses a la categoria anterior.
- c).- Àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP): Són les 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.

Dins d'aquesta categoria el Pla territorial de Mallorca hi ha distingit una subcategoria: Àrees d'interès paisatgístic boscoses (ARIP-B) per a aquelles àrees que presenten una superfície forestal o boscosa. La zona es subdivideix en les subzones següents: ARIP-0, ARIP-1 i ARIP-B.

- d).- Àrees de prevenció de riscos (APR): Són les que presenten un manifest risc d'inundació, d'incendi, d'erosió o de desprendiment, independentment de la seva inclusió a les categories abans esmentades.

El planejament, d'acord amb la disposició addicional onzena de les DOT, ha delimitat, a més a més, les zones que presenten un possible risc de contaminació d'aqüífers.

- e).- Àrees de protecció territorial (APT): Són, amb independència de la seva inclusió a les categories abans esmentades, les delimitades en el Pla territorial de Mallorca. De conformitat amb el que estableixen les DOT, s'ha distingit les corresponents a la costa i a les carreteres.

Dins d'aquesta categoria el Pla territorial de Mallorca ha distingit dos subcategories: Àrees de transició de creixement (AT-C) i àrees de transició d'harmonització (AT-H).

- f).- Àrea d'assentament dins paisatge d'interès (ASPI): Protecció de l'horta i el taronjer (ASPI- PHT).

## 2.- Unitats d'integració paisatgística i ambiental d'àmbit supramunicipal i del valor paisatgístic.

A les anteriors àrees de sòl rústic, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca, se superposen, als efectes, si s'escau, de corregir la superfície mínima de parcel·la per poder edificar un habitatge unifamiliar aïllat, els àmbits de planejament coherent supramunicipal (APCS) i quant a les condicions d'edificació i d'integració paisatgística, les unitats d'integració i àmbits de valoració paisatgística (UP i VP) següents:

- a).- Unitats paisatgístiques:
  - UP-1: Serra Nord.
- b).- Valoració paisatgística:
  - VP-1: Valoració paisatgística moderada.
  - VP-2: Valoració paisatgística alta, molt alta o extraordinària.
- c).- Àmbits de planejament coherent supramunicipal (APCS):
  - APC-1: Serra Nord.

## CAPÍTOL II: CONDICIONS GENERALS

### ARTICLE 88

#### SEGREGACIONS I PARCEL·LACIONS A SÒL RÚSTIC

- 1.- Segregació o parcel·lació.
  - a).- Tots els actes de parcel·lació o segregació de finques o terrenys a sòl rústic quedaran subjectes, independentment de la seva finalitat, a prèvia llicència municipal.
  - b).- A sòl rústic queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques.
  - c).- L'existència d'una parcel·lació il·legal a sòl rústic comportarà la denegació de les llicències que es poguessin sol·licitar i la paralització immediata de les obres.
  - d).- No es podran realitzar segregacions que donin com a resultat parcel·les amb una edificació existent que superi l'edificabilitat màxima establerta per a cadascuna de les zones definides en aquestes normes i per a cadascuna de les activitats relacionades amb els usos permesos.
  - e).- Condicions de l'unitat mínima de cultiu
    - e.1).- Parcel·les de regadiu.
      - Tenir la condició de regadiu en el cadastre de finques rústiques.
      - Disposar d'un cabal d'aigua autoritzat suficient per al seu reg.
      - Disposar de la infraestructura necessària per al reg.
      - Superfície mínima: 0,7 quarterades (5.000 m<sup>2</sup>).
    - e.2).- Parcel·les de secà.
      - La que no és de regadiu, excloses aquelles parcel·les considerades terreny forestal.
      - Superfície mínima: 4,9 quarterades (35.000 m<sup>2</sup>).
  - f).- Si la parcel·la que es pretén segregar-se d'una finca s'estén per més d'un terme municipal, amb unitats mínimes de cultiu diferents, se li aplicarà la de menor extensió.
- 2.- Superfície mínima de parcel·la afectada per diverses qualificacions.

Si una parcel·la és afectada per diverses qualificacions, per determinar si compleix amb l'exigència de parcel·la mínima, es verificarà comprovant que la suma de percentatges de superfície de cada zona respecte de la superfície exigible per a cadascuna d'elles és igual o superior a cent (100). No es podrà comptabilitzar, per aconseguir la superfície mínima, les àrees incloses a zones de major protecció que no admetin l'ús que es pretén, exceptuant que es trobi inclosa a una àrea de protecció territorial (APT).

L'edificació haurà, en tot cas, de situar-se a la zona de terreny la categoria del qual tingui menor protecció.

- 3.- Superfície mínima de parcel·la resultant d'una agrupació.

Per determinar la parcel·la mínima aplicable, quan aquesta provingui de l'agrupació de dues o més parcel·les, es prendrà la data de constitució com a finca independent de la més antiga que compleixi amb

la superfície que li resulti exigible.

La parcel·la mínima exigible a l'agrupació de parcel·les que, de forma individual, no aconseguen la superfície mínima aplicable a cadascuna d'elles en funció de la data de constitució com a finca independent, serà la que correspongui a la parcel·la constituïda com a finca independent més recent amb la que s'aconsegueixi, si escau, l'esmentada superfície.

Per completar la superfície mínima d'una finca no s'admetrà la segregació del romanent d'una altra finca que no compleixi amb el mínim exigible, salvat que aquesta, simultàniament s'agrupi a una altra que ho compleixi.

- 4.- En la normativa corresponent es determinen els valors mínims dels paràmetres definits anteriorment, entenen-se per tals els mínims, per sota dels quals es considera la parcel·la inedificable. No obstant això, s'admetrà la seva edificació quan la parcel·la compleixi les condicions de superfície i ample mínims a l'entrada en vigor del present Pla General i com a conseqüència d'una actuació pública, d'acord amb el que estableix la disposició addicional onzena de la Llei 8/2004, de 23 de desembre, la parcel·la romanent incomplís els esmentats límits.
- 5.- Segregacions als efectes de l'ús d'habitatge unifamiliar.

En sòl rústic, quan les ordenances particulars de les zones ho permetin, podrà implantar-se l'ús d'habitatge unifamiliar només quan la parcel·la, a més de complir amb la superfície mínima fixada en aquestes normes, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca, procedeixi d'una divisió, segregació o fragmentació practicada abans del 16 de juliol de 1.997 o que, si ho ha estat entre aquesta data i el 13 de juliol de 1.999, no hagi donat lloc, simultània o successivament a més de cinc (5) unitats registrals independents, exclosa la finca matriu i excepte que s'hagin reagrupat per sota d'aquest límit. En parcel·les que procedeixin d'una divisió, segregació o fragmentació practicada després del 13 de juliol de 1.999 només quan les parcel·les 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. 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 és el cas, si ho ha estat per donació, herència o qualsevol altra causa.

## **ARTICLE 89**

### **ESTUDI JUSTIFICATIU DE L'ADAPTACIÓ AL MEDI FÍSIC RURAL**

- 1.- Les xarxes elèctriques de baixa i mitja tensió, les línies telefòniques i els dipòsits de G.L.P. que s'instal·lin en el sòl rústic hauran d'enterrar-se, excepte que per raons excepcionals l'Ajuntament autoritzi la seva instal·lació aèria.
- 2.- En el cas d'instal·lacions aèries, sense perjudici de l'exigència reglamentària de la realització d'un Estudi d'avaluació d'impacte ambiental per a aquelles actuacions que així ho exigís la legislació vigent, s'haurà de realitzar un estudi justificatiu d'adaptació al medi físic per a les actuacions a sòl rústic compreses en els següents casos:

- a).- Edificacions i instal·lacions destinades a un ús no contingut entre els permesos en el règim general d'usos, llevat dels habitatges unifamiliars.
  - b).- Les obres destinades a activitats extractives de qualsevol índole.
  - c).- Les obres i infraestructures corresponents a canalitzacions aèries o subterrànies de les xarxes bàsiques de serveis generals.
- 3.- L'estudi justificatiu d'adaptació al medi físic s'incorporarà a la documentació presentada per a l'obtenció de la corresponent llicència d'obres o, si escau, de la corresponent declaració d'interès general. S'hauran de recollir en ells els següents aspectes:
- a).- Justificació de la idoneïtat de l'emplaçament respecte d'altres alternatives possibles.
  - b).- Justificació del compliment de la legislació vigent quant a protecció del medi ambient i protecció del patrimoni.
- 4.- Es donarà especial rellevància a la consideració de l'impacte derivat dels següents aspectes:
- a).- Avaluació de les necessitats de subministrament d'aigua i energia en qualsevol de les seves formes, amb expressió de la font de subministrament, traçat de les xarxes des del seu origen i dimensionat d'aquestes.
  - b).- Descripció dels sistemes d'eliminació de residus líquids, sòlids o gasosos, es consideraran especialment les garanties de no contaminació dels aqüífers.
  - c).- Avaluació, si escau, dels nivells de producció de renous i vibracions.
  - d).- Descripció dels moviments de terra, així com d'altres operacions que produeixin transformacions rellevants en el medi geològic, com rases per a canalitzacions, pous, fonamentacions especials, etc.
  - e).- Avaluació de les transformacions que es poguessin produir als cicles biològics per alteració de la fauna i flora en el medi preexistent.
  - f).- Avaluació de l'impacte visual produït per la implantació, podent-se exigir amb aquesta finalitat perspectives, fotomuntatges o qualsevol altra documentació útil a l'efecte.
- 5.- Les instal·lacions per al transport i distribució d'energia elèctrica i estacions transformadores d'energia elèctrica hauran de complir amb les següents condicions establertes a l'article 21 del Decret 96/2005, de 23 de setembre, d'aprovació definitiva de la revisió del Pla director sectorial energètic de les Illes Balears:
- 5.1.- Subministraments elèctrics.
- a).- Esteses en baixa tensió (tensions inferiors a 1 kV).

Les xarxes de baixa tensió a sòl rústic hauran de complir l'establert a la Resolució de la Direcció General d'Indústria de 16 de juliol de 2004, per la qual s'aproven les condicions tècniques per a les instal·lacions d'enllaç dels subministraments d'energia elèctrica en baixa tensió (CIES), i a la Resolució de la Direcció General d'Indústria de 27 de juliol de 2004, per la que s'aproven les condicions tècniques per a les xarxes subterrànies en baixa tensió, exceptuant en els següents casos:

- Quan l'interès territorial o medi-ambiental determini la inconveniència del soterrament.
- Quan la Conselleria competent determini l'existència de dificultats que desaconsellin el soterrament.

En tot cas, les xarxes hauran de complir l'establert en el Reglament electrotècnic de baixa tensió i, quan siguin soterrades, hauran de discórrer per camins públics o, en el seu defecte, per camins privats o per zones privades, adoptant-se, en aquests dos darrers casos, les servituds necessàries per a possibilitar l'accés a qualsevol punt de les instal·lacions per part del gestor de la xarxa.

- b).- Esteses a mitja tensió (tensions inferiors a 66 kV i superiors a 1 kV).

Seràn soterrades les derivacions en mitja tensió necessàries per alimentar des de la xarxa existent fins l'estació transformadora o centre de maniobra i mesura, quan el subministrament s'efectuï en mitja tensió, exceptuant en els mateixos casos assenyalats en l'apartat anterior.

Les connexions, juntament amb els dispositius de maniobra i protecció necessaris, es faran a la mateixa torre des de la qual es realitzi la unió. Aquestes derivacions hauran de discórrer per camins públics o privats, adoptant-se, en aquest darrer cas, les servituds necessàries per possibilitar al gestor de la xarxa l'accés a qualsevol punt de les instal·lacions.

- c).- Estacions transformadores:

Hauran de complir les normes tècniques aprovades per Resolució de la Direcció General d'Indústria, seguint, en tot cas, les disposicions legals exigibles en cada moment i amb l'entrada en mitja tensió i les sortides en baixa tensió soterrades.

Les noves línies de mitja tensió troncal, és a dir que cap dels seus punts de discontinuïtat sigui una estació transformadora i que d'elles es derivin línies d'alimentació a subministres, podran ésser aèries en la mesura en que discorrin per traçats prèviament existents, o que la seva instal·lació obeeixi a la necessitat d'incrementar la potència disponible o per augmentar el grau de fiabilitat de la xarxa o el nivell de qualitat del servei global. Aquests aspectes seran determinats per la Conselleria competent a l'autorització d'aquestes instal·lacions, respectant-se, en tot cas, les disposicions legals que en cada cas sigui d'aplicació.

- 5.2.- Distribució d'energia elèctrica en alta tensió (tensions inferiors a 220 kV i superiors a 15 kV).

Excepte que a la planificació es determini el contrari, les esteses de la xarxa de transport planificada podran ésser aèries. Les esteses d'alta tensió, en el cas que siguin d'alimentació a usuaris finals, podran ser soterrades en la mesura que discorrin per camins públics o privats establint-se, si n'és el cas, les servituds necessàries per possibilitar al titular de la xarxa l'accés a qualsevol punt de les instal·lacions.

- 6.- Infraestructures.

Les infraestructures, segons definició de l'article 98, que per les seves característiques necessàriament hagin de situar-se al sòl rústic, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca, es limiten a les següents:

- a).- En AANP:

S'admeten les del tipus E-2 (vies de transport) recollides en el PDS de carreteres i, condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general. Quan es justifiqui la impossibilitat de la seva ubicació en sòls de menor protecció, les següents: Del tipus E-1 (petites infraestructures) destinades a tractament de residus, E-3 (conduccions, esteses i instal·lacions de telecomunicacions) i E-5 (grans instal·lacions

tècniques destinades a tractament de residus).

b).- En ANEI, ARIP i APR:

Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general s'admeten: Les del tipus E-1 (petites infraestructures) i E-2 (vies de transport) que estiguin recollides en el PDS de carreteres i noves línies fèrries recollides en el PDS de transports. En el cas d'obertura de nous camins només s'autoritzaran quan siguin d'ús i domini públics. Les del tipus E-3 (conduccions i esteses) i 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.

c).- En APT i ASPI:

Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general s'admeten: Les del tipus E-1 (petites infraestructures), E-2 (vies de transport i camins), que estiguin recollides en el Pla territorial de Mallorca o en els corresponents PDS, E-3 (conduccions i esteses) i E-5 (grans infraestructures tècniques de caràcter no lineal). Les marines seques o superfícies d'hivernatge d'embarcacions no es permetran en APT.

## ARTICLE 90

### CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ, ÀMBIT D'APLICACIÓ I DISPOSICIONS GENERALS

1.- Condicions generals.

- a).- Els habitatges, les edificacions, instal·lacions auxiliars i les declarades d'interès general es regularan, amb caràcter general, per les condicions d'edificació establertes en el present Capítol. Queden exclosos tots aquells edificis que s'incloguin en el Catàleg de protecció d'edificis d'interès històric, arquitectònic, típic o tradicional del municipi, pels quals s'hauran d'observar les normes de protecció allà establertes.
- b).- Amb caràcter supletori regiran a sòl rústic les ordenances d'edificació referides al sòl urbà per a l'ordenació segons regulació de parcel·la i la qualificació urbanística de zona extensiva en tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat, en tot allò que no vingui expressament regulat en el present Capítol.
- c).- Es recomana que les zones que s'hagin de pavimentar, llevat de les destinades a recollida d'aigües de pluja, es realitzin amb materials permeables, evitant els asfalts i formigons, i utilitzant les tècniques pròpies de l'emplaçament corresponent.
- d).- Les aigües residuals generades no podran ser abocades en pous negres o rases filtrants. Serà obligatori l'ús d'estacions depuradores i la utilització de l'efluent per a rec de la finca, sempre que les condicions edafològiques, geològiques, sanitàries i tècniques ho permetin, requerirà l'autorització de la DGRH. La reutilització de les aigües depurades s'ajustarà al Pla hidrològic de les Illes Balears.
- e).- El sistema per l'evacuació d'aigües fecals en els habitatges unifamiliars serà individual i mitjançant fossa sèptica o depuradora amb desbast de filtres o reixes netejables i com a mínim de tres càmeres (anaeròbia, aeròbia i dipòsit d'aigües tractades), amb rendiment voltant al vuitanta per cent (80%) i que, excepte autorització de la Direcció General de Recursos Hídrics per utilitzar l'aigua del tercer compartiment per a reg, hauran de buidar-se periòdicament mitjançant camió amb destí a la depuradora. Els dipòsits que continguin aigües residuals s'hauran de separar com a mínim deu (10) metres dels dipòsits d'aigua potable i piscines i a cinc (5) metres dels límits del terreny. A més, es situaran a la part

més baixa dels terrenys amb pendent per evitar la contaminació de les instal·lacions d'aigua potable. Si es preveu la construcció d'una fossa en terrenys calcaris o en un punt pròxim a la ubicació de pous d'extracció d'aigua potable haurà de realitzar-se un estudi hidrogeològic previ que determini la possible afecció del aqüífers.

- f).- Quan es realitzin qualsevol de les activitats regulades per aquestes normes o s'executin edificacions o instal·lacions permeses, s'hauran de prendre les mesures oportunes perquè l'escorrentia de les aigües de pluja no arrossegui terres que suposin el deteriorament del territori.
- g).- Totes les instal·lacions destinades a un millor aprofitament de les energies renovables que estiguin degudament estudiades i documentades podran ser admeses encara que incompleixin els paràmetres d'altura de les edificacions. El seu emplaçament minimitzarà, en qualsevol cas, l'impacte ambiental.

## 2.- Medició de l'altura reguladora màxima i total.

L'altura total de les edificacions a sòl rústic es mesurarà, d'acord amb l'establert en el Pla territorial de Mallorca, des del nivell de la planta baixa de l'edifici fins al coronament de la coberta.

El nivell superior del forjat de la planta baixa no podrà en cap punt, respecte del terreny natural, sobrepassar l'altura d'un (1) metre.

## 3.- Condicions de posició i d'implantació de les edificacions.

- a).- Les edificacions no podran situar-se sobre penya-segats o cims. Quan se situïn en terrenys amb marges, qualsevol punt de l'edificació o porxo, haurà de separar-se de la vora del marge inferior una distància mínima igual a l'altura d'aquest.
- b).- Les edificacions, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca, en ubicar-se dins la parcel·la, hauran de salvaguardar la condició rústica dels terrenys, la protecció de les característiques generals del paisatge, la reducció de l'impacte visual i complir amb les següents condicions d'implantació:
  - L'edificació, en parcel·les amb pendent mitjana superior al 10 %, haurà de situar-se en les àrees de menys desnivell de tal forma que s'evitin grans anivellacions i desmunts.
  - Dins les zones: ANEI, ARIP, APR i APT, no es podran situar les noves edificacions en àrees amb pendent major al 20 %.

## 4.- Normes que regulen l'edificació i instal·lacions d'interès general.

- a).- Les activitats relacionades amb usos no prohibits, diferents dels admesos o de l'habitatge unifamiliar, hauran d'obtenir, prèviament a la llicència, la declaració d'interès general per la Comissió Insular d'Urbanisme o del Govern de les Illes Balears en aquells casos previstos a l'article 3.4 de Llei 9/1990, de 20 de juny, d'atribució de competències dels Consells Insulars en matèria d'urbanisme i habitabilitat.
- b).- La declaració d'interès general podrà atorgar-se a totes aquelles activitats que, respectant les limitacions que d'acord amb els usos s'estableixin, transcendeixin els mers interessos individuals, siguin compatibles amb el grau de protecció de la zona i, en el cas de que suposin la construcció de noves edificacions, resultin de necessària ubicació en el sòl rústic.
- c).- Les declaracions d'interès general es dirigiran preferentment a fomentar les activitats que suposin la preservació d'edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic o la implantació, previ la seva adequació, al que disposa el Títol IV de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic, de noves activitats

en edificacions o instal·lacions en estat de deteriorament que no estiguin declarades fora d'ordenació.

- d).- El procediment per a l'autorització d'aquestes activitats serà el de l'article 37 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic i haurà de complir, a més a més, amb l'establert a l'article 17 de l'esmentada Llei.
- 5.- Establiments turístics a sòl rústic.
- a).- S'hauran de realitzar d'acord amb el que determina el Decret 62/1995, de 2 de juny, pel qual es regula la prestació de serveis turístics en el medi rural de les Illes Balears, l'Ordre de 13 d'octubre de 1.995, per la qual es desenvolupa el Decret 62/1995, de 2 de juny, i la normativa autonòmica que ho completi, modifiqui o substitueixi.
- b).- L'ús turístic no pot implicar a les edificacions existents que siguin adients, de conformitat amb l'apartat anterior, a la prestació de serveis turístics en el medi rural, sobre tot en les catalogades, canvis dels elements que defineixen les seves característiques tipològiques, estètiques o històriques.
- c).- Sense perjudici de la preceptiva obtenció de l'autorització de l'Administració turística competent, de conformitat amb el que disposa la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial, la llicència per a la adequació d'edificis existents a la prestació de serveis turístics en el medi rural requereix prèviament la declaració d'interès general per la Comissió Insular d'Urbanisme. L'esmentat òrgan competent per a la declaració d'interès general podrà establir a l'autorització les condicions limitadores que estimi pertinents per garantir que l'establiment s'ajusti a les característiques en base a les quals es va atorgar l'autorització.
- d).- En els casos de una nova edificació o ampliació d'edificis existents, l'Ajuntament exigirà la comprovació, mitjançant l'oportú informe ambiental, que suposa un impacte paisatgístic assumible i no resulta perjudicial per a l'entorn.
- e).- L'oferta turística, que per les seves característiques necessàriament hagi de situar-se en sòl rústic amb l'objectiu de preservar edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca, es limita a hotel de cinc estrelles i al compliment de les següents condicions:
- Que s'estableixi en construccions anteriors al 14 de juliol de 1956 (al volum edificat anterior a aquesta data se li denomina nucli original).
  - 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 d'hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor del PTM.
  - Disposi d'informe favorable de la CIOTUPH o òrgan que tingui atribuïda la competència sobre patrimoni històric.
  - No sobrepassar les 120 places d'allotjament o les 60 unitats d'allotjament turístic.
  - Podran, excepte en ARIP-B, complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat.
  - Per a una oferta turística de màxima qualitat, la superfície edificada existent es pot ampliar sempre que: La superfície edificada del nucli original més la de l'ampliació no arribi a l'1 % de la parcel·la (excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o d'hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor del PTM), les ampliacions de volum exteriors al nucli original, annexes o no a aquest, s'integrin amb ell sense danyar els seus valors arquitectònics i no suposin una ampliació de volum superior a un 20 % del nucli original. En cas de realitzar-se nous edificis hauran de ser menors i subordinats a l'edificació del nucli original.

## ARTICLE 91

**CONDICIONS GENERALS D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ DE LES EDIFICACIONS**

- 1.- Integració en el paisatge.
  - a).- Les construccions i edificacions d'adaptaran a l'entorn en que s'ubiquin, harmonitzant i integran-se a través d'una arquitectura senzilla i racional, i essent respectuoses amb els valors culturals i paisatgístics que aquest entorn conté.
  - b).- Es prohibeixen les excavacions que transformin sensiblement tot o part del perfil natural del terreny de les finques rústiques, llevat d'aquelles actuacions expressament autoritzades per la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria. En aquest cas, es procurarà el menor impacte paisatjístic possible.
  - c).- Les edificacions podran tenir una o dues plantes, admetent-se, a més, una planta soterrani, destinada a serveis de l'edificació, encara que quedant prohibides les rampes per a l'accés de vehicles.
- 2.- Composició volumètrica i de façanes.
  - a).- Les noves edificacions seran de volumetria senzilla, constituïdes bàsicament per un cos de planta sensiblement rectangular, que tindrà les cobertes inclinades a una o dues aigües i amb volada horitzontal en les façanes principal i posterior.
  - b).- Al cos principal se li podran afegir diversos volums menors o secundaris, amb coberta plana o inclinada indistintament, però, en cap cas, podran emmascarar el volum principal.
  - c).- Els murs cecs seran un element compositiu preponderant, de manera que la superfície de buits de les façanes de l'edifici serà sempre molt inferior a la de massissos. Les finestres seran rectangulars, més altes que no amples, excepte contrafinestres i lluernes, amb l'excepció del que s'estableix per a edificacions i instal·lacions auxiliars.
  - d).- Les cobertes seran inclinades amb acabat a base teula àrab, permetent-se un altre tipus de cobertes tradicionals només en cossos i elements complementaris i sempre que aquestes no superin el vint per cent (20 %) de la superfície total ocupada per 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.
  - e).- No es permetrà la successió reiterativa d'arcs suportant porxes, terrasses o d'altres buits oberts en façana, així com la utilització d'elements constructius que denotin un origen o un destí en desacord amb el de l'edificació, com per exemple merlets i baluards. L'ús d'arcs serà amb caràcter excepcional, justificant una adequada integració en la composició de façana, i restringit a portes i porxos en planta baixa. En tot cas, els porxes no podran superar el vint per cent (20 %) de la superfície ocupada per la resta de l'edificació.
- 3.- Materials.
  - a).- S'evitaran les coloracions estridents, al temps que es recomana l'ús dels materials naturals i tradicionals de la zona. Els tancaments exteriors seran de fusta o metàl·lics de tipologia idèntica a la tradicional.
  - b).- L'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes serà de la gamma de la pedra, de marès o dels ocres-terra. Es prohibeixen els acabats amb elements constructius vistos del tipus maó, bloc de formigó i semblants.
  - c).- Els paviments de terrassa hauran d'ésser de pedra natural sense polir o de rajoles de color ocre de terra

local o semblant.

- d).- Els paretons de terrassa seran massissos o bé baranes senzilles de ferro o fusta formades amb muntants verticals, similars a les tradicionals.
- 4.- La nova construcció d'edificacions o canvi d'ús d'altres ja existents, d'ús habitatge unifamiliar, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca, haurà de complir, a més a més, amb les següents condicions:
  - a).- El programa i la distribució del conjunt de les dependències, de forma inequívoca, constituirà 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, totes elles, tindran accés des de l'interior del mateix. Només es podran desenvolupar en edificacions separades de la principal les dependències que no siguin obligatòries en la composició de l'habitatge i tinguin usos de servei o complementaris a aquesta. La seva superfície edificada haurà de resultar coherent amb el programa plantejat i el seu volum, altura i aparença no podran emascarar l'edifici principal.

## ARTICLE 92

### PISCINES

A sòl rústic es podran construir piscines amb les següents condicions:

- a).- Quan es trobi annexa a un habitatge unifamiliar i compleixi amb la separació mínima a partions i vials de deu (10) metres.
- b).- No es permetrà la construcció de més d'una piscina per parcel·la, amb independència de poder obtenir, previ autorització de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, llicència per a un safareig per a reg.
- c).- La suma de la superfície dels elements constructius (terrasses descobertes, pèrgoles, etc.), piscina, safareig per a reg i altres edificacions no superarà el tres per cent (3 %) d'ocupació de la parcel·la.
- d).- Seran de planta sensiblement rectangular i, excepte les integrades en establiments turístics en el medi rural, la superfície màxima de la làmina de mirall d'aigua no podrà superar els cinquanta (50) m<sup>2</sup>.
- e).- Les piscines hauran d'estar encastades al terreny natural i no podran sobresortir d'aquest una altura superior a un (1) metre mesurat en qualsevol punt del seu perímetre. Els espais exteriors hauran de complir amb les condicions establertes en l'article 94.
- f).- L'acabament interior serà en tons blancs, grisos o verds per a una millor integració en el paisatge i no es permet l'acabament interior en color blau turquesa.

## ARTICLE 93

### CONSTRUCCIONS QUE GUARDIN RELACIÓ AMB LA NATURALES I DESTÍ DE LA FINCA

Es consideraran construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca les que no es destinin a

l'ús d'habitatge i formin part d'una explotació agrària, entenent-se com el conjunt de béns i drets organitzats empresarialment pel seu titular en l'exercici de l'activitat agrària o ramadera, amb finalitats de mercat i que constitueix en si mateixa una explotació econòmica. S'estableix la següent classificació d'aquestes construccions: Edificacions, instal·lacions auxiliars, casetes d'eines, hivernacles, safareigs i construccions rústiques tradicionals.

La sol·licitud de llicència d'obres referides a aquestes construccions hauran d'anar acompanyades d'una justificació de la superfície i del volum que es pretengui construir en funció de les necessitats agropecuàries de la finca i informada favorablement per la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria.

Les construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca es regularan per les següents prescripcions:

1.- Edificacions i instal·lacions auxiliars.

S'entendran com a tals totes aquelles construccions que, sense estar destinades ni condicionades a l'estada de persones són necessàries per a l'explotació agropecuària de la finca, així com les destinades a emmagatzematge i primeres transformacions de productes agrícoles de producció pròpia.

Les edificacions i instal·lacions auxiliars s'ajustaran a les condicions generals d'edificació per al sòl rústic i a les condicions particulars següents:

- a).- Els buits d'il·luminació i ventilació es situaran a una alçada superior als dos (2) metres des del corresponent trespòl interior.
- b).- Totes les edificacions d'ús agrari o ramader només poden tenir una (1) planta i una alçada màxima de sis (6) metres. Les separacions mínimes a partions seran de deu (10) metres i entre edificis a la mateixa parcel·la de cinc (5) metres.
- c).- Per a aquelles edificacions o instal·lacions auxiliars que, pel seu destí o finalitat, mereixen notòriament un tractament singular s'admetran les condicions particulars de volumetria i acabats adients a la seva finalitat, sempre que es respectin tots els paràmetres reguladors, excepte els referits a l'altura de l'edificació.

2.- Casetes d'eines.

S'entendrà per caseta d'eines tota edificació destinada a emmagatzemament de qualsevol tipus d'elements propis per a l'explotació de la finca on aquella es situï, amb total exclusió del seu ús com a vivenda. Les casetes d'eines s'ajustaran a les condicions generals d'edificació per al sòl rústic i a les condicions particulars següents:

- a).- Només poden tenir una (1) planta i una alçada màxima de tres metres i cinquanta centímetres (3,50). Les separacions mínimes a partions seran de deu (10) metres i entre edificis a la mateixa parcel·la de cinc (5) metres.
- b).- S'hauran de construir seguint el procediment tradicional amb murs o folres de pedra natural del lloc i coberta inclinada de teula àrab color arena, les portes i finestres seran de fusta i es correspondran amb l'ús que allotgi l'edificació.

3.- Hivernacles i safareigs.

- a).- Hivernacles.

Són aquelles construccions lleugeres i translúcides, provisionals o fixes, destinades a la protecció dels cultius i d'alçada màxima inferior a tres metres i cinquanta centímetres (3,50).

b).- Safareigs.

Es permetran dipòsits d'aigua destinats a l'ús agrícola-ramader. Els acabats s'hauran d'ajustar al que es disposa a l'article 92, encara que els murs i la solera s'hauran de deixar directament revocats i sense enrajolar.

4.- Construccions rústiques i tradicionals.

a).- Sense perjudici del que es disposi a la normativa reguladora del Catàleg de protecció d'edificis d'interès històric, arquitectònic, típic o tradicional del municipi, s'hauran de conservar les construccions rústiques tradicionals (barraques de roter, barraques de carboner, canaletes, sínies, pous, molins, aljubs, etc.).

b).- Es podran dur a terme totes les restauracions i modificacions tendents a conservar la funcionalitat de les construccions rústiques tradicionals sempre que no estiguin catalogades, no s'alterin substancialment les seves característiques estètiques, tipològiques i constructives, i l'ús guardi relació amb el destí agrícola o ramader.

c).- En els molins extractors d'aigua es podran instal·lar nous tipus de pales.

## ARTICLE 94

### MOVIMENTS DE TERRA

1.- Queden prohibides les excavacions a cel obert i els desmunts i terraplenats que transformin sensiblement tot o part del perfil natural del terreny de les finques rústiques, llevat d'aquelles actuacions autoritzades per la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, procurant el menor impacte paisatgístic possible. Els moviments de terres no podran modificar ni impedir l'escorrentia natural de les aigües.

2.- Els desmunts i terraplenats per a la construcció de vies i camins es procurarà que afectin el menys possible als valors paisatgístics i vegetació del lloc i es prenguin les mesures oportunes per a les millores i reposicions ambientals.

3.- Els moviments de terres hauran d'obtenir la corresponent llicència municipal i tindran exclusivament finalitats agràries. Els bancals excavats en el terreny hauran de seguir la topografia existent i només es podran realitzar amb la finalitat exclusiva d'adaptar l'edificació al mateix o l'obertura del camí d'accés a l'esmentada edificació. Els aterraments consecutius hauran de tenir una dimensió en planta no inferior a la seva altura i guardar entre sí una distància que causi el menor impacte paisatgístic possible.

4.- Les excavacions o el rebliment de terrenys no podrà afectar a una superfície superior al cinc per mil (0,5 %) de la superfície total de la parcel·la, exceptuant, amb caràcter excepcional, quan estiguin basades i justificades en el corresponent projecte d'explotació agrària. Els bancals, tant excavats com elevats en el terreny, s'hauran de deixar acabats a base de folres o murs de pedra natural del lloc.

5.- Condicions de la parcel·la no ocupada per l'edificació.

La part de la parcel·la no ocupada per l'edificació ni per la resta d'elements constructius, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca, haurà de mantenir-se en estat natural o en explotació

agrícola, ramadera o forestal.

No es podran realitzar moviments de terres, ni cap altra actuació que 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.

## ARTICLE 95

### TANCAT DE FINQUES

- 1.- Tant a les partions com a l'interior de la finca es permetran les tanques necessàries per a la seva explotació racional amb les següents condicions:
  - a).- Massisses, d'altura no superior a un (1) metre, realitzades amb paredat tradicional de pedra o peces de marès no revocats. Per damunt d'elles es podrà col·locar un filferro o reixeta fins una altura de dos metres i vint centímetres (2,20). Quan no siguin d'obra, seran de malla metàl·lica ampla sobre pals de fusta, elèctriques o de bardissa.
  - b).- Es prohibeixen expressament els murs realitzats a base de peces prefabricades o ceràmiques, vistes.
  - c).- Les obres de reparació, recrescut, ampliació o aixamfranat, etc. en murs existents es realitzaran amb idèntics materials als de la tanca original.
  - d).- Les altures es consideraran a cada punt del terreny natural.
  - e).- El tancament haurà de disposar d'un suficient nombre d'obertures de dimensions adients per al pas de la fauna.
- 2.- Reculada de tanques.
 

En aquelles finques a les quals s'hagi de realitzar un nou tancat s'hauran de complir les següents condicions:

  - a).- El pla exterior de les tanques que donin a la xarxa viària s'hauran de recular segons la taula següent:
    - Xarxa de carreteres: Els estipulats per la legislació vigent.
    - Camins: Dos metres i trenta centímetres (2,30) de l'eix del camí.
  - b).- En realitzar-se aquestes noves tanques s'hauran d'excavar les cunetes.
  - c).- En els encreuaments de viari les reculades s'efectuaran deixant un xamfrà de quatre (4) metres.
- 3.- Els tancaments de les explotacions agràries que no suposin obra de fàbrica s'efectuaran seguint els sistemes tradicionals de la zona sense que sigui necessària l'obtenció de llicència municipal.
- 4.- S'hauran de conservar i restaurar els tancaments existents de parcel·les i tanques de paret seca. Només es permetran la seva demolició parcial per a l'ampliació del viari, havent-se de reposar amb el mateix aparell i altura a la mateixa alineació, o per quedar afectada directament per obres autoritzades en el projecte del qual figuri expressament la seva demolició degudament justificada i aprovada per l'Ajuntament.

**ARTICLE 96****CAMINS I CONNEXIONS**

## 1.- Camins.

A sòl rústic no es podran obrir camins amb característiques urbanes o que excedeixin de les necessitats agràries de la finca a la qual serveixen. L'obertura de nous camins, així com qualssevol altres obres a realitzar sobre camins existents (com ampliacions de calçada o realització de ferms) estaran subjectes a prèvia llicència municipal. Les sol·licituds d'obertura de camins hauran d'anar acompanyades d'una justificació fonamentada a les necessitats agràries de la finca i informada favorablement per la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria.

L'autorització justificada d'obertura de nous camins comportarà l'obligació de la seva integració en l'entorn, tant en la seva adaptació al terreny com quant a materials d'acabat, coloracions, evacuació d'aigües, etc. Quan l'autorització es refereixi a la reforma dels existents, aquesta comportarà l'obligació de la conservació de les seves característiques definitòries de més interès.

## 2.- Regulació de les connexions.

Les entrades a predis o altres connexions amb la xarxa viària que interrompin la cuneta lateral ho faran en un ample màxim de quatre (4) metres, col·locant una conducció de drenatge de quaranta (40) centímetres de diàmetre, que doni continuïtat a la cuneta i discorri per baix de l'accés a la finca.

## 3.- Trajectes pintorescos.

En general, a carreteres i camins de trajecte pintoresc no es permetrà que la situació, massa o altura de les construccions o dels seus elements o murs limitin excessivament el camp visual per contemplar les belleses naturals o trenquin l'harmonia del paisatge. S'entendran que constitueixen trajecte pintoresc tots els llocs subjectes a protecció del paisatge i els que estableixi el Pla territorial de Mallorca o s'incorporin voluntàriament com a recorreguts paisatgístics i culturals o àrees recreatives de titularitat privada, d'acord amb el previst a l'article 22 de les Directrius d'ordenació territorial.

**ARTICLE 97****PROTECCIÓ DE LES ZONES TURÍSTIQUES**

## 1.- Zones limítrofes de protecció costera.

## a).- Delimitació de les zones limítrofes de protecció costera.

Les zones limítrofes de protecció costera comprenen una franja, a partir de la línia de costa i paral·lela a la mateixa, constituïda per terrenys no susceptibles d'ésser urbanitzats, situats entre els límits laterals de cada zona d'una amplada mínima de mil (1.000) metres. Quan la morfologia de la costa i de la classificació del sòl ho permetin, serà constituïda pels terrenys que s'assenyalen en el plànols corresponents.

## b).- Naturalesa i règim urbanístic del sòl.

Les zones limítrofes de protecció costera hauran de mantenir la seva condició de sòl no urbanitzable i seran sotmeses, a més a més de a les limitacions establertes en raó de la seva qualificació, si s'escau, a la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i règim urbanística de les àrees d'especial protecció

de les Illes Balears, i a les mateixes restriccions d'usos que es defineixen per a les àrees de protecció posterior.

## 2.- Àrea de protecció posterior (APP)

### a).- Delimitació de l'àrea de protecció posterior.

En els límits posteriors de les zones turístiques, no confrontants amb les zones limítrofes de protecció costera, s'ha delimitat una àrea de protecció posterior que comprèn una franja a partir del sòl classificat com a urbà o urbanitzable, amb una amplada mínima de cinc-cents (500) metres, exceptuant quan aquesta distància produeix un encavalcament amb l'àrea de protecció posterior corresponent a una altre zona turística o quan es produeixen interferències amb el sòl urbà i la seva àrea de possible desenvolupament.

Els límits de l'àrea, si el seu règim urbanístic ho permet, podran ésser modificats per la seva ubicació, si s'escau, de terrenys qualificats com a zona de reserva i dotacional.

### b).- Naturalesa i règim urbanístic del sòl.

- L'àrea de protecció posterior és un sòl rústic en el qual no podran autoritzar-se els usos que puguin afectar negativament a l'activitat turística de la zona.
- Per tal de valorar l'esmentada afectació l'Ajuntament exigirà un informe previ de l'Administració competent en matèria turística per a l'autorització de qualsevol obra, instal·lació o activitat en el sòl rústic inclòs en una àrea de protecció posterior.
- El seu règim urbanístic, és sotmès, a més a més del planejament general i a les seves limitacions en funció de la seva qualificació urbanística, si s'escau, 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.
- A l'àrea de protecció posterior, així com a les zones limítrofes de protecció costera, totes les parets de tancaments de parcel·les, inclòs les que confronten amb carreteres i camins i les que continguin tanques dins d'una mateixa finca registral, hauran d'ésser de paret seca tradicional, d'acord amb les condicions determinades a l'article 95.
- La composició de volums, ordenació de buits, cobertes i materials emprats a les edificacions hauran d'ésser de tipologia tradicional.
- Les parets de les façanes hauran d'ésser de pedra calcària del lloc, amb l'aparell tradicional, les portes, finestres i persianes exteriors seran de fusta, en colors naturals o tradicionals de la zona.
- L'Ajuntament, amb la participació de l'Administració competent en matèria turística i altres organismes també competents, podrà impulsar programes de recuperació paisatgística i actuacions singulars per reduir l'impacte negatiu de les actuals edificacions i instal·lacions que no s'adeqüen a aquestes normes.

## CAPÍTOL III: NORMES REGULADORES DELS USOS

### ARTICLE 98

#### CLASSIFICACIÓ I DEFINICIONS DELS USOS

### 1.- Activitats del sector primari.

#### a).- 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. Seran destinades a preparar la terra per a l'obtenció dels cultius agrícoles, de les pastures i farratges o dels forestals i l'activitat cinegètica

a vedats no intensius. Inclou les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació.

b).- De caràcter intensiu:

Aquestes activitats són les mateixes que les de l'apartat anterior, però diferenciades pel seu caràcter intensiu, d'acord amb 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 altres similars.

c).- Complementàries:

Seràn considerades així l'agroturisme, el turisme rural, les granges cinegètiques, les posades, les cases de colònies, els refugis i altres instal·lacions destinades a l'estada i allotjament de grups i, en general, els oferiments complementaris compatibles amb els objectius de conservació i protecció del sòl rústic. En qualsevol cas s'entendran compreses en aquest apartat les activitats complementàries a les quals es refereix la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, que vincularà els instruments de planejament general als efectes de l'aplicació transitòria de la matriu d'ordenació del sòl rústic.

2.- Activitats del sector secundari.

a).- Indústria de transformació agrària:

Són les activitats destinades a magatzematge, separació, classificació, manipulació o primer tractament industrial dels productes agraris i al seu envàs per a comerciar-los i distribuir-los en el corresponent mercat. S'hi inclouen les construccions i infraestructures que necessàriament s'han d'ubicar en aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre adequades a les condicions d'integració establertes en el Pla territorial de Mallorca. S'exclouen les edificacions noves i el tractament de productes que no siguin de la producció de la pròpia explotació a les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció.

b).- Indústria en general:

Són les activitats destinades a l'obtenció, la transformació o el transport de productes a partir de les matèries primes. S'hi inclouen les construccions i infraestructures que necessàriament s'han d'ubicar en aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre adequant-se a les condicions d'integració establertes en el Pla territorial de Mallorca.

3.- Equipaments.

a).- Equipaments sense construcció:

Es refereix a equipaments situats a terrenys no afectes a explotacions agràries, els quals es defineixen en l'apartat 1.c. Consisteix en l'adaptació d'un espai, sense implicar transformació de les seves característiques inicials, per a activitats d'oci i temps lliure de diferent classe, de caràcter concentrat o no, com són: Àrees recreatives, embarcadors, escars, ancoratges, activitats de temporada lligades a la platja. S'inclouran les instal·lacions de taules, barbacoes, fonts, serveis sanitaris desmuntables i socorrisme, jocs de nens, papereres, aparcaments i la xarxa viària interna destinada a tasques de manteniment, serveis i vigilància, així com les derivades de les concessions de temporada en el litoral.

b).- Resta d'equipaments:

Consisteix en la transformació de les característiques d'un espai per 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 de magatzement, educacionals, soci-assistencials i al turisme de certes dimensions que, per les seves característiques, necessàriament s'han de situar a sòl rústic. S'inclouen, a manera d'exemple, els camps de golf i el seu oferiment complementari d'acord amb la seva legislació específica, campings, parcs zoològics o circuits esportius.

4.- Altres activitats.

a).- Extractives:

Són activitats encaminades a l'extracció dels recursos minerals en explotacions a cel obert o en el subsòl o les auxiliars destinades a l'extracció i primer tractament dels recursos geològics situats a la mateixa zona.

b).- Infraestructures.

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

b.1.- Petites infraestructures (E-1):

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

b.2.- Vies de transport (E-2):

Inclou autopistes, autovies, carreteres, ferrocarrils i les seves instal·lacions complementàries.

b.3.- Conduccions i esteses (E-3):

Són un conjunt de xarxes de transport o distribució d'energia elèctrica, aigua, telecomunicacions, sanejament i similars i altres línies d'estesa aèries o soterrades, juntament amb els suports i les instal·lacions complementàries a la xarxa.

b.4.- Ports i ports esportius (E-4):

S'inclouen les instal·lacions destinades a l'atracament d'embarcacions per al transport de passatgers i mercaderies i les instal·lacions necessàries per a la càrrega i descàrrega, magatzement 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'oci i de pesca i les seves superfícies annexes.

b.5.- Grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal (E-5):

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 altre instal·lació d'interès general o d'impacte semblant sobre el medi físic.

c).- Habitatge unifamiliar aïllat.

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

d).- Protecció i educació ambiental.

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

## ARTICLE 99

### LIMITACIONS DELS USOS AL VOLTANT DELS POUS DE SUBMINISTRAMENT

D'acord amb el que estableixen els articles 65 a 67 del Pla hidrològic de les Illes Balears, s'han assenyalat els pous de subministrament d'aigua i delimitat, transitòriament fins a la seva determinació definitiva per la DGRH, les següents zones de protecció i limitació d'usos:

- 1.- Zona de restricció absoluta: La compresa dins un perímetre de 10 metres de radi al voltant del pou. En aquesta zona es prohibeix qualsevol ús, excepte els relacionats amb el manteniment i operacions de captació.
- 2.- Zona de restricció màxima: La compresa dins un perímetre de 250 metres de radi al voltant del pou.
  - a).- Usos i activitats prohibides: Pedreres, mines i extraccions d'àrids, fosses sèptiques i nous cementeris, emmagatzematge i tractament de residus sòlids, dipòsits i distribució de fertilitzants i plaguicides, reg amb aigües residuals, emmagatzematge, transport i tractament d'hidrocarburs, líquids i sòlids inflamables, productes químics i farmacèutics, productes radioactius, indústries alimentàries i escorxadors, acampada i zones de bany, injecció de residus i substàncies contaminants, sondejos petrolífers, enterrament de cadàvers d'animals i estacions de servei.
  - b).- Usos i activitats condicionades a l'autorització de la DGRH: Emmagatzematge, transport i tractament d'aigües residuals, granges, pous i sondejos, excavacions, sondejos geotècnics i indústries potencialment contaminants (adoberies, de ceràmiques, bugaderies, etc.).
- 3.- Zona de restricció moderada: La compresa dins un perímetre de 1.000 metres de radi al voltant del pou.
  - a).- Usos i activitats prohibides: Injectar residus i substàncies contaminants en el subsòl i emmagatzemar, transportar i tractar productes radioactius.
  - b).- Usos i activitats condicionades a l'autorització favorable de la DGRH: Obres d'infraestructura (mines, pedreres i extracció d'àrids), activitats urbanes (fosses sèptiques, cementeris, emmagatzematge, transport i tractament de residus sòlids o aigües residuals), activitats agrícoles i ramaderes (dipòsit i distribució de fertilitzants, plaguicides, reg amb aigües residuals i granges), activitats industrials (emmagatzematge, transport i tractament d'hidrocarburs líquids, indústries farmacèutiques i radioactives, indústries alimentàries i escorxadors) i activitats recreatives (acampada i zones de banys).

## CAPÍTOL IV: RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS

### ARTICLE 100

**EDIFICIS EXISTENTS A SÒL RÚSTIC**

- 1.- En els edificis existents, construïts a l'empara de la normativa anterior a la vigent en sòl rústic, seran d'aplicació les disposicions generals d'aquestes normes urbanístiques i, en particular, les següents:
- a).- L'incompliment de la parcel·la mínima establerta en les disposicions particulars de cada zona, quan es tracti de parcel·les constituïdes amb anterioritat a l'aprovació inicial de l'adaptació del Pla General a les DOT, es considerarà com l'incompliment d'un paràmetre edificatori més a efectes d'establir en qual situació es troba l'edifici segons les normes esmentades.

La condició de parcel·la mínima es permetrà que no es compleixi en les parcel·les on l'ús unifamiliar estigui permès, sempre que no s'hagin esgotat la resta de paràmetres edificatoris, fins un màxim de 450 m<sup>2</sup> d'edificabilitat total per edifici. Els paràmetres d'edificabilitat i ocupació establerts en les disposicions particulars s'aplicaran a la superfície real de la parcel·la.

En les zones de parcel·lacions il·legals no serà possible l'ampliació d'edificis i instal·lacions en les parcel·les que incomplissin el mínim exigít.

- b).- En les edificacions existents que siguin un clar exponent de l'arquitectura tradicional, es podran realitzar les obres permeses en l'apartat d segons l'article 81.1.
- c).- Els edificis existents, situats en ASPI i destinats a un ús industrial del sector secundari, podran obtenir l'autorització d'activitat, d'acord amb les condicions i procediment establert en la disposició addicional segona del Pla territorial de Mallorca, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general.
- d).- En les edificacions i instal·lacions existents en àrees naturals d'alt nivell de protecció (AANP) i àrees naturals d'especial interès (ANEI), que no es trobin en situació de fora d'ordenació, només es permetran les obres següents:
- Obres de reforma, conservació, rehabilitació, restauració i consolidació, sempre que no suposin augment de volum.
  - Dotacions subterrànies de serveis per a edificacions existents amb restitució integral de l'aspecte inicial del terreny.

A les edificacions i instal·lacions existents, en la resta de categories de sòl rústic, que no es trobin en situació de fora d'ordenació, es permetran les obres de reforma, conservació, rehabilitació, restauració i consolidació i, a més a més, en les parcel·les on l'ús estigui permès, les obres d'ampliació quan no hagin exhaurit l'ocupació i edificabilitat màxima permesa segons la categoria de la zona i, per a l'ús d'habitatge unifamiliar, fins al límit establert en l'apartat 1.a.

- e).- Les edificacions rústiques tradicionals i les construïdes amb llicència abans de l'aprovació inicial de l'adaptació del Pla General a les DOT, que no compleixin amb les reculades mínimes a partions podran, quan estigui admès en les condicions particulars de les zones, ampliar-se complint amb la resta dels paràmetres establerts en aquestes normes, així com amb la separació mínima als vials, en les condicions descrites en els apartats següents. En aquest apartat no s'inclouen les edificacions situades en àrees de protecció territorial (APT) de carreteres.
- f).- En les àrees de protecció territorial (APT) de les carreteres només es permetran les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, entreteniment i servei de les obres públiques, així com les edificacions i instal·lacions d'utilitat general que no admetin una localització alternativa a l'exterior d'elles. En les esmentades franges queden, per tant, prohibides les obres de construcció, reconstrucció o ampliació de qualsevol tipus d'edificacions, exceptuant les que resultessin imprescindibles per a la

conservació i manteniment de les existents, que hauran d'ésser degudament autoritzades. Tot això, sense perjudici del compliment de les diverses disposicions vigents d'aplicació en la matèria.

## 2.- Edificacions catalogades.

En les edificacions incloses en el Catàleg d'edificis historico-artístics, estaran permeses les obres de conservació, rehabilitació, restauració i consolidació i les de reforma assenyalades en cadascuna de les fitxes particulars. Quan les obres d'ampliació no estiguin prohibides, aquestes hauran de respectar les condicions límit d'edificació per a cada àrea de les presents normes, així com armonitzar arquitectònica i paisatgísticament amb l'edifici original i l'entorn.

## 3.- Condició d'habitatge existent a sòl rústic.

Per tal de que una construcció existent tingui la consideració d'habitatge, aquesta haurà de complir, d'acord amb l'establert pel Pla territorial de Mallorca, els requisits següents:

- 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 inequívokes pròpies d'edificació d'habitatge, tal com es coneix a Mallorca, així com una superfície útil mínima de 35 m<sup>2</sup> 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).- No tindran la consideració d'habitatge existent aquelles edificacions per a la reforma de les quals sigui necessari que s'actui sobre elements estructurals, arquitectònics bàsics de l'edificació, fent necessària la 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.
- d).- Les ampliacions s'hauran d'integrar a l'habitatge existent i en cap cas podrà donar lloc a cossos d'edificació funcionalment independents destinats a usos residencials.

## 4.- Construccions existents que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca.

Les construccions existents que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca que no es destinin a l'ús d'habitatge, d'acord amb la definició de l'article 93, podran ser objecte de rehabilitació i reforma quan es tracti d'edificacions amb valor etnològic i tipologia tradicional mallorquina sempre que es mantingui la seva estructura bàsica i no es realitzin demolicions substancials que suposin la reconstrucció de l'edificació.

## DISPOSICIONS ADDICIONALS

### DISPOSICIÓ ADDICIONAL 2a

#### UNITAT D'EXECUCIÓ UEP-5

##### 1.- Situació, àmbit i objecte:

D'acord amb l'apartat 3 de la norma 10 del Pla territorial de Mallorca, es tracta d'una unitat d'actuació

en sòl urbà no consolidat per la urbanització. El seu àmbit comprèn la 2a fase de la urbanització de Muleta (48.832 m<sup>2</sup>) i el seu objecte és completar les infraestructures i substituir les ja existents que han esdevingut en inadequades o insuficients.

2.- Criteris:

S'haurà de redactar un projecte d'urbanització o de dotació de serveis amb la finalitat anteriorment assenyalada y, fins que els citats serveis no estiguin executats segons la norma 12 del PTM, no podran autoritzar-se noves edificacions. En les edificacions ja existents estaran permeses les obres de conservació, rehabilitació, restauració i consolidació, reforma i ampliació.

3.- Sistema d'actuació:

Compensació.

4.- Aquesta unitat d'execució es troba afectada per l'ampliació de la zona ARIP introduïda pel Decret llei 1/2007, de 23 de novembre, de mesures cautelars fins a l'aprovació de normes de protecció d'àrees d'especial valor ambiental per a les Illes Balears (BOIB n. 176 ext., de 24.11.07) i covalidació l'11 de desembre de 2007 (BOIB n. 187, de 18.12.07), pel que el seu desenvolupament es troba suspès fins a l'aprovació de la Llei de mesures urgents per a un desenvolupament sostenible a les Illes Balears i llavors haurà de ser objecte d'adaptació a les seves determinacions.

### **DISPOSICIÓ ADDICIONAL 3a**

Sense contingut.

### **DISPOSICIONS ADDICIONALS 7a a 15a**

Se suprimeixen les disposicions addicionals 7a a 15a ambdós inclusivament.

### **DISPOSICIONS TRANSITÒRIES**

#### **DISPOSICIONS TRANSITÒRIES 3a a 5a**

Se suprimeixen les disposicions transitòries 3a a 5a ambdós inclusivament.