

**NORMAS DE ORDENACIÓN**  
**DEL PLAN TERRITORIAL DE MALLORCA**

**ÍNDICE**

**TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO ÚNICO. CONCEPTOS GENERALES**

- Norma 1.   Ámbito, naturaleza, objeto y objetivos (AP)
- Norma 2.   Rango normativo (AP)
- Norma 3.   Contenido (AP)
- Norma 4.   Vigencia, revisión y modificación (AP)
- Norma 5.   Publicidad (AP)

**TÍTULO I. ÁREAS DE DESARROLLO URBANO**

**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES SOBRE CRECIMIENTO**

- Norma 6.   Crecimiento turístico, residencial o mixto (ED)
- Norma 7.   Ubicación del crecimiento e intensidad de uso residencial, turístico o mixto (ED)
- Norma 8.   Suelo industrial y de servicios (ED)

**CAPÍTULO II. OTRAS DISPOSICIONES**

- Norma 9.   Reservas mínimas para sistemas generales (ED)
- Norma 10.  Delimitación del suelo urbano por parte del planeamiento urbanístico municipal (ED)
- Norma 11.  Actuaciones de edificación y de finalización de la urbanización en el suelo urbano con urbanización consolidada (AP)
- Norma 12.  Requisitos para la edificación en el suelo urbano carente de urbanización consolidada y en el suelo urbanizable o apto para la urbanización (AP, excepto punto 3, ED)
- Norma 13.  Autorización de utilización del sistema individual de evacuación de aguas residuales (ED)

**TÍTULO II. ÁREAS SUSTRÁIDAS AL DESARROLLO URBANO**

**CAPÍTULO I. SUELO RÚSTICO: DELIMITACIÓN Y USOS**

- Norma 14.  Delimitación gráfica de las categorías de suelo rústico (AP)
- Norma 15.  Régimen de usos. Disposiciones generales (AP)

**CAPÍTULO II. RÉGIMEN DE USOS**

- Norma 16.  Régimen de usos del sector primario (AP)
- Norma 17.  Régimen de usos del sector secundario (AP)
- Norma 18.  Régimen de usos de los equipamientos (AP)

- Norma 19. Régimen de usos de otras actividades (AP)  
Norma 20. Condiciones y parámetros para el uso de vivienda unifamiliar aislada (AP)

### CAPÍTULO III. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- Norma 21. Delimitación de las unidades de integración paisajística y ambiental de ámbito supramunicipal (AP)  
Norma 22. Condiciones de integración paisajística y ambiental (AP)

### CAPÍTULO IV. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO COHERENTE SUPRAMUNICIPAL

- Norma 23. Delimitación de ámbitos de planeamiento coherente supramunicipal (ED)  
Norma 24. Criterios de coherencia entre los planeamientos municipales (ED)

### CAPÍTULO V. NÚCLEOS RURALES

- Norma 25. Delimitación de núcleos rurales (ED)  
Norma 26. Régimen de usos y condiciones edificatorias (ED)  
Norma 27. Gestión y conservación (ED)

### CAPÍTULO VI. RÉGIMEN DE EDIFICIOS EXISTENTES

- Norma 28. Régimen de viviendas existentes (ED)  
Norma 29. Régimen de edificios existentes (ED)

## TÍTULO III. SERRA DE TRAMUNTANA

### CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES

- Norma 30. Delimitación (AP)  
Norma 31. Elementos catalogados (AP)  
Norma 32. Régimen de usos en suelo rústico (AP)  
Norma 33. Especialidades del régimen de usos en suelo rústico (AP)

### CAPÍTULO II. ÁREAS DE ASENTAMIENTO EN PAISAJE DE INTERÉS

- Norma 34. Delimitación (AP)  
Norma 35. Régimen de usos en suelo urbano y suelo urbanizable (AP)  
Norma 36. Régimen de usos en suelo rústico (AP)  
Norma 37. Especialidades del régimen de usos en suelo rústico (AP)  
Norma 38. Crecimiento (ED)

## TÍTULO IV. ÁREAS DE RECONVERSIÓN TERRITORIAL

### CAPÍTULO ÚNICO. ENUMERACIÓN, DESARROLLO Y EJECUCIÓN

- Norma 39. Enumeración (ED)  
Norma 40. Desarrollo y ejecución (AP)

## TÍTULO V. MEDIO AMBIENTE, PATRIMONIO Y LITORAL

### CAPÍTULO I. MEDIO AMBIENTE

- Norma 41. Implantación de la Agenda Local 21 (EI)
- Norma 42. Medidas bioclimáticas en la edificación (EI, excepto apartado 3.d, ED)
- Norma 43. Determinaciones sobre hidrología (ED)
- Norma 44. Contaminación lumínica (ED)
- Norma 45. Contaminación acústica (ED, excepto apartado 3.b, AP)

### CAPÍTULO II. PATRIMONIO URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO

- Norma 46. Protección de conjuntos urbanos (ED)
- Norma 47. Catálogos (ED)
- Norma 48. Elementos etnológicos (ED)
- Norma 49. Rutas de interés cultural (ED)
- Norma 50. Rutas de interés paisajístico (ED)

### CAPÍTULO III. LITORAL

- Norma 51. Determinaciones sobre el litoral (ED)

## TÍTULO VI. INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS

### CAPÍTULO I. INFRAESTRUCTURAS

- Norma 52. Propuestas relativas a carreteras (ED, excepto punto 3, EI)
- Norma 53. Propuestas relativas al transporte por ferrocarril (EI)
- Norma 54. Propuestas relativas a la intermodalidad del transporte (EI)
- Norma 55. Propuestas relativas a los puertos (EI)
- Norma 56. Propuestas relativas a las infraestructuras aeronáuticas (ED, excepto 1.b EI)

### CAPÍTULO II. EQUIPAMIENTOS

- Norma 57. Determinaciones sobre equipamientos
- Norma 58. Criterios generales para implantar nuevos equipamientos (EI)

## TÍTULO VII. AFECCIONES A PLANES DIRECTORES SECTORIALES

### CAPÍTULO I. PLANES SECTORIALES COMPETENCIA DEL CONSELL INSULAR

- Norma 59. Plan Director Sectorial de Canteras (ED, sin perjuicio de lo que dispone la Disposición Transitoria Primera)
- Norma 60. Plan de Ordenación de la Oferta Turística de la Isla de Mallorca (ED, sin perjuicio de lo que dispone la Disposición Transitoria Primera)

- Norma 61. Plan Director Sectorial de Campos de Golf (ED)
- Norma 62. Plan Director Sectorial de Carreteras (ED)
- Norma 63. Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales (ED)
- Norma 64. Plan Director Sectorial de Residuos No Peligrosos (ED)

## CAPÍTULO II. PLANES SECTORIALES COMPETENCIA DEL GOVERN DE LAS ILLES BALEARS

- Norma 65. Plan Director Sectorial Energético de las Illes Balears (EI)
- Norma 66. Plan Director Sectorial del Transporte de las Illes Balears (EI)
- Norma 67. Plan Director Sectorial de Telecomunicaciones de las Illes Balears (EI)
- Norma 68. Plan Director de Puertos Deportivos (EI)
- Norma 69. Plan Director de Residuos Peligrosos y Otros Residuos Líquidos No Peligrosos (EI)

## TÍTULO VIII. EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN

### CAPÍTULO ÚNICO

- Norma 70. Principios rectores (AP)
- Norma 71. Formas de gestión (AP)
- Norma 72. Sistemas de actuación (AP)

### DISPOSICIONES ADICIONALES

- Disposición Adicional Primera. Patrimonio Histórico (ED)
- Disposición Adicional Segunda. Autorización de actividades industriales existentes en el suelo rústico de Mallorca (AP)
- Disposición Adicional Tercera. Adaptación del Planeamiento General Municipal (AP)
- Disposición Adicional Cuarta. Clasificaciones de suelo de determinadas áreas o sectores (AP)
- Disposición Adicional Quinta. Protección de Espacios Naturales protegidos (AP)
- Disposición Adicional Sexta. Normas específicas sobre crecimiento de los municipios de Estellencs y Selva (AP)
- Disposición Adicional Séptima. Carácter de mínimo de determinadas disposiciones de estas normas. (AP)

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

- Disposición Transitoria Primera. Régimen Transitorio de aplicación plena hasta la adaptación del planeamiento (AP)
- Disposición Transitoria Segunda. Régimen Transitorio de determinación de normas de proporcionalidad para la implantación de usos de vivienda en suelo rústico (AP)
- Disposición Transitoria Tercera. Delimitación de suelo urbano y urbanizable. (AP)
- Disposición Transitoria Cuarta. Reglas de prevalencia sobre posibles calificaciones en suelo rústico (AP)

Disposición Transitoria Quinta.	Régimen Transitorio de crecimiento (AP)
Disposición Transitoria Sexta.	Requisitos de otorgamiento de licencias en ausencia de índice de intensidad de uso residencial (AP)
Disposición Transitoria Séptima.	Expedientes en tramitación (AP)
Disposición Transitoria Octava.	Suspensión de proyectos de transformación de suelo en las ART de Actuación Directa. (AP)
Disposición Transitoria Novena.	Exoneración de alcantarillado (AP)

#### DISPOSICIÓN FINAL

Disposición Final. (AP)

#### ANEXO A LA NORMATIVA

Matriz de ordenación del suelo rústico y definición de las actividades (AP)

TÍTULO PRELIMINAR  
DISPOSICIONES GENERALES  
CAPÍTULO ÚNICO  
CONCEPTOS GENERALES

**Norma 1. Ámbito, naturaleza, objeto y objetivos (AP)**

1. El Plan Territorial Insular de Mallorca, como instrumento de desarrollo de las Directrices de Ordenación Territorial, es el instrumento general de ordenación del territorio de la isla de Mallorca y de sus islotes y aguas interiores; como tal, le corresponde la ordenación de todo aquello que, trascendiendo el ámbito estrictamente municipal, se refiera a los asentamientos humanos, a las actividades que se lleven a cabo sobre el territorio, a los usos a los cuales este se destina, a la creación de servicios comunes para los municipios y a las medidas para mejorar la calidad de vida y proteger el medio natural.
2. El objeto del Plan Territorial de Mallorca es establecer, haciendo uso del carácter de instrumento general que le es propio, la ordenación del territorio de la isla de Mallorca, determinando, dentro de la función que legalmente tiene asignada en el sistema legal de ordenación territorial y en los términos procedentes en cada caso:
  - a. Las dimensiones físicas de los asentamientos, incluidos los vinculados a los sectores productivos secundario y terciario.
  - b. La distribución espacial de las instalaciones productivas propias de los sectores primario y secundario, fomentando las acciones pertinentes en relación con las instalaciones existentes o futuras o, en su caso, disuadiendo de llevarlas a cabo.
  - c. Los núcleos de población que, por sus características y posibilidades, deban cumplir una función de impulso del desarrollo socioeconómico de la zona correspondiente.
  - d. Las áreas territoriales objeto de especial protección por su idoneidad actual o potencial para la explotación agrícola, forestal o ganadera o por la riqueza paisajística o ecológica que presenten.
  - e. Las infraestructuras, las instalaciones, los equipamientos y los servicios de trascendencia insular y constitutivos de elementos estructurantes, como también los criterios para diseñarlos, sus características funcionales y su localización.
  - f. El marco de referencia para coordinar las diferentes políticas sectoriales de los diversos órganos de la Administración.
3. En el marco de la *Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial*, de conformidad con las Directrices de Ordenación Territorial aprobadas por la *Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias*, modificada parcialmente por la *Ley 9/1999, de 6 de octubre, de Medidas Cautelares y de Emergencia Relativas a la Ordenación del Territorio y Urbanismo en las Illes Balears* así como por la *Ley 20/2001 de 21 de diciembre, de Medidas Tributarias, Administrativas y de Función Pública*, la *Ley 11/2002, de 23 de diciembre, de Medidas Tributarias y Administrativas*, por la *Ley 8/2003 de 25 de noviembre, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial y Urbanismo en las Illes Balears*, y por la *Ley 10/2003,*

de 22 de diciembre, de Medidas Tributarias y Administrativas, y como desarrollo de estas directrices, son objetivos generales del Plan Territorial Insular de Mallorca los siguientes:

- a. Mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.
  - b. Disponer de una estructura espacial adecuada que permita lograr un desarrollo socioeconómico compatible con la utilización racional de los recursos naturales.
  - c. Garantizar la protección y la mejora del medio ambiente.
4. Teniendo en cuenta las características especiales de cada zona, el Plan Territorial Insular de Mallorca ordena su ámbito territorial según los siguientes criterios:
- a. El equilibrio interterritorial
  - b. La coordinación supramunicipal entre los ayuntamientos, especialmente los de la Bahía de Palma.
  - c. La promoción del patrimonio natural y de las actividades agrarias.
  - d. La reconversión territorial y la estructuración de los procesos de desarrollo urbano.
  - e. La incorporación y la previsión de la estructura territorial de la isla de acuerdo con los instrumentos de ordenación territorial y con el Plan Hidrológico de las Illes Balears, considerando los ejes Palma-Alcúdia y Palma-Manacor estructurados por las carreteras, el ferrocarril y las autopistas y su integración en el paisaje.
  - f. Así mismo, el Plan tiene en cuenta la consideración que una parte de la Serra de Tramuntana tiene la condición de Paraje Pintoresco y, en consecuencia, ordena y protege específicamente a su patrimonio monumental y histórico, cumpliendo así lo que dispone el artículo 9 de la *Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears*.
  - g. El Plan Territorial Insular de Mallorca ordena la oferta turística fuera de las áreas reguladas por el Plan Director de Ordenación de la Oferta Turística de Mallorca, especialmente la de la Serra de Tramuntana.

#### Norma 2. Rango normativo (AP)

1. Una vez que haya entrado en vigor, el Plan Territorial Insular de Mallorca formará parte del ordenamiento jurídico como disposición reglamentaria.
2. Las determinaciones de las Directrices de Ordenación Territorial prevalecen sobre las del Plan Territorial, estas últimas deberán ser interpretadas y aplicadas de acuerdo con aquellas.
3. El Plan Territorial Insular y los Planes Directores Sectoriales elaborados por el Govern de les Illes Balears tienen el mismo rango y, en caso de conflicto, prevalecerán las determinaciones del Plan que tenga un carácter más específico por razón de la materia.
4. Los Planes Directores Sectoriales que elabore y apruebe el Consell Insular de Mallorca

deberán ajustarse a las determinaciones pertinentes de este Plan Territorial.

5. El Plan Territorial Insular vincula los instrumentos de planeamiento urbanístico general municipal en todos aquellos aspectos en los que sea predominante el interés público de carácter supramunicipal.

### Norma 3. Contenido (AP)

1. En el marco de la *Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial*, el Plan Territorial Insular contiene las determinaciones de ámbito supramunicipal siguientes:

- a. Diagnóstico territorial del área, especialmente por lo que respecta al uso de los recursos naturales, la población, el planeamiento urbanístico vigente y la situación socioeconómica.
- b. Estudio de las posibilidades de desarrollo socioeconómico de las diferentes áreas con características homogéneas, con determinación de objetivos.
- c. Establecimiento de techos de crecimiento para cada uso y distribución espacial.
- d. Delimitación de los espacios naturales o de las áreas de protección de construcciones o de lugares de interés histórico artístico con indicación de las medidas protectoras que se deban adoptar.
- e. Definición de los suelos de uso agrícola o forestal de especial interés.
- f. Fijación de los criterios específicos para redactar los Planes Directores Sectoriales cuya aprobación corresponda a los Consells Insulars.
- g. Ubicación de los equipamientos de interés supramunicipal.
- h. Ubicación y características de las grandes infraestructuras, con una atención especial a las que se deban crear o modificar para potenciar el desarrollo socioeconómico.
- i. Indicación de los servicios que se deban crear o que se puedan crear para la utilización común de los municipios.
- j. Pautas para evitar desequilibrios funcionales en las zonas limítrofes de diferentes municipios.
- k. Creación de medidas de apoyo destinadas a incentivar actuaciones que favorezcan la consecución de los objetivos fijados en las Directrices de Ordenación Territorial y en el mismo Plan.
- l. Criterios básicos relativos al uso sostenible de los recursos naturales.

2. El contenido documental del Plan Territorial Insular está formado por:

- a. La memoria
- b. Los planos del Plan:

Plano 1: E 1:25.000 «Áreas de desarrollo urbano y categorías del suelo rústico» (AP)

Plano 2: E 1:25.000 «Áreas de Prevención de Riesgos» (AP)  
Plano 3: E 1:100.000 y E 1:50.000 «Integración paisajística y planeamiento coherente» (AP)  
Plano 4: E 1:100.000 «Infraestructuras de comunicación» (ED – EI)  
Plano 5: E 1:100.000 «Rutas culturales y rutas de interés paisajístico» (AP)  
Plano 6: E 1:50.000 «Curvas isófonas aeroportuarias » (AP)

- c. Las normas de ordenación del Plan Territorial Insular de Mallorca.
- d. Los anexos:

Anexo I. Áreas de Reconversión Territorial (AP)

Anexo II. Áreas afectadas por las Normas Territoriales Cautelares (AP)

3. El contenido sustantivo del Plan Territorial está formado por sus determinaciones dispositivas, que se dividen en las siguientes categorías:

- a. Normas de Eficacia Indicativa (EI), de eficacia meramente indicativa o propositiva: son aquellas determinaciones gráficas y escritas de carácter orientativo para futuras actuaciones de las administraciones públicas con incidencia o relevancia territorial. En el caso de que no se incorporen en los planeamientos municipales o en los Planes Directores Sectoriales de competencia del Consell Insular de Mallorca, se deberá motivar su no inclusión.
- b. Normas de Eficacia Directiva (ED): son aquellas determinaciones gráficas y escritas que las administraciones públicas y los particulares deben respetar mediante el desarrollo correspondiente a través de un instrumento de ordenación o, en su caso, a través de una disposición administrativa que legalmente sea procedente. Estas determinaciones son vinculantes y prevalecen sobre el planeamiento general municipal y sobre los Planes Directores Sectoriales que son competencia del Consell Insular, pero para que sean plenamente eficaces es necesario que se incorporen, se desarrollen y se concreten en los instrumentos mencionados.
- c. Normas de Aplicación Plena, directa e inmediata (AP) desde el Plan Territorial: son aquellas determinaciones gráficas y escritas de aplicación inmediata y que las administraciones públicas y los particulares deben cumplir obligatoriamente de manera general y directa, sin necesidad de adaptación y, por lo tanto, con desplazamiento de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico o de los Planes Directores Sectoriales subordinados a este Plan que se opongan o sean contrarias a aquellas, sin perjuicio de la obligatoriedad de su adaptación al propio Plan.

Esta eficacia inmediata no impedirá, en su caso, el deber de adaptación de los instrumentos de ordenación jerárquicamente dependientes.

- 4. La categoría a la que pertenece cada norma, íntegramente o en parte, se indica en el enunciado; esta categoría también se otorga a la representación gráfica —plano, ficha, etc.— a la que la norma se refiere o remite.
- 5. En caso de discordancia entre determinaciones contenidas en los diversos documentos que integran este plan prevalecerán las contempladas en estas Normas de Ordenación y en los Anexos I y II.

#### Norma 4. Vigencia, revisión y modificación (AP)

1. El Plan Territorial entrará en vigor al día siguiente de haberse publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y el texto íntegro de estas normas en el *Boletín Oficial de las Illes Balears*, y desde aquel momento tendrá una vigencia indefinida, sin perjuicio de su sustitución, modificación o revisión.
2. La revisión del Plan Territorial será procedente cuando:
  - a. La entrada en vigor de nuevas leyes o normas de rango jerárquico superior, o la modificación de las existentes, impongan su revisión.
  - b. La evolución socioeconómica y territorial o el acontecimiento de hechos nuevos que afecten sustancialmente a los objetivos y elementos fundamentales del Plan, aconsejen y hagan procedente su revisión.
  - c. Hayan transcurrido diez años desde su aprobación definitiva.
3. La aprobación definitiva del Plan Territorial Insular lleva implícita la declaración de utilidad pública de las obras, las instalaciones y los servicios que este haya previsto de manera concreta, a los efectos establecidos en la legislación de expropiación forzosa.

#### Norma 5. Publicidad (AP)

1. El Plan Territorial es público, y cualquier persona o entidad tiene derecho a consultarlo y a obtener información escrita sin necesidad de acreditar un interés determinado.
2. El Consell Insular de Mallorca deberá adoptar las medidas necesarias para garantizar el ejercicio del mencionado derecho a la información sobre el Plan Territorial, sin más limitaciones que las que puedan derivarse de las leyes vigentes.

## TÍTULO I

### ÁREAS DE DESARROLLO URBANO

#### CAPÍTULO I

#### DISPOSICIONES SOBRE CRECIMIENTO

##### **Norma 6. Crecimiento turístico, residencial o mixto (ED)**

1. Con arreglo a lo dispuesto en la *Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias* y la *Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial* hasta que se proceda a la revisión de este Plan Territorial el nuevo suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización, destinado a uso residencial, turístico o mixto que los diferentes municipios clasifiquen en su planeamiento general no podrá superar las superficies en hectáreas que para cada uno se indican a continuación. Se distingue entre:
  - (Ha ART/ R-D) hectáreas para suelo de reserva y dotacional para actuaciones en ejecución del Plan de Ordenación de la Oferta Turística y para nuevos crecimientos ligados a las Áreas de Reconversión Territorial.
  - (Ha CNV) hectáreas para crecimiento no vinculado a actuaciones en ejecución del Plan de Ordenación de la Oferta Turística, ni ligados a las Áreas de Reconversión Territorial.

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

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

2. A efectos de lo que establece el apartado anterior:

- a. No se computarán como superficies de nuevo crecimiento las destinadas a grandes equipamientos que formen parte del nuevo polígono. A este efecto se entiende por gran equipamiento el de dominio público y uso o servicio público supramunicipal contenido en las determinaciones del planeamiento general municipal o en el planeamiento territorial o sectorial. También tendrán la consideración de grandes equipamientos los centros educativos y sanitarios públicos incluidos dentro de la red pública.
- b. Se computarán como superficies de crecimiento, indicadas en la tabla del apartado 1 de esta norma, las del suelo de reserva para sistemas generales mencionado en la norma 9 de este Plan, diferentes de las definidas en el apartado anterior.
- c. De conformidad con lo establecido en el art. 33.2 y la Disposición Transitoria Cuarta de *Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias*, computan a cuenta de la superficie máxima de crecimiento asignada por este Plan a cada municipio, en su columna correspondiente de la tabla del apartado 1, las superficies destinadas a uso residencial, turístico o mixto siguientes:

1. Las superficies de suelo urbanizable o apto para la urbanización que no tenían un plan parcial aprobado definitivamente a la entrada en vigor de dicha Ley y que no quedaron entonces reclasificadas como suelo rústico, incluidas las del suelo que, en virtud de una sentencia judicial que haya devenido firme después de la entrada en vigor mencionada, deba ser reclasificado como urbanizable o apto para la urbanización o recobre tal clasificación por la anulación del acto administrativo, de la disposición o de la norma que cambió su clasificación a suelo rústico.
  2. Las superficies que hayan supuesto un crecimiento de suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización desde la entrada en vigor de la misma Ley, en hectáreas para crecimientos ligados a actuaciones de las Áreas de Reconversión Territorial o para suelo de reserva y dotacional para actuaciones en ejecución del Plan de Ordenación de la Oferta Turística (Ha ART/R-D) o en hectáreas para crecimiento no sujeto a este tipo de actuaciones (Ha CNV), dependiendo de su naturaleza concreta.
- d. El suelo urbanizable o apto para ser urbanizado sin plan parcial aprobado a la entrada en vigor de la *Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias* que esté incluido dentro de la delimitación de las zonas turísticas, computará como crecimiento ligado a actuaciones de las Áreas de Reconversión Territorial o para suelo de reserva y dotacional para actuaciones en ejecución del Plan de Ordenación de la Oferta Turística (Ha ART/R-D, en la tabla del apartado 1 de esta norma) si, en la adaptación al Plan Territorial Insular, el planeamiento lo destina a cualquiera de estas dos finalidades, y, así mismo, computará como crecimiento no sujeto a este tipo de actuaciones (Ha CNV, en la tabla del apartado 1 de esta norma) si su finalidad es la de cualquier otro uso residencial, turístico o mixto.
  - e. No computarán como superficies de crecimiento las del suelo que, en virtud de una sentencia judicial que adquiriera firmeza después de la entrada en vigor de la *Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias*, deba ser reclasificado como urbanizable o apto para la urbanización o recobre esta clasificación por la anulación del acto administrativo, de la disposición o de la norma que cambió su clasificación a suelo rústico, y que tuviesen un plan parcial aprobado definitivamente a la entrada en vigor de la referida Ley 6/1999. No obstante, cuando los suelos mencionados se ubiquen limítrofes a zonas turísticas, cuyo suelo urbano y urbanizable o apto para la urbanización queda delimitado en los planos de ordenación de este Plan Territorial, deberán ser calificados por el planeamiento general correspondiente, como suelo de reserva o dotacional necesario para llevar a cabo actuaciones en ejecución de las determinaciones del Plan de Ordenación de la Oferta Turística, para poder continuar su ejecución.
  - f. No computarán como superficie de crecimiento la de los nuevos suelos clasificados como suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización, cuya superficie no supere la de aquellos que hayan sido objeto, con posterioridad a la entrada en vigor de la *Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias*, de cambio de clasificación a suelo rústico de suelo urbano y de suelo urbanizable o apto para la urbanización, siempre que en estos dos últimos casos tuvieran plan parcial aprobado definitivamente a la entrada en vigor de la referida Ley 6/1999, con excepción de los cambios de clasificación operados expresamente por este plan territorial.
  - g. Los suelos clasificados como urbano, urbanizable o apto para la urbanización, que sean objeto de cambio de calificación para destinarse a usos residenciales, turísticos o mixtos de nueva implantación, computarán como crecimiento no sujeto a actuaciones en ejecución del Plan de Ordenación de la Oferta Turística, ni ligados a las Áreas de

Reconversión Territorial (Ha CNV, en la tabla del apartado 1 de esta norma).

3. En actuaciones ligadas a las Áreas de Reconversión Territorial (ART) se deberá priorizar la utilización de suelo ya clasificado como urbano, urbanizable o apto para la urbanización no ejecutado como suelo donde ubicar los aprovechamientos provenientes de las áreas de reconversión. En todo caso se deberá motivar la no utilización preferente de estos suelos. En estas zonas de crecimiento ligadas a actuaciones incluidas en las Áreas de Reconversión Territorial (ART) estarán permitidos indistintamente los usos residencial, turístico o mixto, de acuerdo con los objetivos y parámetros que para cada ART defina este Plan. No obstante, en las ART diferidas, reguladas en las normas 39 y 40 de este Plan, la actuación propuesta no podrá implicar, en la globalidad del ámbito delimitado, un aumento del número de plazas residenciales. En el nuevo suelo de crecimiento ligado a una ART o en operaciones de reserva y dotacionales del POOT, siempre se deberá prever la superficie de suelo proporcional destinada a reserva de sistemas generales prevista a la norma 9.
4. De conformidad con lo establecido en los artículos 35 y 36 de la *Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias*, en los casos en que el planeamiento general contenga previsiones de crecimiento superiores al máximo posible asignado en esta norma, éste se deberá adaptar, mediante los cambios de clasificación a suelo rústico necesarios, para que sus previsiones de crecimiento queden dentro del mencionado límite máximo posible.

#### **Norma 7. Ubicación del crecimiento e intensidad de uso residencial, turístico o mixto (ED)**

1. De conformidad con lo establecido en la *Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial*, el nuevo suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización destinado a uso residencial, turístico o mixto deberá ubicarse, en todo caso cumpliendo las determinaciones de los artículos 27 y 32 de la *Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias*, dentro del Área de Transición de futuro Crecimiento urbano (AT-C) definida, para los núcleos considerados aptos para acoger crecimientos, en los planos de ordenación, excepto que se trate de suelo necesario para las actuaciones de reconversión territorial señaladas en este Plan Territorial, de suelo destinado a reserva y uso dotacional para ejecutar las determinaciones del Plan de Ordenación de la Oferta Turística de Mallorca, según se regula en el apartado 3 de esta norma, o que se trate de crecimientos de Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés en la Serra de Tramuntana, que son regulados por la norma 38 de este Plan. Sólo en el caso de agotarse la superficie de Área de Transición de Crecimiento (AT-C) en los núcleos que la tengan asignada, se ubicará el nuevo suelo en Área de Transición de Harmonización (AT-H) de acuerdo con lo que regulan los referidos artículos 27 y 32 y el apartado siguiente.
2. La ordenación de este nuevo suelo, en todo caso, tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal e integradas en el entorno, cuidando especialmente la armonización con el tipo edificatorio de los suelos a los cuales se agregue y evitando la desfiguración de la perspectiva del conjunto urbano tradicional existente. Se deberán desarrollar de forma integrada y contigua a los núcleos existentes, de tal manera que haya interconexión de sus respectivos sistemas viarios. En todo caso, la propuesta de crecimiento deberá justificarse mediante el estudio y cumplimentación de los siguientes puntos:
  - a. Implantación en el núcleo urbano atendiendo a la situación que tiene éste en el territorio, concretamente en su relieve topográfico.
  - b. Topografía circundante al núcleo urbano la cual, con independencia del núcleo,

condiciona, debido a los accidentes topográficos del territorio, su crecimiento.

- c. Principales visuales del núcleo antiguo, atendiendo a las características de éste y su preservación, entendiéndose que éstas están condicionadas tanto por la implantación del núcleo como por la topografía circundante.
  - d. Situación del núcleo antiguo respecto del entorno, atendiendo a su ubicación respecto al resto del núcleo, cuyos límites pueden ser con el suelo rústico o con la trama urbana circundante.
  - e. Tendencia natural del crecimiento del núcleo urbano, atendiendo a su inserción y colmatación de la trama urbana existente y ya dotada de los servicios urbanísticos.
3. Las zonas turísticas, cuyo suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización queda delimitado en los planos de ordenación de este Plan Territorial al amparo de lo que permite el artículo 5 de la *Ley 2/1999, de 24 de marzo, General Turística de las Illes Balears*, no podrán acoger nuevo suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización que se sitúe fuera del ámbito de la delimitación mencionada, excepto que se trate de suelo de reserva o dotacional necesario para llevar a cabo actuaciones en ejecución de las determinaciones del Plan de Ordenación de la Oferta Turística o suelo necesario ligado a actuaciones de reconversión territorial previstas en este Plan. En los dos casos deberá localizarse dentro de su área de protección posterior que coincidirá con su Área de Transición de Harmonización (AT-H).
  4. La densidad máxima de los nuevos crecimientos de suelo urbano, urbanizable o apto para ser urbanizado, incluidos los ligados a Áreas de Reconversión Territorial, destinado a uso residencial, turístico o mixto, será de 60 habitantes por hectárea para las zonas turísticas, de 120 habitantes por hectárea en las zonas no turísticas de los términos municipales de Palma, Inca y Manacor, y de 100 habitantes por hectárea en el resto de la isla. En todos los casos hay que descontar para el cómputo las superficies destinadas a sistemas generales.
  5. Así mismo, el planeamiento general municipal habrá de:
    - a. En suelo urbano, limitar la capacidad máxima poblacional mediante el establecimiento de un índice de uso residencial, turístico o mixto de tal manera que los núcleos urbanos consolidados mantengan su propio tipo edificatorio tradicional y se garantice el adecuado equilibrio entre la población máxima servida y las dotaciones de equipamientos, espacios libres, aparcamientos y otros servicios urbanísticos.
    - b. En el nuevo suelo urbanizable o apto para la urbanización, fijar el número máximo de viviendas y/o plazas turísticas para cada sector que se deben establecer en su planeamiento de desarrollo. En el suelo urbanizable o apto para la urbanización aprobado definitivamente a la entrada en vigor de este Plan Territorial en el que no se limite el número máximo de viviendas que se pueden construir, se considerará como número máximo el de una vivienda por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) edificables de uso residencial, hasta tanto el planeamiento general municipal no fije el índice.
  6. En caso de que en un municipio haya más de un núcleo considerado apto para acoger crecimiento, el crecimiento de cada uno no podrá superar el 15 % de la superficie del suelo urbano del núcleo, con excepción de lo que se regula en la norma 38 para los núcleos de la Serra de Tramuntana.
  7. En los nuevos suelos de crecimiento el planeamiento general deberá prever medidas para la conservación de las masas boscosas existentes en los terrenos afectados para evitar su destrucción, y su ordenación ubicará espacios libres o zonas enjardinadas, públicas o

privadas, allá donde esta masa arbórea se quiera conservar.

#### **Norma 8. Suelo industrial y de servicios (ED)**

1. Excepto en las Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés, el nuevo suelo industrial y de servicios deberá ubicarse de forma exclusiva en las siguientes áreas:
  - a. En un Área de Transición de Crecimiento (AT-C).
  - b. En un Área de Transición de Harmonización (AT-H) o en una área cuyo perímetro esté en contacto por lo menos en un 25% con la área mencionada (AT-H) y no esté incluida en ninguna de las categorías de suelo rústico protegido.
2. En los municipios que tengan una población de derecho inferior a quince mil habitantes a la entrada en vigor de este Plan, el planeamiento general no podrá calificar nuevo suelo como industrial o de servicios si el existente con esta calificación ya supera el 5% del suelo urbano, urbanizable y apto para la urbanización no industrial o de servicios ya clasificado dentro del término municipal. El cómputo de las superficies de suelo existentes se hará considerando el suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización vigente en el momento de la clasificación o calificación por el planeamiento general del nuevo suelo para estos usos. Donde no se alcance el porcentaje referido, el planeamiento general podrá calificar, hasta al límite máximo del cinco por ciento mencionado (5%), nuevo suelo urbanizable o apto para la urbanización con destino a estos usos industriales y de servicios. A efectos de cumplir esta norma:
  - a. No computarán en el porcentaje máximo establecido en el párrafo anterior ni tendrán que cumplir las condiciones de emplazamiento del apartado 1 las superficies de suelo necesario para implantar los grandes equipamientos de almacenamiento y de servicios propuestos en los apartados 8.a (Centro de Transformación Agroalimentario) y 8.d (Área de Valorización, Transformación y Almacenamiento de productos manufacturados a partir de materia reciclada) de la norma 57 de este Plan.
  - b. En los nuevos suelos industriales y de servicios de municipios con una población de derecho inferior a quince mil habitantes a la entrada en vigor de este Plan, se deberán limitar los usos no industriales, manteniendo como mínimo el 50 % del suelo lucrativo para uso industrial.
3. Los municipios que así lo quieran, podrán sumar la superficie de nuevo suelo industrial y de servicios que corresponda a cada uno de ellos, y crear un único sector industrial y de servicios, de posible gestión mancomunada, respetando los criterios de ubicación de esta norma.
4. Los suelos urbanizables o aptos para la urbanización destinados a usos industriales o de servicios existentes a la entrada en vigor del presente Plan Territorial, se podrán reubicar siempre que se respeten los criterios de ubicación de esta norma y aunque la superficie de los suelos adscritos a uso industrial y de servicios de todo el término municipal supere el 5 % indicado anteriormente.

## CAPÍTULO II

## OTRAS DISPOSICIONES

### **Norma 9. Reservas mínimas para sistemas generales (ED)**

1. El planeamiento general municipal deberá reservar para sistemas generales, de cesión obligatoria y gratuita, el 20 % de la superficie del nuevo suelo de crecimiento destinado a uso residencial, turístico o mixto.
2. El porcentaje de la superficie de reserva para sistemas generales indicadas en el apartado anterior se considera como reserva mínima, y podrá ser aumentado por el planeamiento general municipal.

En este cómputo de superficie se podrán incluir las destinadas a los grandes equipamientos definidos en la norma 6 de este Plan.

En todos los nuevos crecimientos de suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización se deberá mantener la proporción del 20 % de reserva por sistemas generales, aunque no se agote el límite de crecimiento de suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización destinado a uso residencial, turístico o mixto señalado a la norma 6.

3. A efectos de la cesión obligatoria y gratuita de estas superficies, el planeamiento general incluirá o adscribirá, según sea el caso, el suelo reservado para sistemas generales a los sectores de suelo urbano sin urbanización consolidada i a los de suelo urbanizable o apto para la urbanización que respectivamente se delimiten o clasifiquen, según sea el caso, a partir de la entrada en vigor de este Plan Territorial.

### **Norma 10. Delimitación del suelo urbano por parte del planeamiento urbanístico municipal. (ED)**

1. El instrumento de planeamiento urbanístico general municipal sólo podrá clasificar como suelo urbano aquellos terrenos que reúnan las condiciones establecidas en la legislación estatal básica y supletoria, o la que en desplazamiento de esta última resultase, en su caso, aprobada por la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

En este sentido, el mencionado instrumento de planeamiento urbanístico, a la hora de recoger posibles nuevas clasificaciones como suelo urbano basadas en la consolidación de un área por la edificación, deberá respetar los siguientes parámetros:

- a. El área consolidada por la edificación lo deberá ser al menos en las dos terceras partes de su superficie, tal y como establece el inciso final del artículo 78.a. del Real Decreto 1346/1976, *de abril*, aplicable a las Illes Balears, con relación al artículo 8.a de la *Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones*.
- b. Con el fin de efectuar una coordinación de carácter supramunicipal y definir una estructuración mínima y coherente de los procesos de desarrollo urbano, en cumplimiento del mandato del artículo 42 de la *Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias*, se establecen como criterios de delimitación del ámbito global para atender a la consolidación por la edificación en los planeamientos municipales, de acuerdo con la remisión que efectúa el mencionado artículo 78.a. del *Real Decreto 1346 /1976*, los siguientes:
  1. El área de referencia o terrenos ocupados por la edificación ha de ser una zona con usos y parámetros urbanísticos homogéneos, los cuales se mantendrán para

los terrenos no ocupados por la edificación.

2. Además de lo anterior será necesaria la existencia de:
  - a. O una consolidación de carácter interno, entendida cuando todo el ámbito que quede dentro de su perímetro tenga una sola clasificación de suelo ya existente anteriormente. La consolidación será calculada computando los terrenos ocupados por la edificación dentro de los espacios aptos para ésta, según la ordenación que el planeamiento urbanístico proponga para estos terrenos.
  - b. O, alternativamente, una consolidación de carácter externo, entendida cuando todo el ámbito que quede dentro de su perímetro tenga previamente más de una clasificación de suelo. En ese caso la parte del ámbito que constituya el área de referencia no podrá superar los 30.000 m<sup>2</sup> globales es decir, contando, además de los terrenos ocupados por la edificación, la superficie de los viales y de los espacios libres públicos. El área no ocupada por la edificación deberá estar en contacto con el suelo urbano ya reconocido anteriormente por el planeamiento vigente por lo menos en un 50% de su perímetro y los sistemas generales serán límites que la nueva delimitación no podrá rebasar. En este nuevo suelo se mantendrán las densidades, los tipos edificatorios, las alturas de edificación y la continuidad de la red viaria del área de referencia, incluidas sus secciones.
2. Los terrenos que no reúnan los requisitos del punto 1 anterior y cuya inclusión como áreas de desarrollo urbano sea propuesta por el planeamiento, deberán ser clasificados como suelo urbanizable.
3. Así mismo, el planeamiento urbanístico delimitará necesariamente como suelo urbano sin urbanización consolidada e integrará en un ámbito de gestión las superficies de suelo que, además de pertenecer a la clase mencionada porque están clasificadas de esta manera por los instrumentos de planeamiento general municipales, o, en los municipios que no posean los instrumentos mencionados, por la aplicación de los criterios establecidos en la legislación estatal y autonómica vigente, requieran operaciones integrales de urbanización porque les falten algunos o todos los servicios señalados al artículo 8.a) de la *Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones*, independientemente de su consolidación por la edificación.

**Norma 11. Actuaciones de edificación y de finalización de la urbanización en el suelo urbano con urbanización consolidada (AP)**

1. Los terrenos clasificados como suelo urbano por los instrumentos de planeamiento general municipales, y a los estrictos efectos previstos en esta norma, se entenderá que disponen de urbanización consolidada los que cuenten con las infraestructuras de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, incluyendo las áreas autorizadas según la norma 13, y suministro de energía eléctrica, en las condiciones técnicas suficientes para dar un servicio adecuado a la población prevista en el planeamiento y con conexión a las redes generales de infraestructuras y servicios.
2. Excepto que así lo determinase el planeamiento general municipal, los terrenos previstos en el punto anterior no quedarán integrados en un ámbito de gestión porque no necesitan operaciones integrales de urbanización ni quedan sujetos, aunque a veces se requiera completar puntualmente su urbanización, por el hecho de no estar ejecutada en los términos del apartado 3 de esta norma, con el fin de que pueda adquirir la condición de

solar.

3. En el suelo urbano solo se podrá edificar, previa obtención de licencia, en las superficies que, además de pertenecer a la clase mencionada por estar así clasificadas por los instrumentos de planeamiento general municipales, o, en los municipios que no posean los instrumentos mencionados, por la aplicación de los criterios establecidos en la legislación estatal y autonómica vigente, tengan la condición legal de solar, para cumplir los requisitos de disponer de urbanización consolidada y por contar de manera efectiva con los elementos de urbanización requeridos por el planeamiento urbanístico y, como mínimo, los siguientes:
  - a. Acceso rodado, y que la vía o vías contiguas a la parcela tengan la calzada pavimentada, y la acera construida, si así fuera requerido por el planeamiento urbanístico, en todos sus frentes.
  - b. Red de abastecimiento de agua.
  - c. Evacuación de aguas por alcantarillado, a excepción de las áreas autorizadas según la norma 13.
  - d. Suministro de energía eléctrica.
4. No obstante lo previsto en el punto anterior, en los terrenos clasificados como suelo urbano y que tengan la urbanización consolidada pero no se encuentre ejecutada en los términos exigidos en el apartado anterior, se podrá, simultáneamente, en los términos previstos legalmente, edificar y completar la urbanización para que éstos adquieran la condición de solar apto para ser edificado.
5. Los terrenos clasificados por los instrumentos de planeamiento general municipales como urbanizables o aptos para la urbanización tendrán igualmente la misma consideración que los terrenos clasificados como suelo urbano que disponen de urbanización consolidada, a los estrictos efectos que disponen los apartados anteriores, siempre que la urbanización esté efectivamente ejecutada en los términos exigidos en el apartado tercero.

**Norma 12. Requisitos para la edificación en el suelo urbano carente de urbanización consolidada y en el suelo urbanizable o apto para la urbanización (AP, excepto punto 3, ED)**

1. Sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos exigibles legal y reglamentariamente, para poder autorizar la edificación de una parcela de suelo urbano o urbanizable que no tenga aún la condición de solar y que esté incluida en un polígono o en una unidad de actuación, será necesario que el interesado acredite que las obras de urbanización se están ejecutando y que ya han acabado, como mínimo, las siguientes: movimiento de tierras; viabilidad rodada, a excepción de la capa de rodadura; viabilidad para los transeúntes con solera de hormigón, a excepción del pavimento final; redes de servicios completas, incluidas las conexiones con las redes generales exteriores a la actuación excepto, para el saneamiento, en los supuestos excepcionales en los que se pueda haber autorizado el sistema individual de evacuación de aguas residuales de acuerdo con la norma 13; y zonas verdes, a excepción de su plantación. Así mismo, en el caso de que se trate de suelo urbanizable o apto para la urbanización, conforme con lo regulado en el artículo 18 de la *Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones*, también el interesado deberá acreditar que se hayan costeado y ejecutado las obras necesarias para la ampliación de los sistemas generales exteriores a la actuación, requeridos por la dimensión y la densidad de la actuación y por las intensidades de uso que ésta genere, en conformidad con los requisitos y las condiciones que establezca el planeamiento general.

2. Para la concesión de licencias de primera ocupación y certificaciones municipales de final de obra o documentos equivalentes de los edificios construidos en las circunstancias previstas en el apartado anterior y en el párrafo 4 de la norma 11, será necesario que la urbanización esté completamente finalizada de acuerdo con las determinaciones del proyecto de urbanización o de dotación de servicios aprobado.
3. En la adaptación del planeamiento general a las disposiciones de este Plan Territorial, se deberá recoger expresamente las previsiones contempladas en los dos apartados anteriores.

**Norma 13. Autorización de utilización del sistema individual de evacuación de aguas residuales (ED)**

Para las áreas de suelo urbano o urbanizable de uso residencial y tipología unifamiliar aislada delimitadas expresamente en el planeamiento urbanístico, la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico, o en su caso, el órgano que tuviese atribuida la competencia en virtud de las normas de organización del Consell Insular de Mallorca, podrá autorizar excepcionalmente en el procedimiento de adaptación del planeamiento al Plan Territorial, la utilización de un sistema de evacuación de aguas residuales mediante un sistema alternativo de depuradoras de agua o fosas sépticas homologadas, siempre que haya conformidad de la administración competente en materia de recursos hídricos.

La justificación de esta autorización se deberá basar en el hecho de que el bajo caudal de agua, motivado por la baja densidad de edificación de tipo unifamiliar, o su disposición en el terreno y la topografía hagan que el sistema de alcantarillado no sea adecuado.

## TÍTULO II

### ÁREAS SUSTRÁIDAS AL DESARROLLO URBANO

#### CAPÍTULO I

##### SUELO RÚSTICO: DELIMITACIÓN Y USOS

###### **Norma 14. Delimitación gráfica de las categorías de suelo rústico (AP)**

1. La delimitación gráfica de las diversas categorías de suelo rústico descritas en el capítulo III del título I y de la *Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias*, es la que aparece en el plano 1, E 1:25000 «Áreas de desarrollo urbano y categorías del suelo rústico».

En el suelo rústico común se han distinguido las siguientes subcategorías:

- a. Dentro de la categoría de Suelo rústico de Régimen General (SRG), se ha diferenciado el Suelo rústico de Régimen General Forestal (SRG-F), formado por áreas mayoritariamente ocupadas por masas forestales y de bosque bajo, de más de veinte hectáreas y no incluidas en las áreas de especial protección de la *Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears*.
- b. Dentro de la categoría de Áreas de Interés Agrario (AIA) se han diferenciado dos subcategorías: Áreas de Interés Agrario Extensivas (AIA-E), con cultivos de vid y olivar y las Áreas de Interés Agrario Intensivas (AIA-I), con cultivos de regadío.
- c. Dentro de la categoría de Área de Transición(AT), se diferencian dos subcategorías: Área de Transición de Crecimiento (AT-C) susceptible de destinar a previsiones del futuro crecimiento urbano, y Área de Transición de Harmonización (AT-H) destinada a la armonización de las diferentes clases de suelo.

En el suelo rústico protegido, dentro de la categoría de las Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), se ha distinguido una subcategoría: Áreas Rurales de Interés Paisajístico Boscosas (ARIP-B) para aquellas áreas que presentan una superficie forestal o boscosa.

2. Los instrumentos de planeamiento general deberán delimitar las diferentes categorías de suelo rústico a escala más precisa y referirlas a elementos físicos fácilmente identificables sobre el terreno.

###### **Norma 15. Régimen de usos. Disposiciones generales (AP)**

1. Todas las referencias a edificaciones y construcciones existentes de las normas siguientes se hacen condicionadas al hecho de que éstas no estén en situación de fuera de ordenación debido a determinaciones del planeamiento urbanístico.
2. Cuando en una misma parcela coincidan diversas categorías de suelo rústico, se deberá respetar el régimen de usos correspondiente a cada categoría en la parte afectada.
3. El régimen de usos se establece de acuerdo con la matriz de ordenación del suelo rústico del Anexo I de la *Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias* y como desarrollo de ésta.

4. En caso de que sea necesaria la declaración de interés general, las actuaciones propuestas se dirigirán preferentemente a fomentar las actividades que supongan la preservación de edificios o instalaciones de valor etnológico o arquitectónico existentes. Las nuevas construcciones deberán cumplir con los parámetros y las condiciones estéticas que este plan regula para viviendas unifamiliares, salvo los casos en los que, por las características específicas de la actividad se justifique que no resulten aplicables, y así se acepte o se exonere de forma expresa en la declaración de interés general.
5. De acuerdo con la previsión del artículo 37.2 de la *Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears*, para autorizar a actividades y usos del sector primario e industrias de transformación agraria del sector secundario, será preceptivo el informe de la consejería competente en materia de agricultura. En ningún caso se podrá otorgar la declaración de interés general si el informe emitido por la referida consejería es desfavorable.
6. De acuerdo con la matriz de ordenación del suelo rústico del Anexo I de la *Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias* y como desarrollo de ésta, el régimen de los usos definidos en el anexo de estas normas para las actividades indicadas queda como se establece en las siguientes normas, entendiéndose que el que se establece para los usos condicionados son requisitos adicionales para ser autorizados, en cada caso, mediante el procedimiento de declaración de interés general o de autorización de actividades relacionadas con el uso de la vivienda unifamiliar establecida en la *Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears*. Este régimen será aplicable a la Serra de Tramuntana en todo aquello que no contradiga las especialidades establecidas al título III de estas normas.

## CAPÍTULO II

### RÉGIMEN DE USOS

#### **Norma 16. Régimen de usos del sector primario (AP)**

##### 1. Actividades extensivas

Uso admitido a todas las categorías de suelo rústico, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica. En las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) cuando el desarrollo de esta actividad requiera el uso de edificaciones solo se permitirá la utilización de las existentes, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

##### 2. Actividades intensivas

- a. Uso prohibido en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) definidas por la *Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears*.
- b. Uso condicionado en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) declaradas como espacios naturales protegidos por la *Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres*, no incluidas en el apartado anterior, con el requisito adicional de que cuando el desarrollo de esta actividad requiera el uso de edificaciones sólo se permitirá la utilización de las existentes, siempre que no hayan sido edificadas en

contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

- c. Uso condicionado en las Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI), Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), Áreas de Prevención de Riesgos (APR) y Áreas de Protección Territorial (APT), con los requisitos adicionales siguientes:
  - 1. Garantizar la recogida y la depuración de los residuos generados por las actividades ganaderas intensivas.
  - 2. Garantizar el mantenimiento de la masa forestal existente, incluyendo la renovación de ejemplares muertos al menos por el mismo número de ejemplares jóvenes de la misma especie, y aquellos cultivos que tengan por objeto el mantenimiento de poblaciones naturales de animales.
  - 3. En las Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI) no se podrán ubicar invernaderos.
  - 4. En las Áreas de Prevención de Riesgos (APR) será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente.
- d. Uso admitido en las Áreas de Interés Agrario (AIA), Áreas de Transición (ÁT), Suelo rústico de Régimen General (SRG) sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica.

### 3. Actividades complementarias

- a. Uso prohibido en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) siguientes: los sistemas dunares, los islotes, las zonas húmedas, las cimas, los barrancos, los acantilados, los peñascos más significativos y los terrenos calificados como elemento paisajístico singular en el Plan Provincial de Ordenación de Baleares del 1973, excepto si se trata de refugios de montaña dentro de una red pública y en edificios existentes, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos, y obtengan la declaración de interés general. En tal caso, se incluye también el uso de aparcamiento vinculado a la mencionada actividad.
- b. Uso condicionado en el resto de las categorías de suelo rústico: Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) diferentes del apartado anterior, Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI), Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), Áreas de Prevención de Riesgos (APR), Áreas de Protección Territorial (APT), Áreas de Interés Agrario (AIA), Áreas de Transición (AT) y Suelo rústico de Régimen General (SRG), con los requisitos adicionales siguientes:
  - 1. En las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) cuando el desarrollo de esta actividad requiera el uso de edificaciones, solo se permitirá la utilización de las existentes, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.
  - 2. Que sean actividades de servicio turístico en el medio rural según la normativa específica (hotel rural, agroturismo y otras ofertas complementarias, según el Decreto 62/1995, de 2 de junio). Excepto en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP), en las Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI) y en las Áreas Rurales de Interés Paisajístico Boscosas (ARIP-B), se permitirá que en el caso de los hoteles rurales, éstos se puedan complementar con instalaciones deportivas al aire libre, las cuales podrán disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar dicha actividad.
  - 3. Que sea alguna de las siguientes actividades: venta directa de los productos de la

explotación y actividad artesana hecha en la explotación, según estén reguladas por la legislación agraria; granja cinegética, albergue, refugio, casa de colonias y otras instalaciones destinadas al alojamiento de grupos, y, en general, las ofertas complementarias compatibles con la conservación del espacio natural y la protección del suelo rústico, siempre que la actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que el volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado en el interior de una construcción existente antes de la entrada en vigor de este Plan.

4. En las Áreas de Prevención de Riesgos (APR) será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente.

#### **Norma 17. Régimen de usos del sector secundario (AP)**

##### **1. Industria de transformación agraria**

- a. Uso prohibido en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) definidas por la *Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears*, salvo que sean actividades de tratamiento de productos recogidos en la misma explotación, que se ubique en edificios existentes, siempre que no hayan sido edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos, y se obtenga la declaración de interés general.
- b. Uso prohibido en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) declaradas como espacios naturales protegidos por la *Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres*, no incluidas en el apartado anterior, y a las Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI) salvo que se ubique en edificios existentes, los cuales serán ampliables hasta un máximo de un 20% de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad. Además, también deberán ser actividades de tratamiento de productos de la propia explotación agraria, la cual puede ser discontinua pero siempre que todas las parcelas estén ubicadas en suelo rústico protegido, y se obtenga la declaración de interés general.
- c. Uso condicionado en las Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), Áreas de Protección Territorial (APT), en las Áreas de Prevención de Riesgos (APR) y en el Suelo rústico de Régimen General Forestal (SRG-F) con los requisitos adicionales que se ubiquen en edificios existentes, los cuales serán ampliables hasta un máximo de un 20% de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad y, además, deberán ser actividades de tratamiento de productos de la propia explotación agraria, la cual puede ser discontinua pero siempre en parcelas ubicadas en suelo rústico protegido o en Suelo rústico de Régimen General Forestal (SRG-F). En las Áreas de Prevención de Riesgos (APR) será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente.
- d. Uso condicionado a las Áreas de Interés Agrario (AIA), Áreas de Transición (AT) y Suelo rústico de Régimen General (SRG).

##### **2. Industria en general**

- a. Uso prohibido, sin excepción, en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP), Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI), Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), Áreas de Prevención de Riesgos (APR), Áreas de Protección Territorial (APT) Áreas de Transición (ÁT) y Suelo rústico de Régimen

General Forestal (SRG-F).

- b. Uso prohibido en las Áreas de Interés Agrario (AIA) y en el Suelo rústico de Régimen General (SRG), salvo aquellas industrias, anteriores a día 1 de enero de 1996, existentes a la entrada en vigor de este Plan, que sean autorizadas de acuerdo con los requisitos, procedimiento y otras condiciones que se establecen en la disposición adicional segunda de este Plan.

#### **Norma 18. Régimen de usos de los equipamientos (AP)**

##### **1. Equipamientos sin construcción**

- a. Uso prohibido en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP), salvo que se trate de actividades derivadas de las concesiones de temporada en el litoral, incluyendo los aparcamientos ligados a esta actividad, que se autoricen según la normativa sectorial en materia de costas y litoral que sea de aplicación.
- b. Uso condicionado en las Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI), en las Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), Áreas de Protección Territorial (APT), en las Áreas de Prevención de Riesgos (APR), Áreas de Interés Agrario (AIA), en las Áreas de Transición (ÁT) y Suelo rústico de Régimen General (SRG). En las Áreas de Prevención de Riesgos (APR) será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente.

##### **2. Resto de equipamientos**

- a. Uso prohibido en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP), Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI) y Áreas de Protección Territorial (APT).
- b. Uso condicionado en las Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), en las Áreas de Prevención de Riesgos (APR), en las Áreas de Interés Agrario (AIA), Áreas de Transición (ÁT) y Suelo rústico de Régimen General (SRG), con los requisitos adicionales siguientes:
  1. En cumplimiento de lo que dispone el artículo 19 del Plan de Ordenación de la Oferta Turística (Decreto 54/1995, de 6 de abril), se limita la oferta turística al hotel de cinco estrellas que, por sus características, necesariamente se haya de situar en suelo rústico con el objetivo de preservar edificios o instalaciones de valor etnológico o arquitectónico, y que:
    - a. Se establezca en construcciones anteriores a día 14 de julio de 1956. El volumen edificado antes de esta fecha es denominado núcleo original.
    - b. La superficie edificada destinada a hotel no supere el 1% de superficie de la parcela vinculada, excepto que se trate de conversión de agroturismos u hoteles rurales ya autorizados y existentes en la entrada en vigor de este Plan.
    - c. Disponga de informe favorable de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico o del órgano que tenga atribuida la competencia sobre patrimonio histórico.

- d. No sobrepase las 120 plazas de alojamiento, o las 60 unidades de alojamiento turístico.
  - e. Excepto en Áreas Rurales de Interés Paisajístico Boscosas (ARIP-B) estos establecimientos se podrán complementar con instalaciones deportivas al aire libre, las cuales podrán disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar dicha actividad.
  - f. Si se justifica la necesidad de incrementar la superficie edificada existente, de cara a una oferta turística de máxima calidad, se haga siempre de manera que:
    - 1. La superficie edificada del núcleo original más la de la ampliación no alcance el 1% de la parcela, excepto que se trate de conversión de agroturismos u hoteles rurales ya autorizados y existentes en la entrada en vigor de este Plan.
    - 2. Las ampliaciones de volumen exteriores al núcleo original, anexas o no a éste, se integrarán y no dañarán sus valores arquitectónicos, ni podrán suponer una ampliación de volumen superior a un 20% del núcleo original.
    - 3. En caso que se deban hacer nuevos edificios, que sean menores y subordinados a la edificación del núcleo original.
2. Ser campo de golf que, además de la normativa específica, cumpla las siguientes condiciones:
- a. Que el conjunto de los movimientos de tierras y la ubicación temporal, tanto de estas como de estructuras, se hagan sólo en el ámbito deportivo del campo de golf, salvo que se trate de aportaciones de tierras para recuperar el nivel del terreno original y que provengan de extracciones autorizadas exteriores a la actuación.
  - b. En todo caso, las construcciones, vinculadas o no al deporte del golf, sólo podrán ser las que sean autorizables por la normativa específica de campos de golf.
  - c. Que ni el campo de golf ni su oferta complementaria asociada ocupe Áreas Rurales de Interés Paisajístico Boscosas (ARIP-B), Áreas de Interés Agrario (AIA) o Suelo rústico de Régimen General Forestal (SRG-F).
  - d. El agua de riego procederá de la depuración de aguas residuales o de otros medios expresamente admitidos por la normativa específica de los campos de golf y contará con sistemas automatizados de optimización del consumo de agua mediante una estación meteorológica propia. Las zonas de embalse de agua tendrán anillos de vegetación terrestre que actúen como filtros naturales. Las canalizaciones que drenen el agua de la masa embalsada dispondrán de arquetas de recogida de residuos finos.
  - e. Que se haga un estudio de impacto ambiental tanto del campo mismo como de las obras de construcción.
  - f. La Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico, o el órgano que tenga atribuida la competencia, tendrá en cuenta, en lo referente a su localización, a la hora de valorar la existencia o no del interés general que justifique la implantación del nuevo campo de golf, los criterios regulados en el apartado 3 de la norma 57 y en la norma

61 de este Plan.

3. Sólo en las Áreas de Transición (AT) se podrán ubicar usos docentes, educativo, socioasistencial o sanitario.
4. Que sea de uso científico, cultural, deportivo.
5. Que sea de uso de ocio o recreativo en canteras inactivas o en edificios existentes a la entrada en vigor de este Plan.
6. Que sea de uso comercial o de almacenamiento, siempre en edificios existentes a la entrada en vigor de este Plan.
7. En las Áreas de Prevención de Riesgos (APR) será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente.

#### Norma 19. Régimen de usos de otras actividades (AP)

##### 1. Actividades extractivas

- a. Uso prohibido en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) y a las Áreas de Transición(ÁT).
- b. Uso prohibido a las Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI) y en las Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), excepto que se trate de canteras ya existentes a la entrada en vigor de la *Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears* y que estén autorizadas o se autoricen según el Plan Director Sectorial de Canteras. Mientras no se produzca la adaptación del planeamiento municipal, de acuerdo con la norma 59 de este Plan, se deberá obtener la declaración de interés general, la cual comportará la calificación de la parcela para la actividad extractiva.
- c. Uso prohibido en las Áreas de Prevención de Riesgos (APR), Áreas de Protección Territorial (APT), Áreas de Interés Agrario (AIA), Suelo rústico de Régimen General Forestal (SRG-F) y Suelo rústico de Régimen General (SRG), excepto que estén ya autorizadas o se autoricen según el Plan Director Sectorial de Canteras. Mientras no se produzca la adaptación del planeamiento municipal, de acuerdo con la norma 59 de este Plan, se deberá obtener la declaración de interés general, que comportará la calificación de la parcela para la actividad extractiva. En las Áreas de Prevención de Riesgos (APR) será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medioambiente.

##### 2. Infraestructuras

- a. Uso prohibido en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) con la excepción de:
  1. Las pequeñas infraestructuras (E-1) destinadas a tratamiento de residuos, siempre que se justifique la imposibilidad de ubicarlas en suelos de menor protección y se obtenga la declaración de interés general.

2. Las vías de transporte, definidas en el apartado E-2 del anexo de estas normas, recogidas en el Plan Director Sectorial de Carreteras.
  3. Las conducciones, los tendidos y las instalaciones de telecomunicaciones definidas en el apartado E-3 del anexo de estas normas, siempre que se justifique la necesidad de que pasen o se ubiquen en estas áreas y que obtengan la declaración de interés general.
  4. Las grandes instalaciones técnicas (E-5) destinadas a tratamiento de residuos, siempre que se justifique la imposibilidad de ubicarlas en suelos de menor protección y se obtenga la declaración de interés general.
- b. Uso condicionado en las Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI), Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), Áreas de Prevención de Riesgos (APR) y Suelo rústico de Régimen General Forestal (SRG-F) al hecho de que se justifique la necesidad de que se ubiquen en estas áreas y se cumplan las siguientes condiciones:
1. Que sea del tipo E-1, pequeñas infraestructuras.
  2. Que sea del tipo E-2, vías de transporte, que estén recogidas en el Plan Director Sectorial de Carreteras y nuevas líneas férreas recogidas en el Plan Director Sectorial de Transportes. En el caso de apertura de nuevos caminos sólo se autorizarán cuando sean de uso y dominio públicos.
  3. Que sea del tipo E-3, conducciones y tendidos.
  4. Que no sea del tipo E-4, puertos y puertos deportivos, mientras no haya una regulación sectorial específica.
  5. Que sea del tipo E-5, grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, siempre que sean grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre de titularidad pública, infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos.
  6. En las Áreas de Prevención de Riesgos (APR) será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente.
- c. Uso condicionado en las Áreas de Protección Territorial (APT), Áreas de Interés Agrario (AIA), Áreas de Transición (ÁT) y Suelo rústico de Régimen General (SRG) al hecho de que cumplan las siguientes condiciones:
1. Que sea del tipo E-1, pequeñas infraestructuras.
  2. Que sea del tipo E-2, vías de transporte, que estén recogidas en este Plan o en los Planes Directores Sectoriales correspondientes y de caminos.
  3. Que sea del tipo E-3, conducciones y tendidos
  4. Que no sea del tipo E-4, puertos y puertos deportivos, mientras no haya una regulación sectorial específica.
  5. Que sea del tipo E-5, grandes infraestructuras técnicas de carácter no lineal, definidas en el apartado E-5 del anexo de estas normas. En el caso de marinas secas o superficies de hibernaje de embarcaciones sólo se permitirán en Áreas de Transición de Harmonización (AT-H).

### 3. Vivienda unifamiliar aislada

- a. Uso prohibido en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP), Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI), Áreas Rurales de Interés Paisajístico Boscosas (ARIP-B), Áreas de Protección Territorial (APT) y Áreas de Transición de Crecimiento (AT-C).
- b. Uso condicionado en las Áreas de Prevención de Riesgos (APR) a que cumplan los requisitos adicionales establecidos en la norma 20 y se disponga del informe previo favorable de la administración competente en materia de medio ambiente.
- c. Uso condicionado en las Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), Áreas de Interés Agrario (AIA), Áreas de Transición de Harmonización (AT-H), Suelo rústico de Régimen General Forestal (SRG-F) y Suelo rústico de Régimen General (SRG) al hecho de que se cumplan los requisitos adicionales de la norma 20 de este Plan.

### 4. Protección y educación ambiental

- a. Uso condicionado en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) con el requisito adicional que sólo se permitirá este uso en edificaciones existentes, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.
- b. Uso condicionado en las Áreas de Prevención de Riesgos (APR), con el requisito adicional que será necesario el informe previo favorable de la administración competente en materia de medio ambiente.
- c. Uso condicionado en las áreas Naturales de especial interés (ANEI), en las áreas rurales de interés paisajístico (ARIP), áreas de protección territorial (APT), áreas de interés agrario (AIA), áreas de transición (AT), suelo rústico de régimen general forestal (SRG-F) y suelo rústico de régimen general (SRG).

#### **Norma 20. Condiciones y parámetros para el uso de vivienda unifamiliar aislada (AP)**

Sin perjuicio del cumplimiento de lo regulado en la norma 19.3 y, en su caso, de las condiciones de integración paisajística y ambiental establecidas en la norma 22, en las Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), Áreas de Interés Agrario (AIA), Áreas de Transición de Harmonización (AT-H), Suelo rústico de Régimen General Forestal (SRG-F), Áreas de Prevención de Riesgos (APR) y Suelo rústico de Régimen General (SRG), para la implantación del uso de vivienda unifamiliar aislada, se deberán cumplir los siguientes requisitos adicionales, que el planeamiento general podrá desarrollar más restrictivamente:

1. Que en la zona donde se pretende implantar no esté prohibido por el planeamiento general y que se cumplan las condiciones que establezca.
2. De acuerdo con el artículo 25 de la *Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears*, sólo se podrá autorizar una vivienda por parcela. Esta prescripción también será aplicable a las zonas ARIP definidas en la *Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears*.
3. Cuando suponga una nueva construcción de edificaciones o un cambio de uso de otras ya existentes, la parcela deberá contar con la superficie señalada para este uso por el

planeamiento general, que, en todo caso, no podrá ser inferior a:

- a. Cincuenta mil metros cuadrados (50.000 m<sup>2</sup>) para los terrenos calificados como Suelo rústico de Régimen General Forestal (SRG-F) y Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP).
- b. Catorce mil metros cuadrados (14.000 m<sup>2</sup>) para los terrenos calificados como Áreas de Interés Agrario (AIA), Áreas de Transición de Harmonización (AT-H) y Suelo rústico de Régimen General (SRG).

A efectos de autorización de nuevas viviendas en todas las Áreas de Prevención de Riesgos (APR) la parcela mínima será la correspondiente a la calificación del suelo rústico subyacente, y si no fuera conocida, la correspondiente al suelo rústico colindante. Si fuesen varias las calificaciones de suelos rústicos colindantes, se aplicará la más restrictiva. En las Áreas de Prevención de Riesgos de incendio, sin perjuicio de aquello regulado anteriormente, cuando se destinen a usos o actividades que supongan vivienda, se deberán incorporar medidas de seguridad vial para garantizar el acceso de personas y vehículos, depósitos de agua para una primera situación de emergencia, así como también actuaciones a la vegetación en un radio de 30 metros alrededor de las edificaciones para reducir la carga de combustible.

4. Que, por lo que respecta a la fecha de división, segregación o fragmentación de la parcela, acreditada ésta mediante su constancia en documento público, se encuentre en alguno de los siguientes supuestos:
  - a. Que la parcela donde se pretende implantar el uso de vivienda unifamiliar proceda de una división, segregación o fragmentación practicada antes del día 16 de julio de 1997.
  - b. En caso de parcelas segregadas desde el día 16 de julio de 1997 y antes del 13 de octubre de 1999, solo se podrá autorizar el uso de vivienda unifamiliar cuando esta división, segregación o fragmentación no haya dado lugar, simultánea o sucesivamente, a más de cinco unidades registrales independientes, excluida la finca matriz, excepto que con posterioridad se hayan vuelto a agrupar por debajo de este límite o que se trate de actuaciones amparadas en el punto c. siguiente y se cumpla con el requisito de parcela mínima de esta norma.
  - c. En las parcelas segregadas desde el día 13 de octubre de 1999, queda prohibido el uso de vivienda unifamiliar excepto en aquellas que provengan de una primera división, segregación o fragmentación practicada en documento público en virtud de donación de padres a hijos —o a hijos de hijos premuertos— o debido a herencia entre padres e hijos —incluida la sustitución para el caso de premoriencia y la sucesión por derecho de representación—, limitada la excepción, en ambos supuestos, a un máximo de una parcela por hijo y una sola vez, por lo cual esta excepción ya no se podrá aplicar a las nuevas fragmentaciones que se puedan hacer de las parcelas resultantes de esta primera.

Juntamente con la solicitud inicial de licencia, se deberá presentar una certificación expedida por el Registro de la Propiedad acreditativa del historial continuado de la parcela, que indique si ha sido objeto de alguna división, segregación o fragmentación y, si procede, si lo ha sido por donación, herencia o cualquier otra causa que conste en el Registro.

5. Cuando la implantación del uso de vivienda unifamiliar suponga la construcción de una nueva edificación o un cambio de uso de otros ya existentes, esta debe cumplir con las

siguientes determinaciones:

- a. El programa y distribución del conjunto de las dependencias incluidas serán los inequívocos para constituir una única vivienda unifamiliar, no pudiendo, a estos efectos, incluir espacios de comunicación vertical ni dependencias auxiliares, de estar, comer, cocinar o dormir, que distorsionen, por su reiteración o por su excesivo número, el carácter unifamiliar de la vivienda.
  - b. Las dependencias que conformen la vivienda, destinada a morada de las personas, se desarrollarán en un único edificio y tendrán acceso todas ellas desde el interior del mismo.
  - c. Únicamente se podrán desarrollar en edificaciones separadas de la principal las dependencias que no sean obligatorias en la composición de la vivienda y que tengan usos de servicio o complementarios a éste, siempre que su superficie edificada resulte coherente con el programa planteado para la vivienda y que su volumen, altura y apariencia no desvirtúen los del edificio principal.
  - d. El conjunto de la edificación o edificaciones deberán cumplir con las normas de integración paisajística de este Plan.
6. En el caso de viviendas existentes, se regulará según lo dispuesto en la norma 28 de este Plan.

### CAPÍTULO III

#### INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

**Norma 21. Delimitación de las unidades de integración paisajística y ambiental de ámbito supramunicipal (AP)**

1. Teniendo en cuenta las características paisajísticas del territorio mallorquín, se delimitan las siguientes unidades de integración paisajística y ambiental de ámbito supramunicipal:
  - a. Unidad paisajística 1: Serra Norte y la Victòria
  - b. Unidad paisajística 2: Xorrigo, Massís de Randa, parte sur de las Serres de Llevant y Puig de Bonany
  - c. Unidad paisajística 3: Bahías del Norte
  - d. Unidad paisajística 4: Bahía de Palma y Pla de Sant Jordi
  - e. Unidad paisajística 5: Península de Artà
  - f. Unidad paisajística 6: Llevant

- g. Unidad paisajística 7: Migjorn
  - h. Unidad paisajística 8: Raiguer
  - i. Unidad paisajística 9: Pla
2. En el plano 3 E 1:100.000 y E 1:50.000 “Integración paisajística y planeamiento coherente” se delimitan gráficamente las mencionadas unidades de integración paisajística y ambiental.

#### **Norma 22. Condiciones de integración paisajística y ambiental (AP)**

1. Sin perjuicio del régimen de usos correspondiente a las categorías de suelo rústico que tienen los terrenos incluidos en estas unidades paisajísticas, se aplicará lo siguiente:
- a. Condiciones de las edificaciones e instalaciones:
    - 1. La superficie máxima construible, expresada en metros cuadrados de techo, no podrá superar:
      - El dos por ciento (2%) de la superficie de la parcela en las Unidades Paisajísticas 1, 2 y 5, y en las zonas ANEI, ARIP, APR, APT, SRG-F y AIA.
      - El tres por ciento (3%) en el resto de unidades paisajísticas y de las categorías del suelo rústico.
    - 2. El porcentaje máximo de la parcela que podrá ser ocupado por la edificación y demás elementos constructivos no podrá superar:
      - El tres por ciento (3%) de la superficie de la parcela en las Unidades Paisajísticas 1, 2 y 5, y en las zonas ANEI, ARIP, APR, APDT, SRG-F y AIA.
      - El cuatro por ciento (4%) en el resto de unidades paisajísticas y de las categorías del suelo rústico.
    - 3. La altura máxima será la menor entre a) dos plantas o b) ocho metros, contados desde el nivel de la planta baja del edificio hasta al coronamiento de la cubierta.
    - 4. La superficie total de porches no podrá superar el veinte por ciento (20%) de la superficie ocupada por el resto de la edificación.
    - 5. La carpintería exterior de las edificaciones será de madera o metálica de tipología idéntica a la tradicional.
    - 6. El aspecto visual de los materiales y acabados de las fachadas será de la gama de la piedra, del marés o de los ocres tierra. Se prohíben los acabados con elementos constructivos vistos tales como el ladrillo, el bloque de hormigón y similares.
    - 7. La cubierta será inclinada de teja árabe; se permitirá otro tipo de cubiertas tradicionales en los cuerpos y elementos complementarios, siempre que estos no superen el 20% de la superficie ocupada total por la edificación principal. En la cubierta, deberán quedar integrados todos los elementos que se deban instalar en la parte superior del edificio, de manera que no sean visibles a larga distancia.

8. Las aguas residuales generadas no se podrán verter en pozos negros o zanjas filtrantes negros. Los proyectos técnicos a partir de los cuales se solicite la licencia de construcción contendrán el sistema de evacuación que garantice el cumplimiento de esta condición.
- b. Condiciones de posición e implantación:
1. Los edificios, en su ubicación dentro de la parcela, deberán salvaguardar la condición rústica de los terrenos, la protección de las características generales del paisaje y la reducción del impacto visual. Para lograr esto último, la edificación en las parcelas con una pendiente media superior al 10% se deberá situar en las áreas de menos desnivel de manera que se eviten grandes desmontes y terraplenes.
  2. En las Unidades Paisajísticas 1, 2 i 5, y en las zonas ANEI, ARIP, APR, APT, SRG-F y AIA no se podrán situar las nuevas edificaciones en zonas con una pendiente mayor al 20%.
- c. Condiciones de la parcela no ocupada por la edificación:
1. La parte de la parcela no ocupada por la edificación ni por el resto de elementos constructivos se ha de mantener en estado natural o en explotación agrícola, ganadera o forestal.
  2. En las Unidades Paisajísticas 1, 2 y 5, y en las zonas ANEI, ARIP y SRG-F en la parte de la parcela no ocupada por la edificación ni por el resto de elementos constructivos, no se harán movimientos de tierras ni ninguna otra actuación que altere la naturaleza rústica o el perfil natural del terreno. El acabado de los bancales y los muros de cierre será de piedra. Las nivelaciones exteriores del terreno producidas por la edificación y demás elementos constructivos no se podrán situar a más de 1,50 metros por encima y de 2,20 metros por debajo del terreno natural.
  3. Los cerramientos de las propiedades, cuando no sean de obra, serán de malla metálica ancha, eléctricos o de seto; cuando sean de obra serán de sillares de marés sin labrar o de pared de piedra en seco con una altura máxima de un metro en ambos casos, y se admitirá sobre su coronación y hasta la altura máxima de dos metros y veinte centímetros la disposición de elementos diáfanos ejecutados mediante los sistemas tradicionales de la zona. Excepto en el caso de huertos y de explotaciones intensivas, se deberán dejar separaciones o aperturas necesarias para permitir el paso del agua y de la fauna silvestre. En las Unidades Paisajísticas 1, 2 y 5, y en las zonas ANEI, ARIP y SRG-F los cerramientos, cuando no sean de obra, serán de malla metálica ancha sobre palos de madera, eléctricas o de seto.
  4. Queda prohibida la apertura de nuevos caminos de titularidad privada, excepto aquellos que transcurran íntegramente por el interior de una finca y sirvan a las necesidades de ésta, o transcurran íntegramente por dentro de diversas fincas a título de servidumbre de paso para uno o varios predios dominantes.
  5. Ninguna construcción o instalación podrá eliminar o reducir elementos edilicios de la parcela catalogados de valor cultural, como paredes de "pedra en sec", "barraques de roter", hornos de cal, "cases de neu" o "marjades". Mientras no haya el catálogo municipal, no se podrán hacer estas obras en ninguno de los elementos edilicios relacionados.
  6. No se permitirá la publicidad fija mediante cercas, carteles o medios acústicos; no

se considerarán publicidad los indicadores y la rotulación de establecimientos informativos de la actividad que se desarrolle que no superen los 0,2 m<sup>2</sup> de dimensión y que estén integrados en el entorno.

2. Todas las condiciones anteriores tienen el carácter de mínimas y, por eso, las determinaciones del planeamiento general municipal pueden imponer una mayor restricción.
3. Se podrá exonerar de los anteriores parámetros de integración paisajística las edificaciones e instalaciones amparadas en declaraciones de interés general cuando estas así lo autoricen, en las edificaciones e instalaciones de carácter agrario ligadas a un uso admitido cuando así lo autorice su normativa específica y a las viviendas amparadas en la autorización regulada al apartado 2.b) del artículo 27 de la *Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears*.
4. No estarán sujetos a las condiciones establecidas en esta norma los sistemas generales que el planeamiento urbanístico ubique en suelo rústico.

#### CAPÍTULO IV

##### ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO COHERENTE SUPRAMUNICIPAL

###### **Norma 23. Delimitación de Ámbitos de Planeamiento Coherente Supramunicipal (ED)**

1. En cumplimiento de lo que dispone el artículo 18 de la *Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias*, se delimitan nuevos Ámbitos de Planeamiento Coherente Supramunicipal, en los que cada municipio, sin perjuicio de su competencia en materia urbanística, deberá elaborar el planeamiento general de forma coherente con los otros del mismo ámbito, de la manera que se indicará en la norma siguiente.
2. Los Ámbitos de Planeamiento Coherente Supramunicipal (APCS), que se indican gráficamente en el plano 3 E 1:100.000 y E 1:50.000 "Integración paisajística y planeamiento coherente", son los siguientes:
  - a. Ámbito de Planeamiento Coherente 1: Serra Nord
  - b. Ámbito de Planeamiento Coherente 2: Badies del Nord y la Victoria
  - c. Ámbito de Planeamiento Coherente 3: Península de Artà
  - d. Ámbito de Planeamiento Coherente 4: Llevant y Serra de Llevant Sud
  - e. Ámbito de Planeamiento Coherente 5: Migjorn
  - f. Ámbito de Planeamiento Coherente 6: Badia de Palma y Pla de Sant Jordi
  - g. Ámbito de Planeamiento Coherente 7: Raiguer
  - h. Ámbito de Planeamiento Coherente 8: Pla y Puig de Bonany
  - i. Ámbito de Planeamiento Coherente 9: Xorrigo-Massís de Randa
3. Para cada Ámbito de Planeamiento Coherente Supramunicipal (APCS) se establece un índice mínimo, que regulará el porcentaje de superficie para el ámbito correspondiente dentro de cada término municipal que debe tener una superficie de parcela mínima de más de 28.000 m<sup>2</sup> para el uso de vivienda.

4. Este porcentaje mínimo para cada APCS se establece según la siguiente tabla :

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

#### Norma 24. Criterios de coherencia entre los planeamientos municipales (ED)

1. El ámbito establecido para regular la coherencia supramunicipal del planeamiento son los Ámbitos de Planeamiento Coherente Supramunicipal (APCS).
2. Cada municipio se puede ver incluido dentro de una o más APCS. La parte de municipio incluida dentro de cada APCS deberá cumplir el índice que regula el porcentaje de superficie mayor de 28.000 m<sup>2</sup> para el uso de vivienda indicada anteriormente. Computarán también, a tal efecto, las áreas donde el uso de vivienda esté prohibida.  
En caso de que en un municipio afectado por dos o más APCS, la superficie de una de ellas supere el 80 % del territorio del término municipal, sólo será de aplicación el porcentaje de ésta a todo el término. En el caso de superficies afectadas por una APCS inferiores a un 10 % del término municipal no será de aplicación el índice correspondiente, y en este caso se aplicará el índice del APCS mayoritaria.
3. Cada municipio, para establecer la ubicación de la zona con mayor protección, seguirá los siguientes criterios:
  - a. Cuando sea posible, aplicará la mayor protección a los territorios contiguos o más próximos a AANP, ANEI o ARIP.
  - b. A las zonas limítrofes de varios términos municipales ubicados dentro de un mismo APCS, cada municipio tendrá en cuenta la situación y regulación de la parcela mínima de los municipios colindantes para lograr regulaciones no dispares.
4. A efectos de considerar que la parcela mínima para uso de vivienda es superior a 28.000 m<sup>2</sup>, sólo se considerarán aquellas zonas donde siempre sea necesaria esta superficie, sin excepciones que permitan superficies inferiores por razón de la fecha de división, segregación o fragmentación.

## CAPÍTULO V

### NÚCLEOS RURALES

#### **Norma 25. Delimitación de núcleos rurales. (ED)**

1. El planeamiento general municipal sólo podrá calificar como núcleo rural el asentamiento existente de más de seis viviendas unifamiliares en el suelo rústico, cuyas características esenciales desaconsejen su inclusión en una clase de suelo susceptible de desarrollo urbano.
2. La delimitación del núcleo rural deberá cumplir todas las siguientes condiciones:
  - El ámbito deberá estar consolidado por la edificación por lo menos en el 80% de las parcelas en él ubicadas, excepto por los nuevos núcleos rurales a delimitar dentro de las Áreas de Asentamiento dentro de Paisaje de Interés (AAPI). En este último caso el ámbito que así se califique deberá estar ya consolidado por la edificación por lo menos en el 50 % de las parcelas que lo conformen.
  - El ámbito deberá incluir más de 6 viviendas unifamiliares.
  - El perímetro del ámbito a delimitar no podrá distanciarse en ningún punto más de cien metros de las viviendas existentes, trazando una línea perimetral a su alrededor.
  - Esta delimitación coincidirá, en la medida en que eso sea posible, con los deslindes exteriores de las parcelas o con elementos físicos existentes fácilmente identificables sobre el terreno.
3. El ámbito del núcleo rural así delimitado no se podrá modificar para aumentar la superficie.
4. La regulación concreta de los núcleos rurales se hará mediante Planes Especiales que deberán ser aprobados definitivamente por el Consell Insular de Mallorca. La redacción de estos planes será responsabilidad de la comunidad de propietarios que necesariamente se deberá constituir. En caso de que lo considere oportuno, el Ayuntamiento podrá también elaborar este Plan Especial, siempre que los gastos generados sean soportados por la comunidad de propietarios correspondiente.

#### **Norma 26. Régimen de usos y condiciones edificatorias (ED)**

1. Formará parte de la memoria justificativa del Plan Especial un estudio pormenorizado de las características de las edificaciones existentes (tipología, composición, superficie construida, ocupación, número de plantas, volumen, etc.) y de la parcelación, sobre el cual el Plan regulará las condiciones de edificación y parcelación. Estos parámetros no podrán ser superiores a la media de las incluidas en la delimitación del núcleo rural, descontando las que por sus características (casas de posesión, etc.) no se adecúen al resto.
2. Aunque no estarán sujetos a las condiciones de superficie máxima construible y de porcentaje máximo de la parcela que podrá ser ocupado por la edificación y el resto de elementos constructivos, establecidas en el apartado 1 de la norma 22, los Planes Especiales tendrán que fijar coeficientes adecuados a las características edificatorias propias del suelo rústico, i no podrán dar lugar a techos edificables propios de suelos urbanos. La regulación de los Planes Especiales tendrá que determinar también las infraestructuras y el resto de equipamientos necesarios.

3. Además de las actividades intensivas y extensivas del sector primario y de las de protección y educación ambiental, sólo serán autorizables en los núcleos rurales los equipamientos sin construcción, el resto de equipamientos, las infraestructuras y las viviendas unifamiliares con las siguientes condiciones:
  - a. Equipamientos: tanto los equipamientos sin construcción como el resto de equipamientos deberán ser de carácter local al servicio del mismo núcleo rural.
  - b. Infraestructuras: igual que los equipamientos, deberán ser de carácter local al servicio del núcleo rural, y las dotaciones de servicios estarán soterradas.
  - c. Vivienda unifamiliar existente: cuando se trate de una vivienda existente, para cumplir los requisitos que establece la norma 28 (régimen de viviendas existentes), sólo podrá ser objeto de ampliaciones si no supera los parámetros asignados por el Plan Especial.
  - d. Nueva vivienda unifamiliar. Cuando suponga la construcción de nuevas edificaciones o un cambio de uso de otros ya existentes:
    1. Deberá ser de carácter aislado.
    2. Deberá ser una sola vivienda por parcela, que deberá contar con la superficie mínima para este uso señalado por el planeamiento general municipal y el plan especial, que en ningún caso podrá ser inferior a mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>) en los núcleos rurales ya delimitados en los planeamientos generales antes de la entrada en vigor de este plan, de tres mil metros cuadrados (3.000 m<sup>2</sup>) en los núcleos rurales que se delimiten dentro de Áreas de Asentamiento dentro de Paisaje de Interés y de mil setecientos setenta-cinco metros cuadrados (un cuartón o sea 1.775 m<sup>2</sup>) en el resto.
    3. La altura máxima no excederá las dos plantas o los ocho metros, contados desde el nivel de la planta baja hasta al coronamiento de la cubierta.
    4. Serán inedificables las parcelas segregadas con posterioridad al 12 de octubre de 1999, excepto que se cumpla el requisito de parcela mínima de la norma 20.3 y los que se establecen para las segregaciones en la norma 20.4 de este Plan.

#### **Norma 27. Gestión y conservación (ED)**

1. La delimitación del ámbito del núcleo rural realizada por el planeamiento general constituirá el ámbito de ejecución. Éste deberá establecer las condiciones de reforma viaria y de las dotaciones de servicio mínimas que el plan especial deberá prever y que los propietarios deberán ejecutar.
2. Las infraestructuras y los equipamientos al servicio del núcleo rural serán elementos comunes de éste. Su construcción y conservación serán a cargo de los propietarios de las parcelas incluidas en su ámbito, con carácter inherente a su derecho de propiedad y de acuerdo con la cuota de participación que se haya recogido en el plan especial aprobado. Por eso, antes de ejecutar la dotación de servicios y de infraestructuras del núcleo rural, los propietarios de las parcelas incluidas dentro de éste deberán constituir una comunidad de propietarios que tendrá a su cargo la conservación de estos elementos comunes.
3. A pesar de la condición de elemento común del núcleo rural, los viales de éste serán de uso público general.
4. El planeamiento general establecerá, después de delimitarlos, que, mientras no se aprueben los planes especiales y se ejecuten las obras de infraestructura y de

equipamientos que se prevean, sólo se podrán autorizar los usos relacionados con el sector primario (agrícola y ganadero), pero con la particularidad que se prohíbe cualquier tipo de construcción o de intervención en las edificaciones existentes, salvo la demolición y, además, para las edificaciones construidas al amparo de alguna normativa anterior, las obras de conservación que no supongan la consolidación, el aumento de volumen, la modernización o el incremento del valor de expropiación.

## CAPÍTULO VI.

### RÉGIMEN DE EDIFICIOS EXISTENTES

#### **Norma 28. Régimen de viviendas existentes (ED)**

El planeamiento general municipal, a efectos de lo que establece la Disposición Transitoria Segunda de la *Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears*, deberá regular los requisitos mínimos para considerar si una vivienda existente en suelo rústico es susceptible de ser objeto de obras de reforma y ampliación, de acuerdo con estos requisitos mínimos:

1. Que la tipología, la distribución y el programa de la edificación sean los propios de una vivienda rural tradicional, que presente características arquitectónicas, tipológicas y constructivas inequívocas propias de edificación de vivienda, tal como se conoce en Mallorca, así como una superficie mínima de 35 m<sup>2</sup> útiles y la suficiente capacidad de poder realizar las funciones de estar, cocinar y dormir.
2. Que se haya construido al amparo de autorización. No será exigible la aportación de la licencia municipal en caso de viviendas existentes antes de la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1956, lo cual se acreditará mediante una certificación municipal, emitida partiendo de la constancia de la mencionada vivienda en el catastro o en cualquier registro o documento público.
3. Que para su reforma no sea necesario que se actúe sobre elementos estructurales arquitectónicos básicos de la edificación, haciendo necesaria su reconstrucción, excepto que se trate de actuaciones parciales en cubiertas o forjados o que se trate de viviendas catalogadas por el planeamiento vigente. Igualmente, la demolición de la vivienda existente supondrá la pérdida de este uso y la sujeción al régimen de nueva construcción de edificaciones o cambio de uso regulado en el Plan.
4. Que la ampliación proyectada, si procede, se integre en la vivienda existente y no se superen los parámetros vigentes para viviendas de nueva planta regulados en el planeamiento general municipal o en este plan en el momento del otorgamiento de la licencia de ampliación. En ningún caso no podrá dar lugar a cuerpos de edificación funcionalmente independientes destinados a usos residenciales.

#### **Norma 29. Régimen de edificios existentes (ED)**

El planeamiento municipal deberá incorporar medidas para, en el caso de edificaciones existentes de tipología tradicional que incumplan alguno de los parámetros de posición de los edificios con relación a la parcela o de altura máxima establecida para edificaciones de nueva planta con su mismo uso, permitir obras de reforma y de ampliación, con la intención de respetar y proteger los referidos edificios y evitar su degradación, aunque esta ampliación siempre deberá cumplir los parámetros exigibles para nuevas construcciones.

TÍTULO III  
SERRA DE TRAMUNTANA  
CAPÍTULO I  
NORMAS GENERALES

**Norma 30. Delimitación (AP)**

A efectos de la aplicación de este Plan, la Serra de Tramuntana es el territorio definido por la línea grafiada en el anexo I de la *Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears*. Este área de especial protección está integrada por áreas naturales de especial interés, áreas rurales de interés paisajístico y áreas de asentamiento en paisaje de interés.

**Norma 31. Elementos catalogados (AP)**

1. De acuerdo con lo regulado en la *Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Illes Balears*, forman parte de los elementos catalogados dentro de la delimitación de la Serra de Tramuntana los que estén integrados en el Registro Insular de Bienes de Interés Cultural y en el Catálogo Insular del Patrimonio Histórico.
2. Así mismo, se consideran elementos catalogados dentro de la delimitación de la Serra de Tramuntana todos los que estén incluidos en los catálogos municipales existentes. A tal efecto, todos los municipios que aún no hayan procedido a la aprobación del correspondiente catálogo, lo deberán hacer en el trámite de adaptación del planeamiento municipal al presente Plan Territorial.
3. En los municipios que no tengan un catálogo municipal de patrimonio aprobado definitivamente, en las edificaciones de valor arquitectónico o etnológico, como casas de *possesió*, casas de *pagès* construidas con técnicas tradicionales, molinos, puentes, casas de nieve y otros elementos definitorios de las técnicas tradicionales, sólo se permiten obras de estricta conservación.

**Norma 32. Régimen de usos en suelo rústico (AP)**

En la Serra de Tramuntana, el régimen de usos para cada categoría de suelo rústico existente es el establecido con carácter general en el título II de las normas de este Plan, excepto en todo aquello que contradiga las especialidades establecidas en el presente Título.

**Norma 33. Especialidades del régimen de usos en suelo rústico (AP)**

1. Sector primario
  - a. Actividades intensivas

Uso condicionado en las Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI) y Áreas Rurales de Especial Interés Paisajístico (ARIP), con la condición de que no podrán implicar la instalación de invernaderos.
  - b. Actividades complementarias

Uso condicionado en las Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI) y Áreas Rurales de Especial Interés Paisajístico (ARIP), con el requisito adicional que en el caso de hoteles rurales no se permiten las instalaciones deportivas al aire libre ni sus edificaciones complementarias.

2. Régimen de usos del resto de equipamientos:

Uso condicionado en las Áreas Rurales de Especial Interés Paisajístico (ARIP) con los requisitos adicionales siguientes:

- a. En el caso de la oferta turística de hoteles de cinco estrellas, no se permiten ampliaciones de la superficie edificada existente ni las instalaciones deportivas anexas al aire libre.
- b. El resto de usos están prohibidos en las Áreas Rurales de Interés Paisajístico Boscosas (ARIP-B).

## CAPÍTULO II

### ÁREAS DE ASENTAMIENTO EN PAISAJE DE INTERÉS

#### **Norma 34. Delimitación (AP)**

Las Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés (AAPI) definidas en la *Ley 1/1991 de Espacios Naturales y Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears* se delimitan en el plano 1, E 1:25.000 "Áreas de desarrollo urbano y categorías del suelo rústico" de este Plan.

#### **Norma 35. Régimen de usos en suelo urbano y suelo urbanizable (AP)**

El régimen de usos de las Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés que tengan la clasificación de suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización será el que les asigne el planeamiento municipal correspondiente.

#### **Norma 36. Régimen de usos en suelo rústico (AP)**

1. Tendrán el régimen de usos que les asigne el planeamiento general municipal y el plan especial correspondiente aquellas Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés que sean calificadas por el primero como núcleo rural.
2. Mientras no tengan la clasificación de suelo urbano, urbanizable, apto para la urbanización o la calificación de núcleo rural, en las Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés les será de aplicación el régimen de usos establecido para las Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP) de la Serra de Tramuntana en las normas de este Plan, excepto en todo aquello que contradiga las especialidades establecidas a continuación:

#### **Norma 37. Especialidades del régimen de usos en suelo rústico (AP)**

1. Sector secundario, industria en general.

Uso prohibido con la excepción de aquellas industrias, anteriores a día 1 de enero de 1996,

en funcionamiento a la entrada en vigor de este Plan, que resulten autorizadas de acuerdo con los requisitos, el procedimiento y otras condiciones que se establecen en la disposición adicional segunda de este Plan.

2. Régimen de usos del resto de equipamientos.

Uso condicionado con los requisitos adicionales siguientes:

- a. Que tenga uso docente, educativo, socio-asistencial, sanitario, científico, cultural o deportivo.
- b. Que tenga uso recreativo, de ocio, comercial o de almacenamiento siempre en edificios existentes a la entrada en vigor de este Plan.

**Norma 38. Crecimiento (ED)**

1. En los términos y con las limitaciones establecidos en el artículo 5.3 de la *Ley 1/1991 de Espacios Naturales y Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears* y en el artículo 31 de la *Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias*, el nuevo suelo urbano, urbanizable o apto para ser urbanizado que pueda clasificar el planeamiento general municipal, deberá tener por objeto el desarrollo socioeconómico del núcleo urbano tradicional o la obtención de suelo para equipamientos comunitarios o infraestructuras públicas de aquel; deberá situarse colindante con el suelo urbano del núcleo tradicional, desarrollándose de forma integrada y contigua a éste, de tal manera que haya interconexión entre sus sistemas viarios, preferentemente sobre Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés ya delimitadas como tales o, en todo caso, en las Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP) y no podrá situarse:
  - a. En Áreas de Prevención de Riesgos (APR), excepto en APR de incendios siempre que se cumplan las siguientes condiciones técnicas:
    1. Se deberá prever una franja de protección de 50 metros de anchura a su alrededor, libre de vegetación baja y arbustiva y con la masa arbórea clareada. En los terrenos incluidos en la franja de protección prevista, se deberán prever suficientes pasos para poder acceder y realizar los trabajos de limpieza necesarios.
    2. Se deberá incorporar al proyecto de urbanización una red de hidrantes homologados para la extinción de incendios que cumpla las características establecidas por la administración competente y un depósito con una capacidad mínima de 50 Tn de agua.
    3. Será necesario elaborar un Plan de Autoprotección contra incendios forestales en el momento de la aprobación del planeamiento general o, en su caso, del desarrollo correspondiente.
  - b. En pendientes superiores al veinte por ciento (20%)
  - c. En zonas que comporten un elevado impacto visual o limiten la perspectiva del conjunto urbano existente.
  - d. En Áreas Rurales de Interés Paisajístico Boscosas (ARIP-B) y, en cualquier caso, en lugares donde exista masa boscosa
2. En todo caso, la propuesta de crecimiento deberá justificarse mediante el estudio de los

criterios de ubicación siguientes:

- a. Implantación del núcleo urbano atendiendo a la situación que tiene éste en el territorio, concretamente en su relieve topográfico.
  - b. Topografía circundante al núcleo urbano la cual, con independencia del núcleo, condiciona, debido a los accidentes topográficos del territorio, su crecimiento.
  - c. Principales visuales del núcleo antiguo atendiendo a las características de éste y su preservación, entendiéndose que éstas dependen tanto de la implantación del núcleo como de la topografía circundante.
  - d. Situación del núcleo antiguo respecto del entorno, atendiendo a su ubicación respecto al resto del núcleo, cuyos límites pueden ser con el suelo rústico o con la trama urbana envolvente.
  - e. Tendencia natural del crecimiento del casco urbano, atendiendo a su inserción a la trama urbana existente y ya dotada de los servicios urbanísticos necesarios.
3. La superficie del futuro crecimiento en cada uno de los núcleos no podrá superar ningún caso el 10 % de la superficie de suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización existente a la entrada en vigor de la *Ley 1/1991 de Espacios Naturales y Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears*.
  4. Además de los apartados anteriores, al nuevo suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización para uso residencial, turístico o mixto, le será de aplicación también la limitación de superficie de crecimiento establecida en la norma 6 de este Plan para el municipio del que se trate; y a aquel que sea adscrito a uso industrial o de servicios, le será de aplicación la limitación establecida en el apartado 2 de la norma 8.

TÍTULO IV  
ÁREAS DE RECONVERSIÓN TERRITORIAL  
CAPÍTULO ÚNICO  
ENUMERACIÓN, DESARROLLO y EJECUCIÓN

**Norma 39. Enumeración (ED)**

1. Para llevar a cabo operaciones de esponjamiento, implantación o mejora de equipamientos, infraestructuras y dotaciones de servicios, en las áreas de desarrollo urbano, y para llevar a cabo operaciones de mejora del paisaje urbano y rural, el Plan crea las Áreas de Reconversión Territorial siguientes: (en aquellas en que la operación incluye nuevo crecimiento ligado al ART éste también se indica a continuación).

- ART 1. ANEI Serra de Tramuntana, valorización y restauración ecológica y ambiental.
- ART 2. ANEI Barrancos de Son Gual y Xorrigo, valorización y restauración ecológica y ambiental.
- ART 3. ANEI Massis de Randa, valorización y restauración ecológica y ambiental.
- ART 4. ANEI Na Borges, valorización y restauración ecológica y ambiental.
- ART 5. Conectores paisajísticos locales.
- ART 6. Conector paisajístico lineal na Borges – Massis de Randa.
- ART 7. Cementera de Lloseta, adecuación ambiental del entorno.
- ART 8. Áreas de Reconversión Territorial en zonas POOT preferentes:
  - 8.1. Cala Major
  - 8.2. Palma Nova, Magalluf y Portals Vells
  - 8.3. Santa Ponça
  - 8.4. Peguera
  - 8.5. Port de Sóller
  - 8.6. Cala Sant Vicenç
  - 8.7. Can Picafort
  - 8.8. Cala Rajada
  - 8.9. Cala Bona
  - 8.10. S´Illot
  - 8.11. Cala d´Or
  - 8.12. Can Pastilla – Palma
  - 8.13. S´Arenal – Lluçmajor
- ART 9. Áreas degradadas en los límites municipales:
  - 9.1. Conexión Palma–Marratxí
  - 9.2. Conexión Son Servera – Sant Llorenç (Cala Millor)
- ART 10. Áreas y elementos singulares:
  - 10.1. Cala Carbó – L´Ullal (Pollença)

- 10.2. Antigua central térmica de Alcúdia
- 10.3. Hotel Don Pedro (Pollença) – Hotel Rocamar (Sóller) – Sa Ràpita (Campos)
- 10.4. Bonaire – AS6, Alcúdia
- 10.5. Sa Ràpita Est de Campos
- 10.6. UA8 y AS-16 (Alcúdia) – Son Crever (Marratxí)
- 10.7. Sin contenido
- 10.8. Sin contenido
- 10.9. S'Arenal de Lluçmajor

ART 11. Operaciones estratégicas en los tres nodos territoriales de la isla:

- 11.1. Fachada de Inca
- 11.2. Fachada de Manacor
- 11.3. Reconversión de la Vía de Cintura de Palma

ART 12. Centros históricos degradados:

- 12.1. Centro histórico de Palma
- 12.2. Centro histórico de Inca
- 12.3. Centro histórico de Manacor

2. En los planos de ordenación del Anexo I se localizan las Áreas de Reconversión Territorial mencionadas, y en todo caso, los nuevos crecimientos ligados a las ART.
3. Los instrumentos de planeamiento general municipal deben recoger, o proponer de forma pormenorizada, la delimitación de las áreas de reconversión anteriores que se localicen, en todo o en parte, dentro de su ámbito territorial en la adaptación del mencionado planeamiento al Plan Territorial Insular.

#### Norma 40. Desarrollo y ejecución (AP)

1. La localización, el ámbito espacial, los objetivos y los criterios de ordenación para cada una de las Áreas de Reconversión Territorial mencionadas en la norma anterior se detallan en las fichas individuales de características que se encuentran en el Anexo I de este Plan, en las que se indica también la clase de instrumento de reconversión territorial que debe desarrollarse: Plan de Reconversión Territorial (PRT), Proyecto de Mejora Territorial (PMT) o ambos, en función de los objetivos, las actuaciones concretas y las clases de suelo afectado.
2. A efectos de su ejecución, se distinguen las Áreas de Reconversión Territorial de actuación directa y las de actuación diferida:
  - a. Las ART directas son aquellas que para su desarrollo y ejecución sólo necesitan incorporarse previamente al planeamiento general con una adaptación parcial de éste, sin necesidad de una adaptación completa a todas las determinaciones del Plan Territorial, de acuerdo con el procedimiento regulado en la Disposición Adicional Tercera de estas normas.
  - b. Las ART diferidas son las que para su desarrollo y ejecución necesitan incorporarse previamente al planeamiento general en el momento de su adaptación completa al Plan Territorial.

En ambos casos, el planeamiento general municipal, para desarrollar Planes de Reconversión Territorial (PRT), podrá delimitar unidades de actuación discontinuas que

contengan el área territorial sujeta a reconversión según este Plan Territorial y otros suelos de futuro desarrollo urbano necesarios para poder llevar a cabo los objetivos de reconversión.

3. Las Áreas de Reconversión Territorial de actuación directa son:

- ART 1: ANEI Serra de Tramuntana, valorización y restauración ecológica y ambiental.
- ART 2: ANEI Barrancos de Son Gual y Xorrigo, valorización y restauración ecológica y ambiental.
- ART 3: ANEI Massis de Randa, valorización y restauración ecológica y ambiental.
- ART 4: ANEI Na Borges, valorización y restauración ecológica y ambiental.
- ART 5: Conectores paisajísticos locales.
- ART 6: Conector paisajístico lineal Na Borges – Massis de Randa.
- ART 7: Cementera de Lloseta, adecuación ambiental del entorno.
  
- ART 10.1. Cala Carbó – L'Ullal (Pollença)
- ART 10.2. Antigua central térmica de Alcudia
- ART 10.3. Hotel Don Pedro (Pollença) – Hotel Rocamar (Sóller) – Sa Ràpita (Campos)
- ART 10.4. Bonaire – AS6, Alcudia
- ART 10.5. Sa Ràpita Este de Campos
- ART 10.6. UA8 y AS-16 (Alcúdia) – Son Crever (Marratxí)
- ART 10.7. Sin contenido
- ART 10.8. Sin contenido
- ART 10.9. Arenal de Lluçmajor

4. Las Áreas de Reconversión Territorial de actuación diferida son todas las demás.

5. Hasta que no se produzca el desarrollo reglamentario mencionado en la Disposición Adicional Segunda de la *Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias*, los Planes de Reconversión Territorial y los Proyectos de Mejora Territorial se formularán mediante Planes Especiales que deberán ser aprobados definitivamente por el Consell Insular de Mallorca.

## TÍTULO V

### MEDIO AMBIENTE, PATRIMONIO y LITORAL

#### CAPÍTULO I

#### MEDIO AMBIENTE

##### **Norma 41. Implantación de la Agenda Local 21 (EI)**

1. En el marco del impulso de la planificación de la Agenda Local 21, corresponde al Consell Insular de Mallorca:
  - a. Diseñar y aplicar la Agenda Local 21 en el ámbito territorial de Mallorca.
  - b. Promover el concepto de sostenibilidad en toda su acción de Gobierno.
  - c. La realización de las siguientes acciones:
    1. Definir una política o estrategia común de desarrollo sostenible en la isla.
    2. Coordinar las actuaciones en materia de sostenibilidad.
    3. Asesorar a los municipios en la consecución del desarrollo sostenible.
    4. Proporcionar apoyo técnico y material a los municipios.
    5. Facilitar y proponer parte de la financiación para la elaboración de los diagnósticos y de las Agendas 21 Locales.
    6. Definir la metodología de implantación y desarrollo de las Agendas 21 en los municipios.
    7. Establecer el marco de actuación en materia de desarrollo sostenible en los municipios, mediante la definición de una política medioambiental común.
    8. Potenciar acciones conjuntas entre diferentes municipios.
    9. Constituir un instrumento de cooperación e intercambio de experiencias en el campo del desarrollo sostenible.

##### **Norma 42. Medidas bioclimáticas en la edificación (EI, excepto apartado 3.d, ED)**

Para mejorar el medio ambiente, los ayuntamientos, al redactar o revisar su planeamiento general, regularán medioambientalmente las nuevas edificaciones, los cambios de uso y las reformas integrales de las edificaciones y construcciones existentes, de acuerdo con los criterios orientativos y las siguientes recomendaciones:

1. En el diseño de los edificios:
  - a. Colocar en todos los huecos directos a espacio libre, un acristalamiento doble con cámara de aire interior, así como unos cierres que en conjunto garanticen un coeficiente de transmisión térmica inferior a  $2,8 \text{ kcal/h m}^2 \text{ }^\circ\text{C}$ , y persianas o toldos exteriores incorporados que puedan evitar la entrada directa de sol por los huecos de la edificación.
  - b. Garantizar el espacio suficiente para recipientes separadores de residuos, de acceso cómodo, en la cocina de las viviendas o en el lugar de almacenamiento de residuos en el resto de usos.
  - c. Ejecución de la hoja de instrucciones medioambientales de uso para residentes y usuarios habituales del edificio que se entregará a cada residente o usuario habitual.

2. En las instalaciones energéticas:
  - a. Instalación de paneles solares para producción de agua caliente sanitaria, dimensionada para cubrir un mínimo de un 40% de la demanda anual para este uso. La base de cálculo de la demanda en viviendas será 30 litros por persona y día a 45° C, y de tres personas por vivienda. Se exceptúan los edificios de viviendas con menos de doce unidades, y demás usos cuando la potencia de su instalación para producción de agua caliente sanitaria sea inferior a 35.000 kcal/h.
  - b. Instalación de caldera con sistema de cogeneración cuando la potencia sea superior a 400.000 kcal./h.
3. En las instalaciones de fontanería y saneamiento:
  - a. Instalación de sistemas de ahorro de agua en cisternas de inodoros y de limitadores de caudal en grifos.
  - b. Instalación de circuito para la reutilización de aguas pluviales para los inodoros y para las instalaciones de riego.
  - c. Instalación de un circuito separado para la reutilización de aguas grises acondicionadas y tratadas para los inodoros y para las instalaciones de riego. Se exceptúan de esta instalación los edificios de viviendas con menos de doce unidades, y demás usos cuando sus instalaciones de evacuación sean de menos de 300 unidades de descarga (según norma UNE). No obstante, en estas excepciones se deberá hacer una preinstalación de dos redes separadas, para el circuito de aguas grises y para el de aguas negras, que pueda permitir el reciclado de las aguas grises para los inodoros y para las instalaciones de riego.
  - d. Para implantar medidas sobre gestión de la demanda hidráulica, el planeamiento urbanístico deberá establecer que todas las viviendas, instalaciones turísticas y de otro tipo de nueva construcción que tengan suministro de agua, así como las modificaciones de las existentes que sean obra mayor según la legislación urbanística y de régimen local, deberán incluir contadores individuales de agua así como fontanería de bajo consumo i dispositivos de ahorro de agua. Las administraciones locales deberán incluir estas previsiones en sus ordenanzas en la primera revisión o modificación que tramiten.
4. Se garantizará que sea permeable, en tipología de edificación extensiva, por lo menos un 20% del suelo de la parcela no ocupado por la edificación.

#### **Norma 43. Determinaciones sobre hidrología (ED)**

1. Tal como se señala en los artículos 77 y 78 del Plan Hidrológico de las Illes Balears, aprobado por Real Decreto 378/2001, de 6 de abril, en el planeamiento urbanístico se deben delimitar las zonas de inundación potencial y las zonas de riesgo de inundación.
2. También se deberá cumplimentar lo establecido en el artículo 16.2 del mismo Plan en el caso de establecimiento de nuevos crecimientos de suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización.

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

Como medidas contra la contaminación lumínica, se establecen las siguientes determinaciones para el planeamiento general municipal:

1. Proyectos de urbanización y dotación de servicios.

- a. No se puede autorizar ningún proyecto de urbanización ni de dotación de servicios que incluya el uso de luminarias tipo globo. Se exigirá el uso de pantallas en las que la bombilla no sobresalga del interior; no se utilizarán refractores que dispersen la luz hacia el cielo; la inclinación de la luminaria será paralela al horizonte.
- b. Se exigirá, en cualquier proyecto de urbanización, de dotación de servicios o de reforma de instalaciones de alumbrado existentes, que el diseño del sistema de alumbrado se base fundamentalmente en el criterio de eficiencia energética y de consecución de los niveles luminotécnicos establecidos en los apartados 2 y 3, y que además cumpla las siguientes condiciones:
  1. En el alumbrado con proyectores de superficies horizontales (instalaciones deportivas, aparcamientos, etc.), se deben instalar proyectores asimétricos sin inclinación o bien instalar proyectores simétricos con rejillas adecuadas contra el alumbrado.
  2. Se deben sustituir las bombillas de vapor de mercurio por otras de vapor de sodio de alta presión (como mínimo), y también la implantación de otras de vapor de sodio de baja presión en las áreas donde el uso de este tipo de luz sea indiscutible por razones de seguridad (aparcamientos y viales de circulación rápida, por ejemplo).
  3. Se modificará (en los casos que técnicamente eso sea posible y no implique a una pérdida de iluminación) la inclinación de las luminarias hasta situarlas paralelas al horizonte.
  4. El oscurecimiento interno, al 50%, del hemisferio superior de las luminarias que tengan globo de plástico o similares.
  5. La instalación de bombillas de menor consumo en aquellos lugares donde el nivel luminotécnico sea excesivo, en relación con los valores de seguridad recomendados.

2. Zonificación en el planeamiento

- a. Para la aplicación de estas normas, se establecen las zonas en el territorio insular en función del criterio de siguiente clasificación:

Clasificación de la zona	Descripción
E1	Áreas con entornos oscuros: áreas incluidas en los espacios de interés natural o en ámbitos territoriales que se consideren de especial protección por sus características naturales (AANP, ANEI y ARIP) o porque son áreas de valor astronómico especial.
E2	Áreas de baja brillantez: áreas incluidas en ámbitos territoriales que sólo admiten una brillantez reducida, fuera de las áreas residenciales urbanas o industriales

E3	Áreas de brillantez media: áreas incluidas en ámbitos territoriales que admiten una brillantez media, normalmente son áreas residenciales urbanas
E4	Áreas de brillantez alta: áreas incluidas en ámbitos territoriales que admiten una brillantez alta, genéricamente son áreas urbanas que incluyen zonas residenciales y adscritas a usos comerciales con una elevada actividad durante la franja horaria nocturna.

b. De acuerdo con esta clasificación, y excepto que concurran causas justificadas que autoricen su excepción en cada caso concreto, el territorio insular se clasifica en las siguientes zonas:

- Zona E1: corresponde a las zonas delimitadas dentro de las categorías de suelo rústico protegido AANP, ANEI y ARIP. Así mismo, la incluida dentro de un radio de 7 Km. desde la ubicación del Observatorio Astronómico de Costitx.
- Zona E2: corresponde a una franja de 5 km medida desde el límite de las zonas E1, así como todas las zonas ubicadas dentro de las restantes categorías de suelo rústico.
- Zona E3: corresponde a las zonas clasificadas como suelo urbano o urbanizable, excepto las zonas turísticas delimitadas por el POOT o este PTI, y los núcleos urbanos de las ciudades de Palma y Manacor.
- Zona E4: corresponde a las zonas clasificadas como suelo urbano o urbanizable dentro de las zonas turísticas delimitadas por el POOT o este PTI, y los núcleos urbanos de las ciudades de Palma y Manacor.

### 3. Limitaciones del flujo hemisférico superior.

Considerando que el flujo hemisférico superior instalado  $FHS_{inst}\%$  se define como la proporción en % del flujo que una luminaria emite sobre el plano horizontal respecto del flujo total que emite la misma cuando ésta está colocada en la posición de instalación, el flujo hemisférico superior instalado ( $FHS_{inst}\%$ ) en las luminarias que se deben implantar en cada zona en las que se ha clasificado el territorio insular, no pueden superar los límites establecidos en la siguiente tabla:

Valor límite del flujo hemisférico superior instalado

CLASIFICACIÓN DE ZONAS	FLUJO HEMISFÉRICO SUPERIOR INSTALADO $FHS_{inst}(\%)$
E1	0%
E2	$\leq 5\%$
E3	$\leq 15\%$
E4	$\leq 25\%$

En las zonas E-3 y E-4 se podrán fijar condicionantes diferentes aplicables a la iluminación de monumentos o de otros elementos o zonas de interés cultural, histórico o turístico especial.

#### **Norma 45. Contaminación acústica (ED, excepto apartado 3.b AP)**

1. Visto lo regulado en la *Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido*, el planeamiento urbanístico debe tener siempre en cuenta los objetivos de calidad acústica de cada área acústica a la hora de acometer cualquier clasificación del suelo, aprobación de planeamiento o medidas semejantes.
2. El planeamiento urbanístico deberá tener en cuenta las previsiones establecidas en la mencionada *Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido*, en las normas dictadas en su desarrollo y en las actuaciones administrativas realizadas en ejecución de éstas.
3. De acuerdo con lo determinado en la Disposición Adicional Única de la *Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea*, se establecen, debido a las servidumbres aeronáuticas acústicas, las siguientes limitaciones a los ámbitos afectados por  $L_{eq}día$  superiores o iguales a 65 dB (A) y  $L_{eq}noche$  superiores o iguales a 55 dB (A), los cuales se reflejan en el plano número 6 de "Curvas isófonas aeroportuarias":
  - a. Dentro de las zonas afectadas y para cumplir lo regulado en el anexo 5 de la NBE CA-88, aprobado por el Real Decreto 1909/1981, de 24 de julio, y modificado por el Real Decreto 2115/1982, de 12 de agosto, en el suelo urbano no consolidado por la urbanización y en el suelo urbanizable o apto para la urbanización, el planeamiento general, y en su caso, el de desarrollo, deberá proceder a ordenar la urbanización y edificación ubicando las zonas residenciales, sanitarias y educativas fuera del ámbito afectado por los niveles acústicos mencionados
  - b. En el suelo rústico, no se podrán otorgar autorizaciones ni licencias para usos residenciales, sanitarios o docentes dentro de los referidos ámbitos.

## CAPÍTULO II

### PATRIMONIO URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO

#### **Norma 46. Protección de conjuntos urbanos (ED)**

El planeamiento municipal deberá delimitar, en los núcleos tradicionales donde los haya, una zona de casco antiguo (o centro histórico) del núcleo urbano, que abarque el área más relevante en lo que respecta a la conservación patrimonial de tipologías tradicionales, a la persistencia de tramas urbanas originales, a su crecimiento hacia otros núcleos y arrabales si los hubiese. La zona así delimitada deberá ser objeto de protección y conservación.

#### **Norma 47. Catálogos (ED)**

1. El planeamiento general municipal contendrá un catálogo de elementos que, por sus valores singulares o características urbanísticas o arquitectónicas, deban ser objeto de una especial protección. El contenido del catálogo contendrá, como mínimo lo siguiente:
  - a. Se deben catalogar, como mínimo, los elementos incluidos dentro de las siguientes categorías: yacimientos arqueológicos, arquitectura religiosa, escultura monumental religiosa y heráldica, arquitectura e ingeniería civil, arquitectura militar, bienes etnológicos, bienes de interés industrial y bienes de interés paisajístico y ambiental,

entendiendo como tales no solamente los espacios con valores naturales destacados (orografía, hidrografía, flora y fauna), sino también todos aquellos conjuntos urbanos (calles, barrios, etc.) con unas características determinadas que les confieren una unidad de valor desde un punto de vista etnológico, histórico o social. El contenido del catálogo deberá incluir como mínimo todos estos elementos, sin perjuicio de incluir otros de valor singular que se estimen adecuados para catalogar.

- b. Se indicará el grado de protección correspondiente. Con esta finalidad, se propone la siguiente estructuración de las protecciones:
  1. Nivel de protección integral. Este tipo de protección implicaría una preservación íntegra del bien que se protege, es decir, sin ninguna posibilidad de cambio que comporte una modificación en su estructura, distribución y elementos de acabado. Debería mantener el uso original u otro compatible con el adecuado mantenimiento y protección del bien, y sólo se permitirían obras de conservación, restauración y, en casos excepcionales, de recuperación de alguna de sus características originales. Se puede admitir el establecimiento de una subcategoría que englobe aquellos elementos de un valor elevado que, debido a su deterioro, requieran obras de una cierta entidad para asegurar la permanencia o el retorno a un estado original deseado; también quedarían incluidos en esta subcategoría aquellos elementos que, aún mereciendo una protección integral, poseen anexos no protegidos o con un nivel de protección menor donde se pueden llevar a cabo obras de más entidad necesarias para la continuidad de su uso
  2. Nivel de protección parcial. Para aquellos casos diferentes de los anteriores que, con el límite de la conservación íntegra de sus partes esenciales y su volumetría, permitan la ejecución de obras mayores.
  3. Nivel de protección ambiental. Quedarán englobadas en este nivel las remodelaciones que pudiesen afectar a la totalidad del espacio interior de las edificaciones, manteniendo las protecciones de fachada, que deberían obligar a mantener la volumetría existente en la crujía correspondiente a ésta, con el fin de que su protección sea realmente efectiva.
- c. Se elaborará una ficha individualizada para cada elemento, que, como mínimo, deberá contener los siguientes datos:
  1. Identificación espacial: municipio, población, localización y plano de situación.
  2. Identificación del elemento: denominación, código de identificación, tipología, uso actual, documentación fotográfica, autoría, estilo o corriente.
  3. Descripción del elemento: descripción (morfológica, estructural y elementos integrantes), cronología, bibliografía.
  4. Estado de conservación: intervenciones, realizaciones y descripción del estado actual de conservación.
  5. Protección del elemento: grado de protección, usos permitidos, elementos destacados que se deben preservar (podría, excepcionalmente, incluir bienes muebles), definición de las intervenciones preferentes y admisibles sobre el elemento catalogado; estos datos tendrán carácter normativo.
  6. Definición de la zona de protección: En los casos de nivel de protección integral, y en otros casos que se considere necesario, excepto en el caso de conjuntos

históricos, se podrá definir un entorno de protección alrededor del elemento catalogado, con el fin de preservar su ámbito de influencia. Además, el planeamiento general municipal lo deberá tener en cuenta a la hora de ordenar el referido entorno para no distorsionar las visuales. En los elementos ya catalogados, se deberá fijar este ámbito si éstos no lo tienen, o ampliarlo si es necesario.

2. La ubicación de los elementos catalogados quedará indicada en los planos generales de información del planeamiento municipal.
3. Los bienes declarados de interés cultural y los catalogados según la legislación especial de patrimonio histórico de las Illes Balears, se registrarán por su normativa específica y deberán ser recogidos en el catálogo municipal objeto de esta norma.

#### Norma 48. Elementos etnológicos (ED)

Se deberán catalogar, e incluir en el catálogo municipal correspondiente, entre otros, los elementos etnológicos rurales siguientes:

1. Muros de “*pedra en sec*”
  - a. Se incluirán en el catálogo mencionado en la norma anterior, en la tipología de bienes etnológicos, aquellos tramos de los muros que limitan con camino o carretera que se puedan considerar de alto valor paisajístico ambiental. Se detallará la tipología, la altura y las condiciones, el plano de situación y las actuaciones necesarias para su conservación. Sólo se podrán eliminar por un motivo de utilidad pública, caso en el que deberán ser reconstruidos después del necesario retranqueo.
  - b. Los muros que no resulten catalogados y que se usen para separar fincas no se podrán demoler, excepto en los casos de deterioro o agrupación de fincas que impliquen la pérdida de esta función. En estos casos y todos los otros en que se proceda a la segregación, división o fragmentación de fincas cercadas de esta manera, la separación de las fincas resultantes de la división se deberá hacer necesariamente con muro de “*pedra en sec*” del mismo tipo del que había en el momento de las actuaciones mencionadas.
2. “*Marjades*”.
  - a. Las áreas paisajísticas formadas por grupos de bancales (*marjades*) también deberán ser incluidas en el mencionado catálogo municipal. Las fichas deben reflejar el tipo de muro que delimita los bancales y su altura, y deben contener documentación gráfica y fotográfica sobre los elementos más característicos y su ubicación concreta.
  - b. Estas áreas deberán ser zonas de actuación preferente tanto para la rehabilitación de los elementos en sí mismos, como para la recuperación de los usos tradicionales agrarios.
3. “*Fonts de mina, barraques de roter, forns de calç, cases de neu, barraques, rotlos de sitja y forns de carboner*”
  - a. Igual que los elementos etnológicos rurales anteriores, las “*fonts de mina, barraques de roter, forns de calç, cases de neu, barraques, rotlos de sitja y forns de carboner*” se incluirán en el catálogo municipal de elementos de especial protección como bienes etnológicos, siempre que su estado de conservación permita su recuperación.
  - b. Se deberán promover ayudas públicas para su conservación y restauración, y se

favorecerá que se valoren como bienes de alto interés etnológico.

4. Caminos empedrados.
  - a. Serán también catalogados detalladamente, con expresión de su titularidad y de sus características esenciales, tales como límites (“*pedra en sec*”, de *esquena d’ase*”, etc.), orografía, pavimentación, vegetación y edificaciones próximas.
5. Otros elementos de interés etnológico, como pueden ser varaderos, pozos, relojes de sol, etc., que por su singularidad deben ser protegidos.

#### **Norma 49. Rutas de interés cultural (ED)**

1. Para difundir la realidad patrimonial, promover su conservación y potenciar su conocimiento y comprensión, se definen las siguientes rutas de interés cultural, grafiadas en el plano número 5:
  - Ruta arqueológica
  - Ruta del Gótico
  - Ruta de los castillos
  - Ruta del Barroco
2. Sin perjuicio de la posibilidad de la redacción de Planes Especiales por parte del Consell Insular de Mallorca para el desarrollo de las presentes determinaciones, los trazados de las rutas mencionadas deberán incluirse en el planeamiento municipal, y serán vinculantes en el momento de redactar las adaptaciones, revisiones o nuevos planeamientos urbanísticos. Se deberá prever una zona de protección alrededor de cada uno de los elementos que la constituyen, donde se prohíban actuaciones que puedan malograr o perjudicar el patrimonio catalogado y se deberán establecer medidas de protección de las visuales y del entorno de las rutas.

#### **Norma 50. Rutas de interés paisajístico (ED)**

1. Para difundir la realidad patrimonial, promover su conservación y potenciar su conocimiento y comprensión, se han creado las siguientes rutas de interés natural, grafiadas en el plano número 5:
  - Ruta “Pedra en Sec”
  - Ruta Artà – Lluc
  - Ruta del sistema hidráulico de Palma
2. Sin perjuicio de la posibilidad de redacción de Planes Especiales por parte del Consell Insular de Mallorca para el desarrollo de las presentes determinaciones, los trazados de las rutas mencionadas se deberán incluir en el planeamiento municipal, y serán vinculantes a la hora de redactar las adaptaciones, revisiones o los nuevos planeamientos urbanísticos. Se deberá prever una zona de protección alrededor de cada uno de los elementos que la constituyen donde se prohíban actuaciones que puedan malograr o perjudicar el patrimonio catalogado, las visuales, el entorno o la calidad paisajística de la ruta y, a la vez, mantenerlas en condiciones de ser transitadas y abiertas al público.

### CAPÍTULO III

## LITORAL

### Norma 51. Determinaciones sobre el litoral (ED)

1. Los instrumentos de planeamiento general de ámbito municipal de los municipios costeros, deberán contener una referencia a las determinaciones que la vigente legislación de Costas, *Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas*, sus modificaciones y el Reglamento para su desarrollo, establecen para los terrenos incluidos en la zona de dominio público marítimo terrestre y en las zonas de servidumbre de tránsito, protección y de influencia. También tendrán que incorporar los deslindes del dominio público marítimo terrestre y el límite de las servidumbres, de conformidad con los datos de los proyectos de deslindes aprobados o en tramitación. Así mismo a la hora de definir el régimen de usos, el régimen de edificios existentes y los parámetros edificatorios para las actuaciones en los terrenos incluidos dentro del ámbito de regulación de la referida Ley de Costas se deberán tener en cuenta sus determinaciones.
2. En cumplimiento del artículo 28.1 de la Ley de Costas, los instrumentos de planeamiento general municipal deberán establecer, salvo los casos de espacios calificados como de especial protección, la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo terrestre. Con esta finalidad, en las zonas de suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización, los accesos de tránsito rodado deberán estar separados entre sí, como máximo 500 m, y los de peatones, 200 m. A efectos de aplicación de esta norma tendrán la consideración de espacios calificados como de especial protección, los terrenos incluidos en las categorías de AANP, ANEI y ARIP.
3. De conformidad con lo que establece el apartado 3 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas, según la nueva redacción contenida en el punto 7 del artículo 120 de la modificación de la Ley de Costas incluida en la *Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social*, el propio planeamiento general municipal deberá proponer la delimitación de los tramos de fachada marítima cuyo tratamiento homogéneo se proponga obtener mediante actuaciones edificatorias para las cuales se solicite autorización.
4. Una vez fijados estos tramos de fachada marítima, el planeamiento general municipal podrá ser el instrumento que contenga la justificación expresa del cumplimiento de todos y cada un de los requisitos enumerados al apartado 3.2 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas, indispensables para poder autorizar edificaciones adscritas a vivienda o habitación o aquellas otras que, por no cumplir con el artículo 25.2 de la Ley, no pueden ser autorizadas con carácter ordinario y deberá proponer una ordenación que respete las determinaciones de la Ley y su reglamento en estos tramos.
5. Estas determinaciones habrán de tenerse en cuenta en las operaciones ligadas a Áreas de Reconversión Territorial directas, reguladas en las normas 39 y 40, así como para las operaciones de intercambio de plazas reguladas en la norma 60 de este plan.

TÍTULO VI  
INFRAESTRUCTURAS y EQUIPAMIENTOS

CAPÍTULO I  
INFRAESTRUCTURAS

**Norma 52. Propuestas relativas a carreteras (ED, excepto punto 3, EI)**

Las actuaciones y propuestas adscritas a la mejora de la Red de Carreteras se agrupan en: propuestas de mejora de capacidad viaria, variantes de carreteras para evitar núcleos urbanos, propuesta de vías parque y segundo cinturón de Palma.

Estas actuaciones, así como el resto de las contempladas en el Plan Director Sectorial de Carreteras, deberán tener en cuenta la posibilidad de establecer rutas cicloturísticas, incorporando medidas para facilitar su uso por ciclistas.

1. Propuestas de mejora de capacidad viaria

Este Plan recoge las propuestas contenidas en la modificación núm. 2 del Plan Director Sectorial de Carreteras de la CAIB, que consisten en los desdoblamientos Palma–Llucmajor (con la conversión del trazado actual en autovía), Palma–Manacor ( vía de doble calzada), Inca–Sa Pobla, Palmanova–Peguera (con estándar de autovía), Palma–Universidad, Inca–Manacor (con transformación en autovía de la carretera actual) y la ampliación de la autopista Palma–Inca a seis carriles (tres por sentido).

En los planos de este Plan se recogen las actuaciones mencionadas.

2. Variantes de carreteras

En los planos de ordenación se recogen las variantes previstas en este Plan, cuya mayor parte coinciden con las que recoge el Plan Sectorial de Carreteras:

a. Variantes de cuatro carriles:

Inca Sur, Llucmajor, Son Ferriol, Casa Blanca, Algaida y Villafranca.

b. Variantes de dos carriles:

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

Las variantes mencionadas en los apartados anteriores no son limitadoras ni excluyentes y, por eso, en el Plan Director Sectorial de Carreteras se podrán añadir otras no previstas ahora, sin necesidad de modificar este Plan Territorial para recoger las variantes incluidas.

3. Propuesta de vías parque

a. Estas vías parque no deben tener características rígidas de trazado, diseño, etc., sino que deben adaptarse y sacar provecho del medio natural por el cual discurren.

b. Se proponen tres ejes viarios para desarrollar el concepto de vía parque, aprovechando las carreteras existentes y manteniendo la configuración actual de dos carriles (uno por

sentido), pero dotando las vías de elementos paisajístico que mejoren su calidad ambiental:

1. Arco de apoyo a la costa, que conectaría Palma – Lluçmajor – Campos – Felanitx Manacor – Sant Llorenç – Artà – Sta. Margalida – Sa Pobla y desde donde saldrían otras vías parque que darían acceso a la costa por varios lugares.
2. Vía parque Aeropuerto – Santa Eugènia – Sencelles – Costitx – Llubí – Sa Pobla, que pueda servir de acceso alternativo a la autopista PM-27 para una parte de los visitantes de la isla que lleguen por el Aeropuerto y el destino final sea alguna localidad del nordeste de la isla.
3. Vía parque Norte-Sur, que estructuraría la parte central de la isla, especialmente el Pla, y conectaría Campos, Porreres, Montuïri, Sant Joan, Sineu, Maria y Muro. Esta vía podría ser un elemento importante de revitalización del Pla, sin que esta parte de la isla pierda su carácter rural-natural.

En los planos de ordenación quedan grafiadas las propuestas anteriores.

#### 4. Segundo cinturón de Palma

- a. El nuevo cinturón de Palma se divide en tres tramos, de manera que esta división espacial determinará las fases de desarrollo del proyecto en el tiempo. Los tres tramos son:

1. Tramo este: desde la autopista PM-19, dejando el Aeropuerto fuera del segundo cinturón, hasta la autopista PM-27.

Su tratamiento ambiental deberá ser exigente para no producir molestias de ruidos a los núcleos próximos, y se insertará en un espacio verde para mejorar la impresión del turismo al llegar a la isla.

2. Tramo norte: desde la autopista PM-27 hasta la carretera PM-111, que une Palma con la Universitat de les Illes Balears.
3. Tramo oeste: servirá para cerrar el cinturón hacia la PM-1 y dirigirlo hacia Calvià y Santa Ponça.

Un estudio informativo previo deberá analizar y evaluar la construcción de uno o varios túneles que minimicen el impacto en el territorio, especialmente en el tramo entre la carretera PMV-104-3 y la autopista de Ponent (PM-1), y salven el ANEI de la Serra de Na Burguesa.

- b. En los planos de ordenación de este Plan se prevé la propuesta de este segundo cinturón.
- c. El desarrollo en el tiempo de los tres tramos de este segundo cinturón deberá seguir el orden propuesto, comenzando por la conexión este desde la autopista PM-19 hasta cerrar la circunvalación por el oeste con la actual Vía de Cintura.

#### **Norma 53. Propuestas relativas a transporte de ferrocarril (EI)**

Se concretan en la puesta en servicio de una serie de líneas férreas y en el soterramiento del ferrocarril en el acceso a Palma.

1. Propuestas de ampliación de líneas férreas.

Las actuaciones propuestas son las siguientes:

- a. Prolongación a Artà y Cala Rajada de la actual línea Palma – Manacor. Se deberán estudiar alternativas al trazado de este eje para evitar que atravesase por el interior de los núcleos urbanos, aprovechando en el resto del trazado la línea de ferrocarril antigua, cuya trazado es propiedad de Servicios Ferroviarios de Mallorca.
- b. Tramo Sa Pobla – Alcúdia. Este tramo pretende completar el eje Palma – Inca –Sa Pobla – Alcúdia, y dar más accesibilidad en transporte colectivo a la Bahía de Alcúdia.
- c. Metro ligero (tranvía) Universitat – Palma – Aeropuerto – Arenal, que puede desdoblarse en tres tramos: Palma – Aeropuerto, Palma – Universitat y Aeropuerto – Arenal.
- d. Metro ligero (tranvía) Palma – Andratx, que completaría la red ferroviaria y daría servicio a la Bahía de Palma.

2. Soterramiento de los accesos ferroviarios a Palma

Incluiría el soterramiento de los tramos finales y a partir de la Vía de Cintura del ferrocarril Palma–Inca y Palma–Sóller.

**Norma 54. Propuestas relativas a intermodalidad del transporte (EI)**

Se propone el desarrollo de los siguientes centros de intercambio modal para pasajeros y mercancías:

1. Estación central intermodal de Palma.
2. Otras alternativas de referencia en Palmanova, Inca, Alcúdia y Manacor.
3. Aparcamientos de disuasión alrededor de Palma.
4. Aparcamientos y centros intermodales en otras estaciones de ferrocarril. Se proponen las siguientes localizaciones:
  - Inca
  - Manacor
  - Marratxí
  - Santa María
  - Alaró
  - Llubí
  - Muro
  - Sa Pobla
  - Sineu
  - Sóller
5. Centros intermodales en las terminales portuarias y aeroportuarias de:
  - Puerto de Palma
  - Puerto de Alcúdia
  - Puerto de Cala Rajada
  - Aeropuerto de Palma

## Norma 55. Propuestas relativas a los puertos (EI)

### 1. Propuestas relativas al Puerto de Palma

#### a. Para ampliarlo, el Plan propone dos posibles alternativas para su desarrollo:

1. Concentrar todas las actividades portuarias en los muelles de Ponent. Para lograrlo es necesario que éstos se amplíen con la construcción de un nuevo dique paralelo al actual. En esta propuesta, se debería incluir la mejora de los accesos a la Vía de Cintura con la construcción de un túnel que solucionase la falta de capacidad de la rotonda de Porto Pí. De esta manera, las instalaciones de Llevant podrían liberarse para usos más compatibles con el entorno urbano donde se encuentran, y se evitaría la utilización del nuevo paseo marítimo entre los diques de Llevant y la Vía de Cintura para el tráfico de mercancías generado por el puerto.
2. Una alternativa basada en la nueva distribución de usos prevista por la Autoridad Portuaria, en la que se destinarían los muelles de Llevant a uso exclusivo de ferrys y se concentrarían las mercancías y los cruceros en Ponent. Esta alternativa exigiría, además de la solución del acceso por Porto Pí similar a la alternativa anterior, buscar una solución de compatibilidad del tráfico generado por los ferrys con el proyecto del frente litoral de Llevant, propuesto por el Ayuntamiento de Palma y que muy probablemente exigiría la construcción de un túnel entre los muelles de Llevant y el acceso a la Vía de Cintura.

#### b. Para mejorar los accesos:

1. Acceso oeste a la Vía de Cintura. Para mejorar el acceso de los vehículos de transporte a la Vía de Cintura se requeriría un carril específico (bypass) para este tipo de vehículos. La falta de espacio para este posible carril obligaría a plantearse un túnel como solución.
2. Remodelación del acceso este. La nueva ubicación de la terminal de pasajeros en el lugar donde se encontraban los muelles comerciales plantea la necesidad de reenfocar el acceso este para dar servicio a los pasajeros que acceden al puerto, así como para hacer viables los proyectos de remodelación del Passeig Marítim que ha propuesto el Ajuntament de Palma y mejorar, así mismo, el acceso al Moll Vell para los viandantes. La solución más adecuada a este problema sería el cruce a diferente nivel de ambos tránsitos: rodado y de viandantes, preferentemente soterrando la carretera. El soterramiento del tramo entre el Molinar y los muelles de Llevant, además de solucionar los accesos al puerto, posibilitaría la creación de un paseo marítimo, sin tránsito pesado, en toda la fachada de Llevant de Palma.

### 2. Propuesta relativa al Port d'Alcúdia

Se deberá prever la remodelación del Port d'Alcúdia, atendiendo su carácter de segundo puerto comercial de Mallorca y de centro de conexión con los núcleos de Manacor e Inca, mediante el Plan Especial que lo ordene.

## Norma 56. Propuestas relativas a las infraestructuras aeronáuticas (ED, excepto punto 1.b EI)

1. Al efecto de coordinar, atendiendo al principio de colaboración que debe regir las actuaciones de las administraciones públicas, la ordenación territorial y urbanística y la ordenación sectorial propia de las correspondientes infraestructuras e instalaciones, se

establecen las siguientes determinaciones:

a. Aeropuerto de Son Sant Joan:

1. En cumplimiento de lo determinado en el artículo 64 de la *Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias*, mientras mantenga su vigencia la actual ordenación sectorial del aeropuerto se asumen como parte de la ordenación territorial las zonas y los usos establecidos, englobados en la clasificación como sistema general de comunicaciones, excepto en las áreas ampliadas sobre el área de servicio vigente a la entrada en vigor de la mencionada Ley 6/1999. No se podrán autorizar, fuera de esta delimitación de la zona de servicios, nuevas infraestructuras aeronáuticas, públicas o privadas, si no es para mejoras ambientales, protección civil o interés militar.
2. Por lo tanto, la delimitación de la infraestructura aeroportuaria que determina el Plan Director del Aeropuerto comporta para los terrenos en ella comprendidos, en virtud del artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, y sin perjuicio de su adecuación a lo que establece el *artículo 64.1 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias*, la vinculación a esta finalidad para los terrenos que se identifican sectorialmente como sistema general aeroportuario.
3. El Plan Director del Aeropuerto deberá adaptar sus determinaciones a lo establecido en este Plan Territorial Insular, al efecto de coordinar la ordenación territorial y urbanística y la ordenación sectorial propia referente a las correspondientes infraestructuras e instalaciones. Este Plan Director sólo podrá determinar, fuera de la delimitación de la zona de servicios vigente a la entrada en vigor de la referida Ley 6/1999, nuevas infraestructuras aeronáuticas, públicas o privadas, si son debidas a mejoras ambientales, protección civil o interés militar.
4. La ordenación del desarrollo aeroportuario se efectuará, en todo caso, en el marco del Plan Director del Aeropuerto y de este Plan Territorial Insular, por medio de la formulación de un plan especial, cuya tramitación y aprobación corresponderá a las administraciones competentes en materia de ordenación territorial y urbanística.
5. El plan especial al que se refiere el párrafo anterior establecerá todas las determinaciones que sean necesarias para garantizar la compatibilidad entre el desarrollo aeroportuario, la planificación territorial, la protección ambiental y la eficiente gestión y explotación del aeropuerto.

b. Aeropuerto de Son Bonet:

El Plan Director Sectorial del Transporte de las Illes Balears considerará la posibilidad de utilización del aeródromo de Son Bonet dentro del sistema aeroportuario de las Illes Balears y contendrá las medidas correctoras de los impactos generados, especialmente de la contaminación acústica.

2. En cumplimiento de lo determinado en la Disposición Adicional Única de la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea, se establece la obligación por los planeamientos generales municipales de incluir las limitaciones a los ámbitos afectados que, debido a las servidumbres aeronáuticas, determine su normativa sectorial específica.

## CAPÍTULO II

### EQUIPAMIENTOS

#### **Norma 57. Determinaciones sobre equipamientos.**

En el ámbito de los principios de coordinación y programación entre las administraciones públicas competentes en materia de ordenación territorial, urbanística y sectorial, se establece la siguiente propuesta de equipamientos, cuya ordenación deberá procurar la igualdad de la accesibilidad de la población y fomentar la aplicación de lo dispuesto en la *Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la Mejora de la Accesibilidad y de la Supresión de Barreras Arquitectónicas en el Ámbito de las Illes Balears*.

#### 1. Equipamientos sanitarios (EI)

Se asume la ordenación territorial sanitaria definida en el Plan Director de Ordenación Sanitaria, con la división de Mallorca en tres áreas encabezadas por las ciudades de Palma, Inca y Manacor. En este sentido, las comarcas de Inca y Manacor constituirán dos sectores sanitarios, y por eso, al efecto de mejorar la red de hospitales generales, este Plan asume, como propuesta de equipamiento municipal comarcal, la construcción y la puesta en funcionamiento del hospital general de Inca que prevé el Plan Director de la Ordenación Sanitaria, con intervención en los terrenos limítrofes con la finalidad de crear un área hospitalaria con todos los equipamientos y las dotaciones necesarios.

Los equipamientos sanitarios de titularidad pública incluidos en la Red Sanitaria de Mallorca, dado su carácter de servicio público, a efectos de las determinaciones de este Plan, se entenderán como gran equipamientos y no computarán como superficie de nuevo crecimiento según lo regulado en la norma 6.

#### 2. Equipamientos asistenciales (EI, excepto el apartado c, ED)

- a. Con respecto a centros de la tercera edad, se propone crear una red de residencias en núcleos con una población superior a seis mil habitantes.
- b. Se propone la implantación de centros para discapacitados y de educación especial en Inca, Manacor y Palma.
- c. Se propone la modificación del Plan Especial de Es Trenc y el Salobrar para permitir la potenciación del balneario de los Banyes de Sant Joan, ubicados en Campos, y adecuar sus determinaciones con el fin de permitir el uso de equipamiento de carácter sanitario y asistencial de las mencionadas instalaciones.

#### 3. Equipamientos deportivos (EI y los apartados a,b,c,d,e,f ED)

Las actuaciones concretas que este Plan propone en materia de equipamientos deportivos son las siguientes:

- a. Propuesta de centros deportivos comarcales en Marratxí, Lluçmajor, Manacor e Inca.
- b. Centro de alto rendimiento para el deporte en Capdepera.
- c. Nuevos centros polideportivos en áreas turísticas. Se propone la implantación de una gran área deportiva con uso de ocio complementario en:
  1. La zona de Cala Millor, en Son Servera, capaz de prestar servicio a todo el área residencial y turística de S' Illot, Sa Coma, Cala Millor, Cala Bona, Port Vell, etc.

2. La zona turística de Calvià.
  3. La zona turística de Palma
  - d. Hipódromo de Manacor: se propone la creación de un nuevo hipódromo o la mejora del actual, con una amplia área de servicios y actividades asociadas al mundo del caballo.
  - e. Hipódromo de Inca: se propone la creación de un nuevo hipódromo, en el actual emplazamiento que prevé el planeamiento municipal o en otro diferente.
  - f. Nuevos centros de entrenamiento para caballos, de carácter supramunicipal, a ubicar según los criterios de la norma 58 de este Plan. Podrán ser públicos o privados, pero todas las instalaciones y edificaciones deberán ser las estrictamente relacionadas con la referida finalidad.
  - g. Nuevos campos de golf: como indicación al futuro Plan Director Sectorial de Campos de Golf se recomienda la implantación en aquellas zonas turísticas que no tengan esta oferta complementaria o en que la actual sea insuficiente; en particular, se recomienda la implantación de algún campo de golf en las zonas del norte, este y sur de la isla para equilibrar la disposición actual de los campos de golf concentrados mayoritariamente en las zonas de oeste y en Palma. Así mismo, se propone que se implanten en la zona del Pla.
4. Equipamientos culturales (ED)
- En el campo de los equipamientos culturales, las propuestas concretas del Plan son las siguientes:
- a. Implantación de un palacio de congresos, que se ubicará en Palma, con el estudio previo de la viabilidad en función del análisis de la demanda, de la oferta complementaria de la isla y de la definición del modelo de gestión y financiación.
  - b. Creación de un centro de investigación de las culturas de la Mediterránea, Centremed, con propuesta de ubicación en Palma, que sirva de punto de encuentro, intercambio de experiencias y reflexión sobre las diferentes culturas existentes.
  - c. Potenciar los servicios actuales del centro IMEDEA en Esporles.
  - d. La creación de tres museos o centros de interpretación de actividades económicas tradicionales, tales como el calzado en Inca, el vino en Binissalem y el aceite en Sóller.
  - e. Potenciar los servicios actuales de investigación y divulgación del Observatorio Astronómico de Costitx.
  - f. Creación de un centro cultural en Algaida, el Espacio Ramón Llull, y un centro cultural en Raixa, en el término municipal de Bunyola.
  - g. Centro de interpretación de Castillos en el Castillo de Capdepera.
  - h. Creación de un Museo Marinero en el Faro de Cala Rajada en Capdepera, y un Museo Marítimo en Palma.
5. Equipamientos educativos (EI)
- a. Se asumen las propuestas de planificación escolar de la Conselleria d'Educació i

Cultura del Govern de les Illes Balears.

b. En relación a las enseñanzas de régimen especial se propone:

1. Conservatorios de música en Inca y Manacor, y extensión del conservatorio de Palma en Calvià.
2. Escuela Oficial de Idiomas en Inca y Manacor, y extensión de la escuela Oficial de Palma en Calvià.

c. Los equipamientos educativos de titularidad pública incluidos en la Red Docente de Mallorca, dado su carácter de servicio público y a efectos de las determinaciones de este plan se entenderán como grandes equipamientos y no computarán como superficie de nuevo crecimiento en base a aquello regulado en la norma 6.

#### 6. Equipamientos recreativos (EI)

Con el fin de proporcionar un uso recreativo necesario, con calidad estética y ambiental, se recogen las propuestas siguientes referentes a la ordenación de equipamientos recreativos:

- a. Parque periurbano alrededor de la ciudad de Palma.
- b. Parque de las bahías de Alcúdia y Pollença.

#### 7. Equipamientos comerciales (ED)

Como propuestas específicas del Plan se formula la creación de un recinto ferial en Palma y otro en Manacor.

#### 8. Equipamientos de servicios y almacenamiento (ED)

Se proponen los siguientes:

- a. Creación de un centro de transformación y comercialización agroalimentario que alojaría empresas de manipulación, transformación de los productos, envasado, almacenamiento, distribución o venta, como también empresas de producción artesana. Así mismo, debería prever usos de servicios para complementar la oferta agroalimentaria y artesana.

Se propone que se ubique en Sa Pobla, y la localización definitiva se habría de ajustar a los siguientes criterios: facilidad de acceso a las principales vías de comunicación; situación en terrenos con pendiente inferior al 5%; aplicación de un sistema de gestión medioambiental y ahorro y eficiencia energética en el diseño del centro; e integración de los edificios y urbanización en el paisaje, que minimice los impactos paisajísticos y visuales, mediante la introducción de medidas correctoras y medioambientales.

- b. Potenciación del polígono agroalimentario de Manacor, con las mismas finalidades que el anterior.

Su desarrollo y posible ampliación se habría de ajustar a los siguientes criterios: aplicación de un sistema de gestión medioambiental y ahorro y eficiencia energética en el diseño del centro; integración de los edificios y urbanización en el paisaje, que minimice los impactos paisajísticos y visuales, mediante la introducción de medidas correctoras y medioambientales.

- c. Creación de un Centro de transformación Agraria en Palma, que se deberá ubicar

ajustándose a los siguientes criterios: facilidad de acceso a las principales vías de comunicación; situación en terrenos con pendiente inferior al 5%; aplicación de un sistema de gestión medioambiental y ahorro y eficiencia energética en el diseño del centro; e integración de los edificios y urbanización en el paisaje, que minimice los impactos paisajísticos y visuales, mediante la introducción de medidas correctoras y medioambientales.

- d. Creación de un área de valorización, transformación y almacenamiento de productos manufacturados a partir de materia reciclada.

Se propone que se ubique en el término de Bunyola, adyacente a las instalaciones de la zona 1 del Plan Director de Residuos Sólidos Urbanos, y la localización definitiva debería ajustarse a los siguientes criterios: comunicación directa con la zona 1; situación en terrenos con pendiente inferior al 5%; aplicación de un sistema de gestión medioambiental y ahorro y eficiencia energética en el diseño del área; integración de los edificios y urbanización en el paisaje, que minimice los impactos paisajísticos y visuales, mediante la introducción de medidas correctoras y medioambientales, como también que conserve los elementos paisajísticos naturales existentes en la zona.

Con la finalidad de evitar la implantación de áreas de gran superficie dentro de la Serra de Tramuntana, se deberían incluir usos secundarios y de servicios.

#### **Norma 58. Criterios generales para implantar nuevos equipamientos (EI)**

1. Además de lo que establece la norma anterior, para implantar nuevos equipamientos se deberá estudiar previamente la escala y la población a la cual deberán prestar servicio, de acuerdo con la siguiente clasificación:
  - a. Equipamientos suprainsulares: equipamientos que presten servicio al conjunto de las islas. Estos equipamientos se ubicarán preferentemente en Palma, por motivos de accesibilidad.
  - b. Equipamientos supramunicipales comarcales: los que presten servicio a una comarca o a una población superior a cincuenta mil habitantes. Estos equipamientos se ubicarán preferentemente en los tres nodos territoriales de la isla: Palma, Inca y Manacor.
  - c. Equipamientos supramunicipales: los que presten servicio a una población inferior a cincuenta mil habitantes. La ubicación preferente de estos equipamientos deberá atender, una vez establecidos los municipios incluidos dentro del ámbito de actuación del equipamiento en cuestión, los condicionantes siguientes:
    1. Accesibilidad: garantizar la mejor accesibilidad al nuevo equipamiento de todos los núcleos a los cuales preste servicio.
    2. Demografía: tamaño y población de los núcleos afectados, con preferencia por el núcleo de mayor población.
    3. Proximidad de equipamientos existentes: para evitar duplicidades de un mismo equipamiento supramunicipal en dos municipios próximos, se buscará ubicar los nuevos equipamientos a la mayor distancia posible de los existentes.
2. Así mismo, dado que la ubicación de nuevos equipamientos depende en gran parte del tipo de equipamiento que se tiene que implantar:
  - a. En el caso de equipamientos sanitarios, asistenciales, educativos, deportivos y administrativos, se considerará prioritario para su ubicación la proximidad al mayor

número posible de población a la cual presten servicio, como también la accesibilidad.

- b. En el caso de los equipamientos culturales y recreativos, tiene más prioridad la idoneidad del lugar en sí (edificios concretos, entorno adecuado, impacto medioambiental, tradiciones locales, etc.)
  - c. Finalmente, en el caso de equipamientos comerciales es una combinación de ambos factores, proximidad a la población a la cual preste servicio y condiciones del lugar que determinen la ubicación adecuada de estos equipamientos.
3. Basándose en lo regulado en la norma 45 de este plan en referencia a las servidumbres aeronáuticas acústicas, en las zonas afectadas alrededor de los aeropuertos no podrán ubicarse equipamientos educacionales ni sanitarios.
  4. Los criterios contenidos en esta norma se deberán tener en cuenta a la hora de implantar los equipamientos supramunicipales, y el planeamiento general deberá recoger la ubicación concreta y asignarles suelo suficiente e idóneo para desarrollarlos.

## TÍTULO VII

### AFECCIONES A PLANES DIRECTORES SECTORIALES

#### CAPÍTULO I

##### PLANES SECTORIALES COMPETENCIA DEL CONSELL INSULAR

**Norma 59. Plan Director Sectorial de Canteras (ED, sin perjuicio de lo que dispone la Disposición Transitoria Primera)**

1. El acuerdo de inclusión de una cantera en la lista de canteras incorporadas al Plan Director Sectorial dentro del Catálogo de Canteras, vinculará al planeamiento municipal desde la comunicación de la adopción del acuerdo al ayuntamiento del término municipal en el cual deba ubicarse, por lo cual la falta de adaptación del planeamiento mencionado no podrá ser obstáculo para conceder la licencia municipal correspondiente. Mientras no se produzca esta adaptación será necesaria la declaración de interés general, la cual comportará la calificación de la parcela para el uso extractivo.
2. En caso de revisión, modificación o nueva redacción del Plan Director Sectorial de Canteras, además de lo que establece el párrafo anterior, se deberán tener en cuenta los siguientes criterios:
  - a. En relación con la utilización de materiales inertes, no se podrán utilizar para hacer la restauración morfológica de los vaciados de la explotación de canteras, materiales que no tengan la consideración estricta de inertes, y se tomará como referencia para definirlos el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre.
  - b. El uso de materiales inertes para la restauración morfológica de canteras se deberá hacer de tal manera, en cuanto a compactación, selección adecuada de pendientes, etc., que se minimicen los posibles riesgos geotécnicos (asentamientos diferenciales, riesgos gravitacionales, etc.)
  - c. En caso de que los materiales inertes sean residuos de construcción y demolición (los procedentes de los desmontes y las tierras no contaminadas) o bien subproductos procedentes de las plantas de tratamiento de estos residuos, se deberá cumplir lo que dispone el Plan Director Sectorial para la Gestión de los Residuos de Construcción, Voluminosos y Neumáticos Fuera de Uso de la isla de Mallorca, aprobado por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 8 de abril de 2002.
  - d. Se deberá promocionar la minería de transferencia, con el objetivo de alternar los movimientos de tierra, o el uso de otros materiales inertes, con la explotación de la cantera, para lograr la recuperación progresiva del emplazamiento en menos tiempo y minimizar los impactos.

**Norma 60. Plan de Ordenación de la Oferta Turística de la Isla de Mallorca (ED, sin perjuicio de lo que dispone la Disposición Transitoria Primera)**

1. Se establece como requisito para otorgar la licencia urbanística que los proyectos de construcción de nueva planta de edificaciones destinadas a alojamiento turístico, los cambios de uso para esta finalidad y las ampliaciones de los existentes que supongan un aumento del número de plazas y que se deban incluir, de acuerdo con la Legislación General Turística, en cualquiera de las categorías sujetas a la baja definitiva de plazas en establecimientos de alojamiento turísticos, deberán aportar la autorización turística previa

sujeta necesariamente al siguiente régimen:

- a. El establecimiento de alojamiento turístico del cual provengan las plazas dadas de baja definitiva se deberá demoler totalmente y la parcela en la que se sitúe pasará a formar parte del sistema de espacios libres públicos o de equipamientos públicos. Con esta finalidad, la efectividad de la concesión de la licencia municipal de obras quedará condicionada a la ejecución de la demolición del establecimiento dado de baja definitiva y al hecho de que, dentro del plazo máximo de dos meses, el titular formalice en un documento público la cesión de esta parcela, a favor del ayuntamiento del término en el cual se ubique, libre de cargas, gravámenes, arrendamientos y ocupantes y al corriente de pago de impuesto, contribuciones y arbitrios.
  - b. No será exigible la demolición del establecimiento dado de baja definitiva cuando se trate de una edificación integrante del patrimonio histórico en cualquiera de sus categorías, cuando se trate de un edificio incluido en el catálogo municipal al que se refiere la norma 47 de este Plan, o cuando por razones de interés público manifestado mediante acuerdo plenario interese al ayuntamiento que no sea demolido; en todo caso pasará al dominio público municipal, del lugar donde radique, para destinarlo a uso público dotacional. Como en el caso anterior, la efectividad de la licencia municipal de obras quedará condicionada al hecho de que, en el plazo máximo de dos meses, el titular formalice en un documento público la cesión al ayuntamiento del inmueble dado de baja definitiva en las condiciones señaladas en el párrafo anterior.
  - c. No será exigible la demolición del establecimiento dado de baja definitiva ni que pase al dominio público cuando se trate de un establecimiento ubicado en un edificio que, además del turístico dado de baja definitiva, esté adscrito legalmente a otros usos que deberán ocupar por lo menos el 50% de la superficie edificada y forme en conjunto una única unidad predial físicamente y arquitectónicamente dependiente. No se considerará que hay unidad predial y arquitectónica cuando el edificio presente cuerpos diferentes con una funcionalidad estructural que permita, sin merma de la funcionalidad del resto de la edificación, la demolición parcial autónoma de la parte ocupada por el establecimiento turístico dado de baja definitiva, caso en el que deberá seguir el régimen que establecen los apartados a y b anteriores.
  - d. Si las plazas turísticas provienen del organismo gestor determinado en el artículo 54 de la *Ley 2/1999, de 24 de marzo, General Turística de las Illes Balears*, en base a su desvinculación en el momento de la baja definitiva, no será exigible la demolición y/o paso al dominio público del edificio donde se dan de baja definitiva las plazas turísticas. En caso de su reconstrucción, reforma o cambio de uso se deberá adaptar a las determinaciones del planeamiento vigente para los edificios de nueva planta.
2. No obstante lo anterior, no serán exigibles los requisitos establecidos en el apartado 1 y se permitirá el cambio de uso del establecimiento de alojamiento turístico dado de baja a uso residencial:
    - a. Para operaciones de intercambio incluidas dentro del ámbito de un Plan Especial de Reforma Interior delimitado por un planeamiento adaptado al Plan de Ordenación de la Oferta Turística y a este Plan Territorial, siempre después de la ejecución de aquel, donde el referido planeamiento de desarrollo regulará específica y pormenorizadamente los cambios de uso de los establecimientos de alojamiento turístico a edificios residenciales, atendiendo a la incidencia del edificio renovado dentro del tejido urbano objeto de reforma interior, sobre todo, entre otros, a la adecuación de los servicios urbanísticos, los espacios libres públicos y los equipamientos. Las plazas dadas de baja podrán ser utilizadas en cualquier lugar de la isla de Mallorca, según regula la *Ley 2/1999, de 24 de marzo, General Turística de las Illes Balears*.

- b. Para operaciones de intercambio amparadas en actuaciones de reconversión dentro de un ámbito de Área de Reconversión Territorial, se procederá de acuerdo con lo descrito en el apartado anterior con la particularidad que las plazas dadas de baja se deben utilizar dentro del mismo ámbito de actuación, que puede ser discontinuo y que contenga el área territorial sujeta a la reconversión y otros suelos de futuro desarrollo urbano.
3. En caso de revisión del Plan de Ordenación de la Oferta Turística, se estudiará la modificación de la delimitación de las zonas turísticas, atendiendo a lo que determina el artículo 5 de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, para excluir las áreas que tengan el uso residencial no turístico como claramente predominante y todo ello siempre derivado de un estudio pormenorizado de toda la zona.

#### **Norma 61. Plan Director Sectorial de Campos de Golf (ED)**

Como indicación al futuro Plan Director Sectorial de Campos de Golf se recomienda la implantación en aquellas zonas turísticas que no tengan esta oferta complementaria o en que la actual sea insuficiente; en particular, se recomienda la implantación de algún campo de golf en las zonas del norte, este y sur de la isla para equilibrar la disposición actual de los campos de golf, concentrados mayoritariamente en la zona oeste y en Palma. Así mismo, se propone que se implante alguno en la zona del Pla.

Como criterios complementarios para ubicarlos, el Plan Director Sectorial de Campos de Golf tendrá en cuenta la proximidad a la zona turística que se pretende revalorizar, el impacto ambiental que pueda producir la implantación y la viabilidad económica de la ejecución y la explotación posterior.

En todo caso, para definir la ubicación de un nuevo campo de golf, prevalecerán las mayores restricciones que pueda establecer el planeamiento municipal correspondiente.

#### **Norma 62. Plan Director Sectorial de Carreteras (ED)**

Las actuaciones de carácter directivo (ED) que contiene la norma 52 se desarrollarán de conformidad con las prescripciones del Plan Director Sectorial de Carreteras, en las que deberán quedar recogidas.

Las otras actuaciones desarrolladas en los diferentes epígrafes de la norma 52 de este Plan tienen el carácter de propuestas para incluir en el Plan Director Sectorial de Carreteras, según la conveniencia y la oportunidad apreciada por el Consell Insular de Mallorca.

#### **Norma 63. Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales (ED)**

En el marco de la *Ley 11/2001, de 15 de junio, de Ordenación de la Actividad Comercial en las Illes Balears*, el Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales tiene como objetivo general la ordenación idónea para lograr un nivel adecuado de equipamiento comercial y una correcta distribución territorial de los establecimientos, capaz de favorecer la armonización de las nuevas tendencias y los sistemas de venta y demanda, en condiciones de poder garantizar con equilibrio los diferentes derechos que confluyen, entre los cuales está el de libre y leal competencia, el de los consumidores y el de los pequeños y medianos empresarios del comercio establecidos en cada zona.

Son también objetivos de este Plan:

- a. Potenciar la actividad comercial en las cabeceras comarcales de Inca y Manacor.
- b. Revitalizar los centros urbanos con vocación comercial, especialmente los de Palma, Inca y Manacor.
- c. Dignificar el comercio en las zonas turísticas, y al mismo tiempo ordenar su ubicación evitando la mezcla indiscriminada con el uso residencial.
- d. Revitalizar lonjas y mercados.

De acuerdo con los objetivos anteriores, en todo caso, el Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales tiene que:

1. Evaluar la oferta comercial disponible en el territorio de la isla de Mallorca, tanto en número de establecimientos como en superficie total de venta, desglosada en sector comercial, tipo de establecimientos y grandes establecimientos, como también por ámbitos territoriales de actuación y poblaciones.
2. Evaluar el gasto comercializable del conjunto de población de la isla, desglosada por ámbitos territoriales de actuación y «epígrafes» de gasto.
3. Establecer los ratios óptimos de equipamiento comercial en cada ámbito y sector de actuación, a partir de parámetros comprobados de facturación para evaluar la oferta y la demanda.
4. Establecer los elementos básicos que estructuran el equipamiento comercial en todo su ámbito de ordenación territorial y los que deban prever los instrumentos de planeamiento general urbanístico, entre los cuales está el uso comercial, las reservas de suelo para equipamiento comercial, zonificación, densidades y parámetros de superficies mínimas y máximas para el uso comercial.

#### **Norma 64. Planes Directores Sectoriales de Residuos No Peligrosos (ED)**

En el marco de la *Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias*, los Planes Directores Sectoriales de Residuos No Peligrosos atenderán a los siguientes criterios:

1. Se establecerán la localización y las características de las zonas de almacenamiento, de tratamiento y de depósito de los residuos no peligrosos, teniendo en cuenta la minimización de impactos y su integración paisajística.
2. El Plan Director Sectorial se orientará a la reducción del volumen de residuos producidos y al aumento del aprovechamiento de estos residuos. Se promoverá la recogida selectiva en origen para toda la población.
3. Se aumentarán el reciclado, la reutilización, la recuperación y la optimización de los métodos de tratamiento, de valorización energética y de vertido según criterios económicos, sociales y ambientales.
4. Se establecerán las medidas correctoras y los programas de inversión necesarios para recuperar los suelos contaminados de todo tipo. Así mismo, se establecerán normas que en consideración a la vulnerabilidad de los terrenos a la contaminación, eviten en el futuro nuevos procesos de degradación.

## CAPÍTULO II

### PLANES SECTORIALES COMPETENCIA DEL GOVERN DE LAS ILLES BALEARS

#### **Norma 65. Plan Director Sectorial Energético de las Illes Balears (EI)**

Se propone que la estrategia energética de Mallorca, que se desarrollará mediante el Plan Director Sectorial Energético de las Illes Balears, persiga los objetivos siguientes:

1. Diversificación de las fuentes energéticas y mejora de las infraestructuras actuales con:
  - a. Mejora y ampliación de los tendidos eléctricos, concentrándolos en corredores de infraestructuras y estableciendo medidas de protección del impacto ambiental y paisajístico especialmente dentro del suelo rústico.
  - b. Introducción del gas natural.
2. Eficiencia y ahorro energético mediante:
  - a. Normativa bioclimática
  - b. Uso eficiente de los carburantes en el sector de transportes.
  - c. Cogeneración.
  - d. Aprovechamiento energético de residuos sólidos urbanos.
3. Desarrollo de las energías renovables:
  - a. Energía solar térmica (baja y alta temperatura)
  - b. Energía solar eléctrica (fotovoltaica y termoeléctrica)
  - c. Energía eólica, contemplando la posibilidad de aprovechamiento de los molinos de viento del Pla de Sant Jordi, Campos, Sa Pobla y Muro.
  - d. Energía minihidráulica.
  - e. Biomasa.
  - f. Geotermia.

#### **Norma 66. Plan Director Sectorial del Transporte de las Illes Balears (EI)**

Tienen el carácter de propuestas para el Plan Director Sectorial del Transporte de las Illes Balears las desarrolladas en las normas 53 a 56 de este Plan Territorial.

#### **Norma 67. Plan Director Sectorial de Telecomunicaciones de las Illes Balears (EI)**

Por lo que respecta a las infraestructuras de telecomunicación, las propuestas de este Plan para el Plan Director Sectorial de las Illes Balears, en relación con Mallorca, se circunscriben a

las líneas maestras que establece la *Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias*, y son las siguientes:

1. Actuaciones medioambientales.
  - a. Eliminación de instalaciones obsoletas.
  - b. Acciones para reducir el impacto de las instalaciones, tanto sobre el medio ambiente como sobre el patrimonio.
  - c. Fomento del uso de tecnologías que reduzcan las torres de radiocomunicación.
  - d. Actuaciones normativas.
2. Actuaciones para un despliegue racional.
  - a. Compartición de instalaciones.
  - b. Agrupación de las instalaciones de radiocomunicación.
  - c. Aprovechamiento de sinergias con otras instalaciones, en la creación de corredores de servicios técnicos y la coordinación con la creación de otras infraestructuras lineales.
  - d. Actuaciones normativas.
3. Desarrollo de la sociedad de la información.
  - a. Promoción del Parc Bit.
  - b. Apoyo a iniciativas y proyectos.
  - c. Actuaciones promocionales.

#### **Norma 68. Plan Director de Puertos Deportivos (EI)**

Estos equipamientos se encuentran sin un plan de ordenación que los regule y los ordene, por lo cual se propone la formulación del Plan Director Sectorial de Puertos Deportivos e Instalaciones Náuticas de las Illes Balears.

Esta nueva regulación dará respuesta a la necesidad de mejorar la calidad en la oferta deportiva y de ocio a las áreas turísticas.

#### **Norma 69. Plan Director de Residuos Peligrosos y Otros Residuos Líquidos No Peligrosos (EI)**

En la ubicación de las infraestructuras e instalaciones previstas en este plan se deberán tener en cuenta, en todo caso, las disposiciones de la matriz de usos del suelo rústico de este Plan Territorial.

## TÍTULO VIII

### EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN

#### CAPÍTULO ÚNICO

##### **Norma 70. Principios rectores (AP)**

1. La gestión y la ejecución de las determinaciones contenidas en este Plan se desarrollarán bajo los principios de coordinación, programación y colaboración entre los Ayuntamientos, el Consell Insular de Mallorca y el Govern de les Illes Balears. Se deberá garantizar la participación ciudadana y la acción privada en la medida más amplia posible, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.
2. El Consell Insular de Mallorca podrá crear y mantener, mediante cualquiera de las fórmulas organizativas o de contratación legalmente admisibles, una oficina técnica de asesoramiento, seguimiento y gestión del Plan, con las funciones que, dentro de estos ámbitos, se le asignen en el momento en el que se cree.

##### **Norma 71. Formas de gestión (AP)**

La gestión del Plan se podrá llevar a cabo mediante cualquiera de las formas admisibles en derecho.

##### **Norma 72. Sistemas de actuación (AP)**

1. La ejecución del Plan se podrá hacer mediante cualquiera de los sistemas de actuación que prevé la legislación urbanística o de ordenación territorial.
2. El sistema concreto a utilizar en cada caso será elegido en función de la forma de gestión acordada y de las necesidades, los medios económicos financieros de que se disponga, la colaboración de la iniciativa privada y otras circunstancias concurrentes.

## DISPOSICIONES ADICIONALES

### **Disposición Adicional Primera - Patrimonio histórico (ED)**

1. Al amparo de lo que dispone el artículo 15.1.d de la *Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias*, se propone la incoación del expediente para la declaración de Bien de Interés Cultural, con la categoría de conjunto histórico, de acuerdo con la legislación específica de patrimonio histórico de las Illes Balears, de los núcleos históricos siguientes: Sóller, Campos, Santanyí, Sineu, Pollença, Lluçmajor y Porreres.
2. Se propone la ampliación de los conjuntos históricos existentes correspondientes a Manacor, Valldemossa, Binissalem, Petra y Felanitx.
3. También se propone la misma declaración para los siguientes conjuntos de pequeñas dimensiones: Ruberts, Jornets, Ses Olleries, Ses Coves, Ses Alqueries, Biniali, Biniraix, Ullaró y Galilea.
4. El planeamiento general municipal, en los municipios afectados, deberá preservar y adoptar medidas con la finalidad de mantener las tramas urbanas originarias derivadas de las *Ordinacions* del Rey Jaime II del año 1300.

### **Disposición Adicional Segunda - Autorización de actividades industriales existentes en el suelo rústico de Mallorca (AP)**

Las actividades relacionadas con el uso industrial en suelo rústico sólo serán excepcionalmente autorizables, mediante el procedimiento de declaración de interés general, cuando cumplan los requisitos siguientes:

1. Requisitos para obtener la autorización.

La declaración de interés general de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico o del órgano que tenga atribuida la competencia del Consell Insular de Mallorca se podrá otorgar a todas aquellas actividades industriales que cumplan los siguientes requisitos:

- a. Deben ser actividades existentes incluidas dentro del ámbito de la industria en general del sector secundario, tal como se especifica en el apartado que define las actividades reguladas en la matriz del suelo rústico del anexo I de la *Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias*, es decir, son las actividades destinadas a la obtención, la transformación o el transporte de productos a partir de las materias primas.
- b. Sólo son susceptibles de autorización las actividades industriales ubicadas dentro de las categorías de Suelo rústico de Régimen General (SRG), Área de Asentamiento en Paisaje de Interés (AAPI) en Sóller y Área de Interés Agrario (AIA) tal como las delimita este Plan.
- c. Deberán cumplir lo que establece la *Ley 16/2000, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación*, mediante la cual se transpone la Directiva 96/61/CE, que garantiza el control de la contaminación fijando las condiciones ambientales que se exigen para la explotación de las instalaciones. Por eso, si es preciso, deberán solicitar y obtener la autorización ambiental integrada por el órgano competente, que es la Conselleria de Medi Ambient del Govern de las Illes Balears, tal como establece el

Decreto 135/2002, de 8 de noviembre.

- d. Deberán cumplir, si es preciso, lo que establece la normativa de evaluación de impacto ambiental aplicable.
- e. Deberán acreditar que la fecha de antigüedad del uso, los edificios y las instalaciones es anterior al 1 de enero de 1996 y que, con respecto a los edificios y las instalaciones, ha transcurrido el plazo de ocho años que fija el artículo 73 de la *Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística*.
- f. La autorización de la actividad comportará la vinculación legal a esta actividad de la superficie total de la parcela en la que se efectúe, que no podrá ser objeto de ningún acto de los que prevé el artículo 13 de la *Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears*, mientras subsista la actividad. La documentación y las autorizaciones necesarias para la inscripción registral de la vinculación se deberán aportar de manera previa a la autorización, y posteriormente se trasladará la vinculación mencionada al Registro de la Propiedad, para que conste en la inscripción de la finca.

## 2. Características de la autorización

- a. La autorización deberá determinar exactamente las características del aprovechamiento que otorgue y legitime.
- b. La autorización será temporal y el plazo de vigencia del uso o el aprovechamiento se determinará teniendo en cuenta lo que se requiere para amortizar razonablemente las inversiones que se deban efectuar, que se deberán motivar suficientemente en la resolución, sin que pueda exceder, incluyendo prórrogas, los treinta años, atendiendo a la regulación referente a usufructos contenida en el Reglamento del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados —artículo 41 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo— y la referente a amortizaciones contenida en el Reglamento del impuesto sobre sociedades —anexo del Real Decreto 537/1997—.
- c. Este plazo máximo de vigencia de treinta años sólo se podrá otorgar en los siguientes casos:
  - 1. Para autorizar el funcionamiento de instalaciones o establecimientos de carácter industrial para cuyo emplazamiento no existe hoy día otro suelo idóneo y con la calificación urbanística apta para el uso del cual se trate. Son actividades industriales que producen bienes o materiales con poco valor añadido y que exigen grandes superficies de depósito de materiales al aire libre con una ocupación superior a 4 hectáreas.
  - 2. Para autorizar a empresas artesanas debido al interés que existe de mantener las técnicas tradicionales y, en general, debido a su escasa incidencia en el medio a causa de su reducida dimensión. Esta condición se deberá acreditar mediante el documento de calificación artesanas (DQA), maestros artesanos con carta de maestro artesano, artesanos con carta de artesano y aquellas personas físicas sin acreditación que hayan pasado por una inspección previa de los servicios técnicos de la Conselleria d'Economia, Comerç i Indústria, de la cual se derive un informe favorable en el que conste la condición de artesano, conforme con lo establecido en la legislación vigente en materia artesana.
- d. Para el resto de los casos el plazo máximo de vigencia de la autorización, incluyendo las prórrogas, será de veinte años.
- e. El plazo de vigencia de la autorización se podrá prorrogar expresa y sucesivamente,

siempre antes de que transcurra el vencimiento. La primera prórroga no podrá exceder los diez años y las sucesivas no podrán superar, ninguna de ellas, los cinco años y, en ningún caso, los límites fijados en los apartados anteriores.

- f. La licencia urbanística deberá fijar un canon compensatorio del aprovechamiento que obtendrá el propietario del suelo no urbanizable, pero modulado en función de la temporalidad de la autorización, satisfecho con un pago anual fraccionado, sin que el importe acumulado supere el 10% del aprovechamiento atribuible, que se cuantificará según el incremento del valor que los terrenos experimentan como consecuencia de la autorización del siguiente modo:
1. El valor inicial por metro cuadrado de los terrenos será el que resulte de aplicar, conjuntamente con las disposiciones que lo actualicen, el que fija el anexo II de la Instrucción 1/2002, de 20 de febrero, del secretario general técnico de la Conselleria d'Hisenda i Pressuposts, por la que se establecen los criterios que la Conselleria d'Hisenda i Pressuposts ha de considerar para la comprobación del valor real de los bienes inmuebles situados en territorio de las Illes Balears, en el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y en el impuesto sobre sucesiones y donaciones.
  2. El valor por metro cuadrado de los terrenos, con autorización, en el momento de fijar el canon será el que resulte, en cada caso, de la aplicación, conjuntamente con las disposiciones que lo actualicen, del cuadro de módulos específicos de valor unitario del suelo bruto (MEV), determinado en la Orden de 5 de julio de 2000, por la que se determinan los módulos de valoración, a efectos de lo que establece el apartado tercero del artículo 71 de la *Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales*.
  3. El incremento del valor será la diferencia entre los dos valores a los que se ha hecho referencia antes multiplicada por la superficie total vinculada a la actividad.
  4. La cuantía del canon será del 0,33% anual del incremento de valor señalado en el punto anterior. Esta cuantía será actualizada cada año con la variación que suponga la actualización de los valores iniciales.
- g. La percepción del canon anual corresponderá a la Administración municipal, que anualmente lo actualizará y destinará las cantidades ingresadas por este concepto a la gestión urbanística.
- h. La autorización deberá fijar la parte proporcional de los terrenos que deben ser objeto de reforestación para preservar los valores naturales de estos terrenos y de su entorno. La superficie no podrá ser inferior a la mitad del total de la superficie de la parcela vinculada, sin que, además, la edificación cerrada pueda superar este límite.
- i. La autorización deberá incluir el plan de restauración o de obras y trabajos para corregir los efectos derivados de las actividades o los usos desarrollados y la reposición de los terrenos a un estado determinado, con la mayor semejanza posible al natural, que se deberá ejecutar al acabar las actividades o los usos mencionados y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal. El solicitante deberá asegurar el importe total de estas obras y trabajos mediante el mantenimiento de un aval hasta la extinción de la actividad y la restauración efectiva de los terrenos. La cuantía de este aval será del 100% del valor de la ejecución del plan de restauración o de obras y trabajos correctores, actualizado anualmente. El aval corresponderá a la Administración municipal, como también la ejecución de la restauración o de las obras y trabajos en caso de incumplimiento.

- j. La autorización también implicará la obligación de resolver satisfactoriamente, en todos los casos y con cargo exclusivo a la actuación correspondiente, las infraestructuras y los servicios necesarios para el funcionamiento interno, como también la conexión con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de estas infraestructuras.
  - k. La autorización comportará que las instalaciones cumplan las normas de integración paisajística en las condiciones establecidas en los títulos II y III del presente Plan.
  - l. La autorización permitirá el aumento de la superficie de ocupación y la edificada respecto a la acreditada en referencia al apartado 1º del artículo 1, siempre que sea consecuencia de la obligación de cumplir requisitos técnicos o funcionales esenciales para que la actividad funcione correctamente.
3. Procedimiento de la autorización.
- a. El procedimiento para autorizar estas actividades será el de la declaración de interés general que regula el artículo 37 de la *Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears*.
  - b. Si se otorga la autorización y es necesaria la obtención de licencia municipal, ésta se deberá solicitar en un plazo máximo de seis meses desde la notificación de la declaración. Por ello, transcurrido este plazo sin que se acredite esta solicitud o que exista la imposibilidad por razones no imputables a la persona interesada, se deberá iniciar el expediente de caducidad de la autorización. Solicitada la licencia en el plazo establecido y una vez completado el expediente, la corporación municipal tendrá para resolver el plazo que señala la normativa general reguladora de los usos, las obras y las actividades. En caso de que no se haya acreditado la legalidad de los edificios y las instalaciones, aunque se acredite la antigüedad, se deberá solicitar la legalización, con el resto de obras, usos y actividades.
  - c. Como condición del otorgamiento de las licencias municipales se impondrá que estas se extinguirán:
    - 1. Por incumplimiento de las condiciones de la autorización o de las otras impuestas en las licencias.
    - 2. Por el transcurso del plazo que se otorga y, en su caso, de las prórrogas, sin necesidad de trámite alguno o declaración administrativa.
  - d. La caducidad de la licencia municipal conllevará la del interés general, implicará el cese de la actividad o el uso legitimado para éste y determinará, sin necesidad de requerimiento alguno, el inicio del cómputo de los plazos de ejecución que prevé el plan de restauración o de trabajos de reposición de los terrenos al estado que se determine para cumplir esta obligación.

#### **Disposición Adicional Tercera - Adaptación del Planeamiento General Municipal (AP)**

- 1. Sin perjuicio de lo que disponen las normas, los anexos y los planos de este Plan indicados como de Aplicación Plena (AP), los planes generales y las normas subsidiarias de planeamiento existentes continúan vigentes, pero se deberán adaptar a este Plan Territorial en el plazo de dos años a contar desde su entrada en vigor. Si el día de vencimiento del plazo indicado, el Ayuntamiento no ha aprobado provisionalmente el expediente relativo a la adaptación del planeamiento general correspondiente, el Consell Insular de Mallorca

podrá sustituir y formular, a cargo de este ayuntamiento, la adaptación.

2. Con la finalidad de adaptar los planeamientos generales municipales a las determinaciones referentes a las Áreas de Reconversión Territorial directas que les afecten, definidas en las normas 39 y 40 de este Plan, se permitirá que la mencionada adaptación sea sólo para las concretas regulaciones que se prescriben en el anexo I de este Plan para cada una de ellas, sin necesidad, por lo tanto, de cumplimentar todas las que exija el resto de documentación que forma el contenido de este Plan. Esta adaptación parcial podrá llevarse a cabo conforme al procedimiento fijado en la Disposición Adicional Decimoséptima de la *Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias*, en el plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de este Plan. Si en dicha fecha no se ha iniciado el procedimiento de adaptación el Consell Insular de Mallorca podrá utilizar la potestad que establece la Disposición Transitoria Decimoquinta de la mencionada ley para proceder a aprobar normas complementarias y subsidiarias que estarán vigentes hasta que el planeamiento general las recoja en su adaptación al Plan Territorial.
3. No se puede proceder a la tramitación y, en su caso, aprobación definitiva de la elaboración, revisión y/o modificación de cualquier instrumento de planeamiento general que suponga el incumplimiento de las determinaciones previstas en las normas de ordenación del Plan Territorial Insular de Mallorca tanto de aplicación plena (AP) como de carácter directivo (ED).
4. No obstante lo establecido en el apartado anterior, los proyectos de elaboración, revisión y/o modificación de planeamientos generales que se encontraban en fase de tramitación en la fecha de la publicación en el BOIB del acuerdo del Consejo Ejecutivo de 9 de enero – BOIB núm. 8 de 17 de enero de 2004 –, se pueden continuar tramitando y ser objeto de aprobación definitiva, siempre que en la mencionada fecha hubiese finalizado el período de información pública en el procedimiento administrativo correspondiente.
5. Se pueden tramitar y aprobar definitivamente las adaptaciones del planeamiento general a los instrumentos de ordenación territorial regulados a la *Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial*, así como la adaptación al *Decreto 2/1996, de 16 de enero, de regulación de capacidades de población a los instrumentos de planeamiento general y sectorial*, siempre que sus determinaciones no incumplan las previstas en las normas de ordenación del Plan Territorial Insular de Mallorca tanto de aplicación plena (AP) como de carácter directivo (ED).
6. No se puede proceder a la tramitación y/o aprobación de los planes urbanísticos de desarrollo o de cualquier modificación de estos cuya tramitación no haya finalizado, en la fecha de publicación del mencionado acuerdo del Consejo Ejecutivo en el BOIB de 17 de enero de 2004, el período de información pública, siempre que contradigan cualquiera de las determinaciones que prescribe el Plan Territorial Insular tanto de aplicación plena (AP) como de carácter directivo (ED).
7. No se puede proceder a la tramitación y/o aprobación de los proyectos o instrumentos que legitimen la transformación del suelo, así como a la autorización de ninguna actuación urbanística, tanto si es de urbanización como de edificación, siempre que contradigan cualquiera de las determinaciones que prescribe el Plan Territorial Insular como de aplicación Plena (AP). En consecuencia, todas las actuaciones urbanísticas de urbanización y edificación que se aprueben o autoricen en el período transitorio hasta la adaptación del planeamiento general se deben ajustar tanto al planeamiento urbanístico en vigor como al Plan Territorial Insular.

#### Disposición Adicional Cuarta - Clasificaciones de suelo de determinadas áreas o sectores (AP)

1. A partir de la entrada en vigor de este Plan Territorial:
  - a. Quedan totalmente o parcialmente clasificados como suelo rústico, según lo que indique su ficha individualizada del anexo II de este Plan, con la categoría que corresponda según el plano 1, E 1:25.000 "Áreas de desarrollo urbano y categorías del suelo rústico", los siguientes sectores de suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización:
    1. En Banyalbufar:  
Plan parcial del 1<sup>er</sup> sector, 1<sup>a</sup> fase y 2<sup>a</sup> fase, polígono T-2, Port des Canonge (aprobación definitiva 17.10.1977 y 17.10.1977).
    2. En Escorca:  
Plan parcial del polígono 2, Cala Tuent (aprobación definitiva 26.07.1976).  
Plan parcial del polígono 6, Cala Tuent (aprobación definitiva 06.03.1978).
    3. En Andratx:  
Sant Elm.
    4. En Artà:  
Sector 5, Colònia de Sant Pere.
    5. En Sóller:  
Plan Parcial sector núm. 9 "Bens d'Avall" (aprobación definitiva 27.05.1987) incorporado al vigente PGOU de Sóller como Sector SUP-1.
    6. En Santanyí:  
Sector 12 Es Pujol
  - b. Mantienen su clasificación urbanística los sectores de suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización, pero sus usos, aprovechamientos y la tipología quedan determinados tal como se indica en su respectiva ficha de características que figura en el anexo II de este Plan. Dichos sectores son los siguientes:
    1. En Campos:  
Sa Pleta de Sa Ràpita, REM X-3.
    2. En Lluçmajor:  
Pas de Vallgornera, sector V/B.  
Son Granada (Las Palmeras), sectores VI y VII.
    3. En Manacor:  
Sector 6-22, Punta Reina.
2. Todos los terrenos incluidos dentro del ámbito espacial delimitado en las Áreas de Reconversión Territorial de actuación directa que se relacionan a continuación quedarán clasificados como suelo urbano o urbanizable, según concurren las condiciones de los artículos 8 o 9 de la *Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones*, las de la norma 10 de este Plan o, si procede, como suelo rústico, en el planeamiento general municipal adaptado que recogerá las determinaciones de la ficha correspondiente del anexo I de este Plan, y sus usos pormenorizados se asignarán en el instrumento de reconversión territorial o planeamiento de desarrollo correspondiente. Estos ámbitos señalados constituirán, a efectos urbanísticos, la delimitación de su unidad de ejecución y, por lo tanto, les será aplicable lo que establecen los artículos 14 y 18 de la referida Ley 6/1998 y, si es el caso, los 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por el

Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Las Áreas de Reconversión Territorial son las siguientes:

- 10.1. Cala Carbó – l'Ullal (Pollença);
- 10.2. Antigua central térmica de Alcúdia;
- 10.3. Hotel Don Pedro (Pollença) – Hotel Rocamar (Sóller) –Sa Ràpita (Campos);
- 10.4. Bonaire – AS6, Alcúdia;
- 10.5. Sa Ràpita Este (Campos)
- 10.6. UA8 y AS-16 (Alcúdia) –Son Crever (Marratxí)
- 10.7. Sin contenido
- 10.8. Sin contenido
- 10.9. Arenal de Lluçmajor

#### **Disposición Adicional Quinta - Protección de Espacios Naturales protegidos (AP)**

Los ámbitos que el Govern, o la Administración que en su momento tenga la competencia, declare como ZEPA o LICs, en cumplimiento de las Directivas 79/409/CEE y 92/43/CEE, así como los nuevos espacios naturales protegidos o la ampliación de los existentes, declarados también según la Ley 4/1989, de 27 de marzo, tendrán el régimen jurídico y el grado de protección que se derive de la normativa de aplicación.

#### **Disposición Adicional Sexta – Normas específicas sobre crecimiento de los municipios de Estellencs y Selva (AP)**

Los crecimientos de suelo asignados a Estellencs (0,51 ha) y a Selva (7,02 ha) en la norma 6 se determinan teniendo en cuenta que el suelo urbano existente de estos municipios tiene, respectivamente, una superficie de 5,28 ha y de 46,80 ha. Si, como resultado de la aprobación definitiva de sus planeamientos generales, su suelo urbano existente superase estas cantidades, el crecimiento posible sería el resultado de restar a la suma del suelo urbano existente considerado por este Plan más la del crecimiento asignado, la superficie de suelo urbano prevista en los instrumentos de planeamiento mencionados.

#### **Disposición Adicional Séptima – Carácter de mínimo de determinadas disposiciones de estas normas. (AP)**

Las disposiciones del título II que regulan las áreas sustraídas al desarrollo urbano y del título III de la Serra de Tramuntana tienen el carácter de mínimas y, en consecuencia, prevalecerán las determinaciones de los planeamientos generales municipales que supongan mayor restricción o grado de protección del territorio.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### **Disposición Transitoria Primera – Régimen Transitorio de aplicación plena hasta la adaptación del planeamiento (AP)**

Hasta que el planeamiento sectorial y el general urbanístico no estén adaptados a este Plan Territorial, además de las determinaciones dispositivas de Aplicación Plena (AP) indicadas en este Plan, será de aplicación plena, directa e inmediata lo que disponen las siguientes normas:

- a. El apartado 1 de la norma 59 (Plan Director Sectorial de Canteras).
- b. El apartado 1 de la norma 60 (Plan de Ordenación de la Oferta Turística de Mallorca).

### **Disposición Transitoria Segunda – Régimen Transitorio de determinación de normas de proporcionalidad para la implantación de usos de vivienda en suelo rústico (AP)**

En las actividades relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar en suelo rústico, mientras el planeamiento urbanístico municipal no tenga definida la regla proporcional que establece el artículo 25.5 de la *Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears*, para determinar si una parcela afectada por diversas calificaciones o categorías cumple el requisito de parcela mínima, ésta se verificará comprobando que la suma de porcentajes de superficie de cada zona, respecto a la superficie exigible para cada una de éstas, es igual o superior a cien (100), y no se podrán contabilizar, para alcanzar la superficie mínima, las áreas incluidas en zonas de mayor protección que no admitan el uso que se pretende, excepto que se traten de Áreas de Protección Territorial (APT) superpuestas sobre otras categorías de suelo rústico que sí permitan este uso. En todo caso, la construcción se ubicará en la parte de finca que, por su calificación urbanística, admita el uso de vivienda, y si hay diversas, dentro de la que tenga menor grado de protección.

### **Disposición Transitoria Tercera – Delimitación de suelo urbano y urbanizable. (AP)**

La delimitación de suelo urbano y urbanizable, consecuencia de la aprobación definitiva de la elaboración, la modificación o la revisión de instrumentos de planeamiento general producida antes de la entrada en vigor de este Plan Territorial, prevalecerá sobre las delimitaciones grafiadas en los planos de este Plan, excepto en los casos de cambio de clasificación a suelo rústico operados expresamente por este Plan Territorial.

En aquellos municipios que no dispongan de planeamiento general o que éste no esté adaptado a la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears, en relación a la delimitación de áreas de desarrollo urbano efectuada por este Plan Territorial dentro de ámbitos afectados por la citada Ley 1/1991, su clasificación definitiva será la que figure en estos instrumentos de planeamiento general como consecuencia de la aprobación definitiva de su elaboración, modificación o revisión, la cual se habrá adaptado al contenido de la referida ley.

### **Disposición Transitoria Cuarta – Reglas de prevalencia sobre posibles calificaciones en suelo rústico (AP)**

En caso de duda o contradicción con el planeamiento general municipal sobre la calificación o la categoría de suelo rústico al que pueda pertenecer en todo o en parte una parcela, prevalecerá la más restrictiva entre la que resulte de los planos de delimitación gráfica de las categorías de suelo rústico de este Plan Territorial y la que pueda resultar de aquel

planeamiento, hasta que éste se adapte al mencionado instrumento de ordenación territorial.

#### **Disposición Transitoria Quinta – Régimen Transitorio de crecimiento (AP)**

En aquellos municipios en los que el planeamiento general contenga previsiones de crecimiento para uso residencial, turístico o mixto superiores al total crecimiento posible según la norma 6 de este Plan, mientras no se produzca la adaptación del mencionado planeamiento general al Plan Territorial Insular o se tramite una adaptación parcial a éste, en los términos del apartado 4 de la Disposición Adicional Tercera de estas normas, en la que se acomode a los límites de crecimiento establecidos en dicho Plan no se podrá llevar a cabo ninguna actuación urbanística que implique o permita urbanización o nueva edificación en las zonas en donde se pueda ubicar dicho crecimiento.

#### **Disposición Transitoria Sexta – Requisitos de otorgamiento de licencias en ausencia de índice de intensidad de uso residencial (AP)**

En las áreas de uso residencial en suelo urbano que no tengan índice de intensidad de uso residencial, en tanto en cuanto éste no se establezca, no se otorgarán licencias urbanísticas que impliquen nuevas viviendas con superficie construida inferior a ochenta metros cuadrados (80 m<sup>2</sup>), excepto que estén acogidas a cualquiera régimen de protección pública o estén ubicadas en Palma, Calvià o en los núcleos urbanos de las ciudades de Inca y Manacor. En estos casos la superficie construida mínima será de sesenta metros cuadrados (60 m<sup>2</sup>).

#### **Disposición Transitoria Séptima – Expedientes en tramitación (AP)**

Las autorizaciones y licencias urbanísticas solicitadas en el correspondiente Ayuntamiento antes de la entrada en vigor de este Plan, en caso de que no hayan transcurrido los plazos para resolver en dicha fecha, quedarán afectadas por sus determinaciones.

No obstante lo establecido en el párrafo anterior, las autorizaciones y licencias urbanísticas en suelo rústico solicitadas en el correspondiente Ayuntamiento antes de la fecha de entrada en vigor del acuerdo de 9 de enero de 2004 del Consejo Ejecutivo de suspensión de otorgamiento de licencias y autorizaciones y de tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento urbanísticos – BOIB núm. 8 de día 17 de enero de 2004 –, no quedarán afectadas por sus determinaciones; excepto para aquellas solicitudes de autorización para la construcción de nuevas viviendas o cambios de usos de edificaciones para implantar este uso en suelo rústico que hayan quedado afectadas por lo establecido en el artículo 6 de la Ley 9/1999, de 12 de octubre, de Medidas Cautelares y de Emergencia en Ordenación del Territorio y Urbanismo, las cuales se resolverán de acuerdo con el régimen específico que se fija en la norma 20.4 de estas Normas de Ordenación de este Plan.

#### **Disposición Transitoria Octava – Suspensión de proyectos de transformación de suelo en las ART de Actuación Directa (AP)**

En los ámbitos espaciales de las Áreas de Reconversión Territorial de actuación directa mencionados en la Disposición Adicional Cuarta de estas normas, queda suspendida la tramitación y/o aprobación de los proyectos o instrumentos que legitimen la transformación del suelo, así como la autorización de ninguna actuación urbanística, tanto si es de urbanización como de edificación, mientras no se produzca la adaptación del planeamiento general a sus determinaciones.

#### **Disposición Transitoria Novena – Exoneración de alcantarillado**

Las autorizaciones para permitir la substitución del elemento de urbanización de evacuación de aguas residuales con red de alcantarillado por depuradoras de agua o fosas sépticas homologadas, efectuadas en aplicación del que dispone el punto 7.e del apartado 2 del acuerdo de dejar sin efectos las normas territoriales cautelares, de suspensión de otorgamiento de licencias y autorizaciones y de tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico derivadas de la aprobación inicial del Plan Territorial Insular de Mallorca, adoptado por el Consell Executiu del Consell de Mallorca en sesión de 9 de enero de 2004 (BOIB núm. 8 de 17 de enero de 2004), que establece el régimen suspensivo respecto a las licencias y autorizaciones que se han de aplicar hasta la aprobación definitiva del Plan Territorial, continuarán siendo de aplicación a los núcleos donde se haya autorizado hasta que se produzca la adaptación a este Plan Territorial del planeamiento general municipal correspondiente o, como máximo, hasta que transcurra el plazo de dos años contados desde la entrada en vigor del Plan Territorial.

#### DISPOSICIÓN FINAL

##### Disposición Final (AP)

Este Plan entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOIB.

**ANEXO – MATRIZ DE ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO Y DEFINICIÓN DE LAS ACTIVIDADES**

		Sector Primario – Norma 16			Sector Secundario – Norma 17		Equipamientos – Norma 18		Otros – Norma 19			
Categoría	Subcategoría	Actividades Extensivas	Actividades Intensivas	Actividades complementarias	Industria Transformación Agraria	Industria General	Sin Construcción	Resto Equipamientos	Actividades Extractivas	Infraestructuras	Vivienda Unifamiliar Aislada	Protección i Educación Ambiental
AANP		1	3 Norma 16.2.b	3 Norma 16.3.a) Norma 16.3.b	3 Norma 17.1.a) Norma 17.1.b)	3	3 Norma 18.1.a)	3	3	3 Norma 19.2.a)	3	2 Norma 19.4.a)
ANEI		1	2 Norma 16.2.c) Norma 33.1.a	2 Norma 16.3.b) Norma 33.1.b	3 Norma 17.1.b)	3	2 Norma 18.1.b)	3	3 Norma 19.1.b)	2 Norma 19.2.b)	3	2 Norma 19.4.c)
ARIP	ARIP	1	2 Norma 16.2.c) Norma 33.1.a	2 Norma 16.3.b) Norma 33.1.b	2 Norma 17.1.c)	3	2 Norma 18.1.b)	2 Norma 18.2.b) Norma 33.2.a	3 Norma 19.1.b)	2 Norma 19.2.b)	2 Norma 19.3.c)	2 Norma 19.4.c)
	ARIP-B	1	2 Norma 16.2.c) Norma 33.1.a	2 Norma 16.3.b) Norma 33.1.b	2 Norma 17.1.c)	3	2 Norma 18.1.b)	2 Norma 18.2.b) Norma 33.2.b	3 Norma 19.1.b)	2 Norma 19.2.b)	3	2 Norma 19.4.c)
APR		1	2 Norma 16.2.c)	2 Norma 16.3.b)	2 Norma 17.1.c)	3	2 Norma 18.1.b)	2 Norma 18.2.b)	3 Norma 19.1.c)	2 Norma 19.2.b)	2 Norma 19.3.b)	2 Norma 19.4.b)
APT		1	2 Norma 16.2.c)	2 Norma 16.3.b)	2 Norma 17.1.c)	3	2 Norma 18.1.b)	3	3 Norma 19.1.c)	2 Norma 19.2.c)	3	2 Norma 19.4.c)
AIA	AIA-I	1	1	2 Norma 16.3.b)	2 Norma 17.1.d)	3 Norma 17.2.b)	2 Norma 18.1.b)	2 Norma 18.2.b)	3 Norma 19.1.c)	2 Norma 19.2.c)	2 Norma 19.3.c)	2 Norma 19.4.c)
	AIA-E	1	1	2 Norma 16.3.b)	2 Norma 17.1.d)	3 Norma 17.2.b)	2 Norma 18.1.b)	2 Norma 18.2.b)	3 Norma 19.1.c)	2 Norma 19.2.c)	2 Norma 19.3.c)	2 Norma 19.4.c)
AT	AT-C	1	1	2 Norma 16.3.b)	2 Norma 17.1.d)	3	2 Norma 18.1.b)	2 Norma 18.2.b)	3	2 Norma 19.2.c)	3	2 Norma 19.4.c)
	AT-H	1	1	2 Norma 16.3.b)	2 Norma 17.1.d)	3	2 Norma 18.1.b)	2 Norma 18.2.b)	3	2 Norma 19.2.c)	2 Norma 19.3.c)	2 Norma 19.4.c)
SRG	SRG	1	1	2 Norma 16.3.b)	2 Norma 17.1.d)	3 Norma 17.2.b)	2 Norma 18.1.b)	2 Norma 18.2.b)	3 Norma 19.1.c)	2 Norma 19.2.c)	2 Norma 19.3.c)	2 Norma 19.4.c)
	SRG-F	1	1	2 Norma 16.3.b)	2 Norma 17.1.c)	3	2 Norma 18.1 b)	2 Norma 18.2.b)	3 Norma 19.1.c)	2 Norma 19.2.b)	2 Norma 19.3.c)	2 Norma 19.4.c)

## **CATEGORÍAS DE SUELO**

### **SRP. Suelo Rústico Protegido:**

- AANP. Área Natural de Especial Interés de Alto Nivel de Protección..
- ANEI. Área Natural de Especial Interés.
- ARIP. Área Rural de Interés Paisajístico:
  - ARIP. Área Rural de Interés Paisajístico.
  - ARIP-B. Área Rural de Interés Paisajístico Boscós.
- APR. Área de Prevención de Riesgos.
- APT. Área de Protección Territorial.

### **SRC. Suelo Rústico Común:**

- AIA . Área de Interés Agrario:
  - AIA-I. Área de Interés Agrario Intensivo
  - AIA-E. Área de Interés Agrario Extensivo
- AT. Área de Transición:
  - AT-C. Área de Transición de Crecimiento.
  - AT-H. Área de Transición de armonización.
- SRG. Suelo Rústico de Régimen General:
  - SRG. Suelo Rústico de Régimen General
  - SRG-F. Suelo Rústico de Régimen General Forestal

## **REGULACIÓN DE LOS USOS:**

**Se señala, citando la norma concreta, las excepciones y/o requisitos adicionales regulados por este Plan**

1. Admitido sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica.
2. Condicionado.
3. Prohibido.

## **DEFINICIÓN DE LAS ACTIVIDADES REGULADAS EN LA MATRIZ DE ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO**

### *A) Protección y educación ambiental*

Son las actividades propias de la protección y la educación ambiental.

Comprende las instalaciones necesarias para llevarlas a cabo: Habilitación de caminos y accesos, instalaciones de observación, centros de interpretación, aulas de la naturaleza, granjas escuela, pasos sobre arroyos o torrentes, miradores, y similares.

### *B) Actividades del sector primario*

#### 1. Actividades de carácter extensivo:

Son las propias de las explotaciones agrarias, ganaderas y forestales, y de otras como la apicultura y similares, caracterizadas por su carácter extensivo, sean de secano o de regadío. Estarán destinadas a preparar la tierra para la obtención de los cultivos agrícolas, de los pastos y forrajes o de los forestales y la actividad cinegética en vedados no intensivos

Incluyen las construcciones necesarias para desarrollar las diferentes tareas ligadas a la explotación. Estas deberán incorporar los criterios de integración ambiental y paisajístico de este Plan Territorial.

#### 2. Actividades de carácter intensivo:

Estas actividades son las mismas que las del apartado anterior, pero diferenciadas por su carácter intensivo, según los criterios establecidos por el organismo correspondiente, así como también la piscicultura.

Incluyen las construcciones e instalaciones propias de estas actividades, como son los invernaderos, las infraestructuras de riego, las granjas y almacenes de ciertas dimensiones, las instalaciones ligadas a explotaciones piscícolas intensivas, y otras similares.

### 3. Actividades complementarias:

Serán consideradas como tales el agroturismo, el turismo rural, las granjas cinegéticas, los albergues, las casas de colonias, los refugios y otras instalaciones destinadas a la estancia y alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con los objetivos de conservación y protección del suelo rústico.

En cualquier caso se entenderán comprendidas en este apartado las actividades complementarias a que se refiere la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, que vinculará los instrumentos de planeamiento general a los efectos de la aplicación transitoria de la matriz de ordenación del suelo rústico.

### 4. Actividades extractivas:

Son actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales en explotaciones a cielo abierto o en el subsuelo o las auxiliares destinadas a las anteriores. Se incluyen las edificaciones e instalaciones destinadas a la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos situados en la misma zona.

## *C) Actividades del sector secundario*

### 1. Industria de transformación agraria:

Son las actividades destinadas a almacenamiento, separación, clasificación, manipulación o primer tratamiento industrial de los productos agrarios y a su envasado para comercializarlos y distribuirlos en el correspondiente mercado.

Se incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente deban ubicarse en este tipo de suelo para el desarrollo de estas actividades, siempre adecuándose a las condiciones de integración establecidas en este Plan Territorial.

Se excluyen las edificaciones nuevas y el tratamiento de productos que no sean de la producción de la propia explotación en las áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección.

### 2. Industria en general:

Son las actividades destinadas a la obtención, la transformación o el transporte de productos a partir de las materias primas.

Se incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente deban ubicarse en este tipo de suelo para el desarrollo de estas actividades, siempre adecuándose a las condiciones de integración establecidas en este Plan Territorial.

## *D) Equipamientos*

### 1. Equipamientos sin construcción:

Se refiere a equipamientos situados en terrenos no afectos a explotaciones agrarias, los cuales se definen en el punto B) 3.

Consiste en la adaptación de un espacio, sin implicar transformación de sus características iniciales, para actividades de ocio y tiempo libre de distinta clase, de carácter concentrado o no, como son: Áreas recreativas, embarcaderos, varaderos, anclajes, actividades de temporada ligadas a la playa.

Se incluirán las instalaciones de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios desmontables y socorrismo, juegos de niños, papeleras, aparcamientos y la red viaria interna destinadas a tareas de mantenimiento, servicios y vigilancia, así como las derivadas de las concesiones de temporada en el litoral.

## 2. Resto de equipamientos:

Consiste en la transformación de las características de un espacio para permitir la realización de una actividad, o para instalaciones y construcciones de nueva planta destinadas a las actividades de ocio, recreativas, científicas, culturales, comerciales y de almacenamiento, educacionales, socioasistenciales, y al turismo de cierta dimensión que, por sus características, necesariamente deben situarse en suelo rústico.

Se incluyen, a manera de ejemplo, los campos de golf y su oferta complementaria según su legislación específica, campings, parques zoológicos o circuitos deportivos.

### *E) Infraestructuras*

Son un conjunto amplio de instalaciones superficiales, subterráneas o aéreas, de carácter local o supramunicipal con alternativas de localización restringidas, necesarias para la creación y el funcionamiento de una organización cualquiera.

1. Pequeñas infraestructuras: Torres, antenas y estaciones de telecomunicaciones, de navegación y demás instalaciones de comunicación de impacto parecido, así como también infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie no superior a 200 metros cuadrados.

2. Vías de transporte: Incluyen autopistas, autovías, carreteras, ferrocarriles y sus instalaciones complementarias.

3. Conducciones y tendidos: Son el conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica, agua, telecomunicaciones, saneamiento y similares, y otras líneas de tendido aéreo o enterrado, junto con los soportes y las instalaciones complementarias a la red.

4. Puertos y puertos deportivos: Se incluyen las instalaciones destinadas al atraque de embarcaciones para el transporte de pasajeros y mercancías y las instalaciones necesarias para la carga y descarga, almacenamiento y tratamiento de mercancías, áreas de reparación y movimiento y todas las demás superficies, construcciones, emplazamientos y servicios asociados a este tipo de infraestructuras, así como los puertos deportivos, de ocio y de pesca, y sus superficies anexas.

5. Grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, como grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre, infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie superior a 200 metros cuadrados, aeropuertos y cualquier otra instalación de interés general o de impacto semejante sobre el medio físico.

### *F) Vivienda unifamiliar aislada*

Se trata de la construcción de edificios unifamiliares destinados a vivienda de nueva planta en el suelo rústico, vinculados o no a la explotación agraria.