

PLA ESPECIAL DE L'ÀREA DE RECONVERSIÓ TERRITORIAL DE LA FAÇANA D'INCA (PEFI)

ART DIFERIDA 11.1 DEL PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA

Document d'aprovació definitiva (V.AD-07.2025)

NORMES D'ORDENACIÓ

Juliol 2025

TAULA DE CONTINGUT

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS	3
CAPÍTOL I. OBJECTE, ÀMBIT I SEGUIMENT DEL PLA	3
Norma 1. Naturalesa, objectiu i àmbit territorial (AP)	3
Norma 2. Vigència i causa de revisió i modificació (AP)	3
Norma 3. Efectes de l'aprovació (AP)	3
Norma 4. Contingut (AP)	4
Norma 5. Rang normatiu (AP)	4
Norma 6. Interpretació (AP)	5
CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT, GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PEFI	5
Norma 7. Desenvolupament de les disposicions normatives (AP)	5
Norma 8. Àmbits d'intervenció (AP)	6
Norma 9. Actuacions de millora paisatgística (AMP) (AP)	6
Norma 10. Àrees de reconversió urbana (ARU) (AP)	7
TÍTOL II. NORMES D'ORDENACIÓ EN SÒL RÚSTIC	7
CAPÍTOL I. EL SÒL RÚSTIC	7
Norma 11. Categories del sòl rústic (AP)	7
Norma 12. Àrees de Transició d'interès paisatgístic (AT-IP). Definició, identificació i règim d'usos (AP)	7
CAPÍTOL II. EL PARC AGRARI	8
Norma 13. L'ordenació del Parc agrari (AD)	8
Norma 14. Objecte i finalitats del Pla Especial del Parc Agrari (AD)	8
TÍTOL III. NORMES SOBRE PROTECCIÓ DEL PAISATGE	9
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS DE PROTECCIÓ I MILLORA DEL PAISATGE.	9
Norma 15. Principis de qualitat paisatgística (AP)	9
Norma 16. Criteris i mesures generals d'integració	10
Norma 17. Adaptació a l'ambient i imatge urbana (AP)	10
Norma 18. Condicions generals de les instal·lacions necessàries en edificacions no catalogades (AP)	10
Norma 19. Integració de façanes en el paisatge urbà edificat (AP)	11
Norma 20. Limitacions en el disseny dels locals comercials (AP)	11
Norma 21. Estudi d'incidència paisatgística del PEFI (AP)	12
Disposició addicional primera (AP)	12
Disposició addicional segona (AP)	12
Disposició addicional tercera (AP)	12
Disposició addicional quarta (AD)	12
Disposició addicional cinquena (AP)	12
Disposició addicional sisena (AP)	13
Disposició transitòria primera (AP)	13
Disposició transitòria segona (AP)	13
Disposició transitòria tercera (AP)	13
Disposició final única (AP)	13
ANNEX I	14
Ordenança reguladora transitòria de l'activitat publicitària (AP)	14
Article 1. Activitat publicitària en sòl urbà i en sòl urbanitzable	14
Article 2. Limitacions a la publicitat exterior en locals comercials	18
Article 3. Activitat publicitària en sòl rústic	19
Article 4. Activitats no subjectes a les disposicions en matèria de publicitat	19

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I. OBJECTE, ÀMBIT I SEGUIMENT DEL PLA

Norma 1. Naturalesa, objectiu i àmbit territorial(AP)

1. El Pla Especial de la Façana d'Inca (en endavant, Pla especial o PEFI) és l'instrument d'ordenació territorial de desplegament de l'àrea de reconversió territorial diferida núm. 11.1 de la façana d'Inca d'acord amb les previsions del Pla territorial insular de Mallorca i de l'adaptació a aquest del Pla General d'Ordenació Urbana d'Inca. El seu contingut és vinculant per als instruments de planejament urbanístic en el seu àmbit territorial.
2. EL PEFI atén, amb caràcter general, als següents objectius establerts pel Pla Territorial Insular de Mallorca:
 - a. Millora de la imatge de la ciutat.
 - b. Creació d'una nova zona d'equipaments i serveis entre l'hospital i el sòl urbà d'Inca.
 - c. Millora dels accessos a la ciutat d'Inca, especialment els de la carretera de Sineu i Llubí.
 - d. Creació de zones verdes en els accessos a la ciutat.
 - e. Donar nova resposta als comportaments urbanístics de la ciutat.
 - f. Establir una política d'ordenació i gestió del paisatge que consideri les característiques intrínseques de l'àmbit i la seva relació amb l'entorn.
3. L'àmbit territorial del present Pla Especial és el delimitat als plànols d'ordenació del Pla.
4. Aquest pla especial no suposa cap alteració de la classificació urbanística establerta a l'instrument de planejament general per als terrenys que s'hi troben inclosos.

Norma 2. Vigència i causa de revisió i modificació (AP)

1. El Pla Especial de la Façana d'Inca té una vigència indefinida sense perjudici de la seva modificació o revisió, seguint el mateix procediment que per a l'aprovació.
2. El Pla Especial de la Façana d'Inca podrà ser revisat per manament legal o derivat del Pla territorial insular de Mallorca
3. S'entendrà justificada la modificació del Pla Especial de la Façana d'Inca quan sobrevinguin majors exigències d'equipaments d'àmbit general derivades de la pròpia evolució social o de disposicions de rang superior, o per raons motivades d'interès general.

Norma 3. Efectes de l'aprovació (AP)

1. L'entrada en vigor d'aquest Pla comporta el dret de qualsevol persona a consultar-lo i a demanar informació escrita sobre el seu contingut.
2. L'executorietat implicarà la facultat per desplegar aquest pla especial i emprendre la realització de projectes i obres que es prevegin al PEFI en normes d'aplicació plena, la

seva declaració d'utilitat pública i interès social, o interès general, i la necessitat d'ocupació dels terrenys i edificis corresponents a les finalitats d'expropiació o d'imposició de servituds i, en general, l'habilitació per a l'exercici per part del Consell de Mallorca i de l'Ajuntament d'Inca de les facultats enunciades per la legislació d'ordenació del territori i urbanística així com les contingudes al PEFI.

Norma 4. Contingut (AP)

El PEFI s'estructura en els documents següents:

- a. Memòria
- b. Normes d'ordenació
- c. Annexos a la normativa
 - I. Ordenança reguladora transitòria de l'activitat publicitària (AP)
 - II. Estudi d'incidència paisatgística (ED)
 - III. Fitxes d'àmbits d'intervenció (ED)
- d. Plànols informatius
- e. Plànols d'ordenació:
 - I. ORD-01: Instruments de desplegaments (AP)
 - II. ORD-02: Model territorial (EI)
 - III. ORD-03: Mobilitat (EI)
 - IV. ORD-04: Àrees de desenvolupament urbà i categories de sòl rústic (AP)
 - V. ORD-05: Servituds aeronàutiques
- f. Documentació ambiental
- g. Estudi econòmic i financer

Norma 5. Rang normatiu (AP)

1. L'entrada en vigor d'aquest pla comporta el deure, legalment exigible, del compliment exacte de totes les seves determinacions, tant per part dels particulars com de l'administració municipal i entitats del sector públic.
2. El contingut substantiu del PEFI està format per les seves determinacions dispositives, que es divideixen en les categories següents:
 - a. Normes d'Eficàcia Indicativa (EI): són aquelles determinacions gràfiques i escrites de caràcter orientatiu per a futures actuacions de les administracions públiques i dels particulars amb incidència o rellevància territorial. En el cas que no s'incorporin al planejament urbanístic o en instruments de desplegament s'haurà de motivar la seva presa en consideració i la millora de la solució proposada en relació als objectius i determinacions del PEFI.
 - b. Normes d'Eficàcia Directiva (ED): són aquelles determinacions gràfiques i escrites que les administracions públiques i els particulars han de respectar bé directament, bé mitjançant el desenvolupament corresponent a través d'un instrument d'ordenació o, si escau, a través d'una disposició administrativa que

legalment sigui procedent. Aquestes determinacions són vinculants i prevalen sobre el planejament general i de desplegament. Aquestes normes d'eficàcia directiva (ED) tenen caràcter supletori vinculant i són d'aplicació directa en els termes i amb l'abast que es desprengui del seu contingut

- c. Normes d'Aplicació Plena (AP): són aquelles determinacions gràfiques i escrites d'aplicació directa i immediata i que les administracions públiques i els particulars han de complir obligatòriament de manera general i directa, sense necessitat d'adaptació i, per tant, amb desplaçament de les determinacions dels instruments de planejament urbanístic o altres instruments d'ordenació territorial de rang inferior que s'hi oposin o que li siguin contràries, sense perjudici de l'obligatorietat d'adaptar-les al PEFI.

Norma 6. Interpretació (AP)

1. Els documents d'aquest pla integren una unitat instrumental de caràcter sistemàtic, les determinacions del qual s'han d'interpretar partint del sentit de les paraules i de la planimetria, amb vista al compliment dels objectius i finalitats expressats en la normativa i memòria.
2. Com, a criteri general preval la interpretació que sigui més favorable a l'interès general sobre l'estricta interès particular; a la major superfície d'espais lliures; a la millor conservació del patrimoni protegit; al menor deteriorament del medi natural, del paisatge i de la imatge urbana i en darrer terme al millor equilibri entre aprofitament urbanístic i la dotació d'equipaments urbans.
3. En cas de conflicte o dubte concret d'interpretació de la documentació de caràcter normatiu s'ha de resoldre atenent a l'ordre de prevalença següent:
 - a. En el supòsit de falta de coincidència entre documentació escrita i documentació gràfica prevaldrà l'escrita.
 - b. En cas de contradicció entre diferents tipus de documents escrits del PEFI prevaldrà l'específic sobre el general.
 - c. En cas de discrepància entre documents gràfics, tindrà primacia el de major sobre el de menor escala, llevat que del text es desprengués la interpretació contrària.

CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT, GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PEFI

Norma 7. Desenvolupament de les disposicions normatives (AP)

1. Són instruments per al desenvolupament de les disposicions d'aquest Pla Especial de la Façana d'Inca (PEFI):
 - a. El Planejament general i les seves modificacions.
 - b. Els instruments de planejament urbanístic de desplegament: plans d'ordenació detallada, plans parcials, plans especials urbanístics i estudis de detall.
 - c. Els Projectes d'urbanització, dotació de serveis i projectes d'obra pública.
 - d. Ordenances municipals.
2. Els instruments de desenvolupament d'aquest pla han d'integrar els objectius de qualitat de la política de paisatge del Pla territorial insular de Mallorca i cada uns d'ells ha

d'incloure, amb l'abast que correspongui a la seva naturalesa, una proposta estratègica i paisatgística completa de tot l'àmbit d'intervenció de referència, que desplegui de forma coherent allò previst a l'Estudi d'incidència paisatgística d'aquest PEFI de l'Annex II i a la fitxa corresponent de l'Annex III.

3. Les condicions d'edificació particulars o ordenances dels Plans Parciais s'ajustaran a les establertes per les normes del PGOU per a les zones de sòl urbà i urbanitzable afectades pel seu àmbit d'actuació, podent excepcionalment complementar-les.

Norma 8. Àmbits d'intervenció (AP)

1. El PEFI estableix dos tipus d'àmbits d'intervenció:
 - a. Les Actuacions de millora paisatgística (AMP)
 - b. Les Àrees de reconversió urbana (ARU)
2. La delimitació dels àmbits d'intervenció queda recollida al plànol ORD-01: «Instruments de desplegaments», i a les fitxes d'àmbits d'intervenció i podrà ser ajustada pels instruments d'ordenació urbanística, atesa l'escala més precisa d'aquests instruments urbanístics, per assolir millor les actuacions i els objectius determinats al PEFI.
3. Cada àmbit d'intervenció del PEFI constitueix una unitat de proposta estratègica i paisatgística de referència, i s'ha de dissenyar de forma completa i coherent amb les determinacions d'aquest pla i de les contingudes al Pla territorial insular de Mallorca per als estudis d'integració paisatgística. Aquesta proposta s'ha de publicar al *Butlletí Oficial de les Illes Balears* (BOIB) i a la pàgina web municipal, i és vinculant per a totes les actuacions que s'hagin de desenvolupar dins l'àmbit d'intervenció sense perjudici de que es pugui modificar respectant les mateixes condicions que la proposta original i la coherència amb les actuacions paisatgístiques ja realitzades.

Norma 9. Actuacions de millora paisatgística (AMP) (AP)

1. Són aquelles zones del territori dins l'àmbit del PEFI en les quals l'ordenació compta amb singularitats pròpies que fan que sigui necessari executar actuacions de millora paisatgística per tal d'harmonitzar la imatge de la ciutat amb la finalitat de donar compliment als objectius de la ART 11.1.
2. El PEFI ordena les actuacions de millora paisatgística següents:

AMP-1	Bulevard sud
AMP-2	Bulevard nord
AMP-3	Front de l'autovia
AMP-4	Accés de Palma
AMP-5	Accés de Sencelles
AMP-6	Accés del tren
AMP-7	Accés de Sineu
AMP-8	Accés de Llubí
AMP-9	Parc agrari nord

Norma 10. Àrees de reconversió urbana (ARU) (AP)

1. Són aquelles zones del territori dins l'àmbit del PEFI en els quals l'ordenació compta amb singularitats pròpies que fan que sigui necessari executar actuacions de reconversió urbana per tal de millorar la imatge de la ciutat per tal de donar compliments als objectius de la ART 11.1.
2. El PEFI ordena les àrees de reconversió urbana següents:
 - ARU-1 Gran Via - carretera de Sineu
 - ARU-2 Integració Hospital-Ciutat
 - ARU-3 Carrer Mostassaf
 - ARU-4 Espai lliure públic dels Sectors 7 i 10
3. Els instruments de planejament urbanístic, general o de detall, s'hauran d'adaptar a les determinacions contingudes a les fitxes corresponents a cada àmbit ARU que correspongui.

TÍTOL II. NORMES D'ORDENACIÓ EN SÒL RÚSTIC

CAPÍTOL I. EL SÒL RÚSTIC

Norma 11. Categories del sòl rústic (AP)

Dins l'àmbit del PEFI s'estableix l'Àrea de Transició d'interès paisatgístic (AT-IP) com a nova subcategoria bàsica de sòl rústic comú, sense perjudici de la superposició de categories d'Àrea de protecció territorial de carreteres (APT-ca) i d'Àrees de prevenció de riscos (APR).

Norma 12. Àrees de Transició d'interès paisatgístic (AT-IP). Definició, identificació i règim d'usos (AP)

1. Les Àrees de transició d'interès paisatgístic (AT-IP) es corresponen a tot el sòl rústic dins l'àmbit del PEFI i estan delimitades al plànol ORD-04 «Àrees de desenvolupament urbà i categories de sòl rústic» amb la denominació de AT-IP.
2. Règim d'usos. És correspon amb el règim d'usos establert al PTIM per a les Àrees de Transició, amb les especialitats següents:
 - a. Al sector primari:
 - i. Ús admès per a l'activitat agrària extensiva i intensiva.
 - ii. Ús admès per a les activitats complementàries del sector primari, inclòs el condicionament d'edificacions legalment existents, per a destinar-les a activitats agro-turístiques, d'acord amb la normativa sectorial vigent.
 - b. Indústries de transformació agrària: ús admès en els termes establerts per la normativa sectorial vigent.
 - c. Equipaments:
 - i. Equipaments sense construcció: ús condicionat al compliment de les determinacions de l'Estudi d'incidència paisatgística del PEFI i de la fitxa de l'àmbit d'intervenció paisatgística corresponent.

- ii. Resta d'equipaments: ús condicionat. Només es permetrà la implantació d'aquells equipaments relacionats amb la recerca agrària i els educatius relacionats amb la divulgació de tècniques agràries.
- d. Altres
 - i. Es consideren usos prohibits els següents:
 - a) Habitatge unifamiliar
 - b) Activitats extractives
 - ii. Infraestructures: ús condicionat a què compleixin les següents condicions:
 - a) Ser del tipus E-1, petites infraestructures
 - b) Ser del tipus E-2 vies de transport, recollides al PTIM o als plans directors sectorials corresponents
 - c) Ser de tipus E-3, conduccions i esteses.
 - iii. Protecció i educació ambiental: ús admès en els termes establerts per la normativa sectorial vigent.
- 3. En qualsevol cas preval el règim d'usos més restrictiu corresponent a categories de sòl rústic protegit superposades.

CAPÍTOL II. EL PARC AGRARI

Norma 13. L'ordenació del Parc agrari (AD)

1. El present Pla especial delimita i preveu el desenvolupament del Parc Agrari d'acord amb el previst a la legislació sectorial agrària vigent.
2. El Parc Agrari es configura com a instrument de protecció, d'ordenació, de desenvolupament i de gestió de l'espai d'interès agrari, configurat per l'àmbit nord-est de la ciutat d'Inca. La delimitació s'ha d'incorporar al Pla General d'Inca que en podrà ampliar els límits fora de l'àmbit del PEFI.
3. L'ordenació del parc agrari garantirà la condició majoritària d'espai no transformat urbanísticament de l'àmbit delimitat, de manera que l'artificialització del terreny es restringirà a les edificacions actuals, així com els que de forma justificada, en compliment dels fins perseguits, es prevegi pel pla especial.
4. L'Ajuntament d'Inca ha d'impulsar la creació d'un òrgan de gestió, així com l'elaboració d'un pla de gestió i desenvolupament i un pla especial urbanístic d'ordenació d'acord amb allò que prevegi la normativa vigent en matèria d'urbanisme.

Norma 14. Objecte i finalitats del Pla Especial del Parc Agrari (AD)

1. Les finalitats del Parc agrari són:
 - a. Garantir la qualitat paisatgística i la comunicació urbà-rústic de la zona nord est de la ciutat.
 - b. Reafirmar la funció com a espai productiu agrari:
 - i. Garantir les condicions necessàries per a una producció agrària competitiva i de qualitat.

- ii. Promoure la implantació d'aquells elements i infraestructures essencials per al desenvolupament i el millorament tecnològic de les explotacions agrícoles, ramaderes.
 - c. Preservar la funció ambiental de la zona contribuint a la millora de la biodiversitat.
 - d. Garantir la funció social i cultural: preservar el patrimoni etnològic construït i el paisatge, i estructurar l'espai agrari per a facilitar l'ús social ordenat -en la mesura que sigui compatible- com a espai per a l'oci i l'educació ambiental.
 - e. Preservar i/o reorientar l'ús dels recursos productius locals (sòl agrari, aigua, coneixements, biodiversitat cultivada) com a part de les xarxes de infraestructura cap a l'abastiment prioritari de la demanda d'aliments de qualitat.
2. Per a aconseguir aquestes finalitats, el Pla Especial del Parc Agrari tindrà els següents objectius:
- a. Estructurar i ordenar detalladament el sòl productiu de l'espai agrari de manera racional, assegurant la preservació del mateix i promovent unes pràctiques agroecològiques.
 - b. Preservar els terrenys agraris.
 - c. Establir un règim d'usos i activitats que permeti compatibilitzar l'activitat productiva amb la conservació activa dels seus valors, concretant les determinacions sobre implantació d'usos agrícoles i introduint noves activitats econòmiques compatibles i complementàries amb l'activitat agrària.
 - d. Establir un pla d'etapes i d'indicadors de sostenibilitat per al seguiment de la gestió del Parc Agrari.
 - e. Definir accessos, portes i itineraris per promoure el gaudi públic del paisatge de manera respectuosa amb l'activitat agrària.
3. El desenvolupament de les activitats al Parc Agrari haurà de complir les directrius sectorials de la conselleria competent en matèria d'agricultura relatius a la protecció del medi natural, bones condicions agràries i mediambientals, gestió de dejeccions ramaderes i de fertilització nitrogenada en zones vulnerables, utilització de productes fitosanitaris i no admetrà aquells tipus de cultius o pràctiques agrícoles que posin en perill la qualitat productiva i ambiental del Parc Agrari.

TÍTOL III. NORMES SOBRE PROTECCIÓ DEL PAISATGE

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS DE PROTECCIÓ I MILLORA DEL PAISATGE.

Norma 15. Principis de qualitat paisatgística (AP)

1. Procurar que la ciutadania gaudeixi d'un paisatge de qualitat entès com a part essencial de l'entorn del municipi d'Inca, expressió de la diversitat del seu patrimoni cultural i natural comú i fonament de la pròpia identitat.
2. Permetre la intervenció en el paisatge sempre que no es trenqui l'harmonia o es desfigurin les perspectives dels conjunts urbans o rurals, especialment d'aquells que tenen un especial valor històric, artístic, arquitectònic o tradicional.

Norma 16. Criteris i mesures generals d'integració

A l'hora d'establir els criteris d'integració en l'elaboració del projectes, s'hauran de tenir en compte els criteris paisatgístics de l'Estudi d'incidència paisatgística del PEFI.

Norma 17. Adaptació a l'ambient i imatge urbana (AP)

1. Les construccions hauran d'adaptar-se, bàsicament, al context i ambient en què estiguessin situades i a aquest efecte:
 - a. Les noves construccions i edificacions, i alteracions de les existents hauran d'adequar-se en el seu disseny i composició amb l'ambient en el qual estiguin situades així com als seus propis valors en el cas d'intervencions en el propi edifici.
 - b. En els llocs de paisatge obert i rural, o en les perspectives que s'ofereixin de la façana de la ciutat d'Inca, així com en els voltants de les carreteres i camins, no es permetrà que la situació, massa, altura dels edificis, murs i tancaments, o la instal·lació d'altres elements desfiguri la perspectiva pròpia d'aquesta façana.
 - c. En tot l'àmbit del sòl urbà i del sòl urbanitzable, es prohibeixen tot tipus d'instal·lacions aèries de subministrament de serveis públics, excepte en el cas de les excepcions i condicions contingudes en la corresponent legislació sectorial.
 - d. En els edificis que continguin elements que no s'integrin en el medi en què s'insereixen, la concessió de llicència d'obres queda condicionada a la realització de les obres que eliminin o atenuïn els impactes negatius que continguin.
2. Serà necessari redactar una memòria d'integració paisatgística que justifiqui la adaptació al medi físic dels usos i activitats que per les seves característiques puguin generar un impacte paisatgístic negatiu. Aquesta integració haurà de realitzar-se de manera que es minimitzi l'impacte negatiu sobre el paisatge.
3. Les obres de nova edificació hauran de projectar-se prenent en consideració la topografia del terreny, la vegetació existent, la posició del terreny respecte a cornises, fites o altres elements visuals, l'impacte visual de la construcció projectada sobre el mitjà que l'envolta i el perfil de la zona, la seva incidència en termes d'asolellament i ventilació de les construccions de les finques confrontants i, en via pública, la seva relació amb aquesta, l'adequació de la solució formal a la tipologia i materials de l'àrea, i altres paràmetres definidors de la seva integració en el medi urbà.

Norma 18. Condicions generals de les instal·lacions necessàries en edificacions no catalogades (AP)

1. Les instal·lacions de refrigeració, condicionament d'aire, evacuació de fums o extractors es realitzaran en llocs no visibles des de la via pública. Quan això resulti impossible, i sempre que quedi degudament acreditat, podran autoritzar-se en façana sempre que tant els aparells com les seves instal·lacions complementàries no sobresurtin del pla d'aquesta, havent de quedar integrats en el seu sistema compositiu.
2. Les esteses de noves xarxes de serveis s'hauran de realitzar de forma soterrada. En totes les intervencions de restauració, rehabilitació i nova edificació que s'autoritzi a partir de l'entrada en vigor del present Pla serà obligatòria la relocalització subterrània de les esteses aèries existents.

3. Les antenes de ràdio, televisió i telefonia no podran situar-se en les façanes. Hauran de situar-se en llocs interiors no visibles des del carrer, i que no afectin les visions exteriors de l'àmbit. Es fomentarà la substitució d'antenes individuals per altres de caràcter col·lectiu en les construccions plurifamiliars.

Excepcionalment, s'admetran la localització d'antenes de reduïdes dimensions en façana, per causes justificades per motius de seguretat i emergències, així com d'ampliació de cobertura de telefonia mòbil, quan s'acrediti la impossibilitat de la seva implantació en altres zones no visibles i sempre que no afecti edificis catalogats.

Norma 19. Integració de façanes en el paisatge urbà edificat (AP)

1. Amb la finalitat de millorar el paisatge urbà les façanes dels edificis s'han d'integrar en el paisatge.
2. En els edificis de nova construcció la planta baixa haurà de compondre els seus buits i materials de forma coherent amb el plantejament compositiu de la resta de la façana. En les edificacions existents es procurarà que les reformes en plantes baixes i locals comercials s'ajustin a la composició de la resta de la façana i a les característiques ambientals i arquitectòniques del propi edifici i de l'entorn. Es prohibeix la manipulació dels paraments de façana en planta baixa, mitjançant materials o pintura sobreposades, els quals s'han d'ajustar al mateix tractament que la resta de la façana.

En les intervencions que afectin la façana o en les de reforma integral d'un edifici o substitució d'un existent, s'ha d'executar el soterrament de les instal·lacions existents en façana, exceptuant aquelles que afectin només algun element puntual i d'abast molt reduït en relació al conjunt de la façana.

3. Les façanes laterals i posteriors s'han de tractar amb condicions de composició i materials similars als de la façana principal.
4. En edificis no catalogats, pot procedir-se a la modificació de les característiques d'una façana existent d'acord amb un projecte adequat que garanteixi un resultat homogeni del conjunt arquitectònic i la seva relació amb els confrontants.
5. Cap instal·lació de refrigeració, condicionament d'aire, evacuació de fums o extractors o antenes, pot sobresortir del pla exterior de les façanes ni perjudicar la seva estètica. En qualsevol cas, el tractament exterior ha de ser de tal forma que quedin integrats en la resta de la façana.
6. Els edificis de nova planta hauran de preveure en el projecte la reserva d'espai i plantejar una solució a nivell formal per a la col·locació de la maquinària de climatitzadors i aire condicionat, amb la finalitat d'evitar l'impacte visual que provoca la seva instal·lació.

Norma 20. Limitacions en el disseny dels locals comercials (AP)

1. S'ha de mantenir en tots els casos el pla continu de la façana que no ha de quedar interrompuda per marqueteria ni per cap element sòlid com a rètols o similars. Se n'exceptuen les lletres sobre el pla de façana. No s'admeten elements afegits, la finalitat dels quals és unificar buits a planta baixa, i s'ha de conservar el caràcter individualitzat d'aquests.
2. Els tancaments de locals es poden resoldre mitjançant làmines de vidre trempat i persiana enrotllable, que no sigui opaca, que situï el rodet a l'interior de la façana de manera que no se n'interrompi el pla continu.

Norma 21. Estudi d'incidència paisatgística del PEFI (AP)

1. Les directrius contingudes a l'Estudi d'incidència paisatgística del PEFI hauran de tenir-se en compte a l'hora de la redacció dels corresponents projectes i/o planejament per tal d'aconseguir l'objectiu de la millora de la imatge de la ciutat a la nova façana resultant.
2. Justificadament, i previ informe favorable de l'òrgan competent en ordenació del territori i paisatge del Consell de Mallorca, podran adoptar-se solucions d'integració paisatgística diferents sempre que suposin una millora en l'adequació de la proposta a l'entorn.

Disposició addicional primera (AP)

Classificació del sòl.

La classificació del sòl dels terrenys inclosos dins l'àmbit del PEFI serà la que determini en cada moment l'instrument del planejament urbanístic general.

Disposició addicional segona (AP)

Règim del Sector urbanitzable 1.

La classificació del sòl, el desenvolupament i l'execució material del Sector 1, amb pla parcial aprovat definitivament el 27/07/2012, queda sotmès als condicionants d'obligat compliment que tenguin efectes sobre la mobilitat i la integració paisatgística establerts al seu règim de prescripcions, a l'empara del que estableix la Disposició Transitòria tercera de la Llei 4/2010 de 16 de juny de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears. Qualsevol modificació o revisió del planejament del Sector 1 haurà d'adaptar-se a les disposicions d'aquest PEFI.

Disposició addicional tercera (AP)

Suficiència de recursos hídrics

Els sectors de sòl urbanitzable residencial o de serveis continguts a l'àmbit del PEFI, en la tramitació ambiental dels corresponents instruments de desenvolupament hauran d'acreditar la suficiència de recursos hídrics per als usos als quals es destinin.

Disposició addicional quarta (AD)

Compatibilitat d'agrovoltaica al parc agrari

En l'àmbit del parc agrari mai es perdrà superfície cultivable per la instal·lació de parcs fotovoltaics. En conseqüència, es permet la instal·lació d'infraestructures agrovoltaiques que combina l'agricultura amb la producció d'energia fotovoltaica, de tal manera que el rendiment del cultiu i de les plaques solars sigui el màxim, on les cèl·lules fotovoltaiques aporten l'ombra necessària per a maximitzar la producció del cultiu, evitant pèrdues per elevada radiació solar. La disposició de la instal·lació fotovoltaica ha de permetre que la maquinària agrícola pugui entrar en el camp sense problemes.

Disposició addicional cinquena (AP)

Carreteres

Pel que fa a les carreteres incloses en l'àmbit del PEFI, s'han de complir el règim jurídic i les determinacions que s'hi estableixen en la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, en relació amb els terrenys inclosos en la zona de

domini públic viari i en les zones de servitud de protecció i d'afecció, tot això de conformitat amb el que es determina als articles 26 i 28 a 38 de la referida Llei 5/1990.

Disposició adicional sisena (AP)

Efectes de determinats articles del Pla General

De conformitat amb la justificació descrita a la Memòria d'aquest pla, es deixen sense efecte els articles 160 i 183 de les normes urbanístiques del Pla General que tenien caràcter provisional dins l'àmbit de l'ART.11.1 Façana d'Inca. Tot això sense perjudici de l'aplicació de del règim previst al Títol II d'aquest pla especial.

Disposició transitòria primera (AP)

Expedients en tramitació.

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

Disposició transitòria segona (AP)

Règim de suspensió en àmbits d'actuacions de millora paisatgística.

Pel que fa als àmbits espacials de les actuacions de millora paisatgística, queda suspesa l'aprovació dels projectes o instruments que impliquin l'execució de la urbanització de sòl dins d'aquests àmbits, com també els d'edificació o d'implantació d'usos a sòl rústic, mentre no s'adaptin a les determinacions d'aquest Pla. Aquesta suspensió no te efectes sobre els projectes de manteniment o millora de la mobilitat de la xarxa de carreteres, atès el seu caràcter i interès supramunicipal.

Disposició transitòria tercera (AP)

Règim de suspensió en Àrees de reconversió urbana.

Pel que fa als àmbits espacials de les àrees de reconversió urbana, queda suspesa l'aprovació dels projectes o instruments que impliquin la transformació urbanística de sòl dins d'aquests àmbits, mentre no es produeixi l'adaptació del planejament general o de desplegament a les determinacions del PEFI.

Disposició transitòria quarta (AP)

Condicions generals per a l'ús del paisatge mitjançant activitats publicitàries.

Fins que s'aprovi l'ordenança reguladora de l'activitat publicitària, les activitats publicitàries que es realitzin a l'àmbit del PEFI mitjançant la instal·lació de suports fixos que siguin visibles des de la via pública o espais públics s'han d'ajustar a les disposicions que recull l'annex I d'aquestes normes.

Disposició final única (AP)

Entrada en vigor

Aquest Pla entrarà en vigor el dia següent al de la publicació en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* (BOIB).

ANNEX I

Ordenança reguladora transitòria de l'activitat publicitària (AP)

Article 1. Activitat publicitària en sòl urbà i en sòl urbanitzable

1. Els cartells publicitaris amb suports en béns privats han de complir les condicions generals i les específiques dels apartats següents:
 - a. Els cartells publicitaris han d'incorporar la informació mínima referent a la llicència, el seu titular i la data de concessió.
 - b. Les dimensions i situació dels cartells en cap cas han de superar l'alçària reguladora corresponent al lloc on se situa, o la més baixa si n'hi ha més d'una; tampoc es poden situar a una alçària inferior a 2,50 m per damunt la rasant de la vorera, i al seu vol en relació amb el plànol vertical situat sobre l'alineació de l'edificació o del tancament en el cas d'ordenació aïllada no pot superar els 15 cm.
 - c. La seva construcció ha de ser resistent a l'acció dels agents atmosfèrics i geofísics, especialment pel que fa al vent; ha de quedar tapada a la vista o integrada estèticament en el conjunt segons el projecte que es presenti. Aquesta integració s'ha de complir amb els elements auxiliars de l'estructura com són les passarel·les.
 - d. Les instal·lacions publicitàries, tant pel contingut com per la configuració, no han de desentonar a l'ambient urbà.
 - e. Les instal·lacions publicitàries en cap cas poden impedir la contemplació dels béns i elements incorporats al Catàleg de Protecció.
 - f. Els suports per a activitats publicitaris han de ser de materials ignífugs.
 - g. La separació entre cartells publicitaris, serà com a mínim de 0,80 metres i ha de ser la mateixa en tot el conjunt.
 - h. Els títols habilitants de tanques o cartelleres publicitàries tindran un termini temporal de cinc anys de vigència. Arribat al seu terme, podran renovar-se quan s'acrediti el compliment d'aquesta disposició i que les instal·lacions existents són segures o es procedeixi a la substitució d'aquestes.
 - i. En el cas de tanques o cartelleres publicitàries existents a l'entrada en vigor de les presents disposicions, que compten amb títol habilitant, es disposarà d'un termini de cinc anys perquè s'acrediti el bon estat de seguretat i conservació de les instal·lacions mitjançant certificació subscripta per una persona tècnica competent en la matèria; en cas contrari es declararà la seva caducitat i s'ordenarà la retirada de les instal·lacions publicitàries. La presentació de la certificació haurà d'actualitzar-se cada cinc anys.
 - j. Aquestes autoritzacions o renovacions necessitaran un informe favorable de la Comissió de Centre històric, Catàleg i Paisatge urbà en els casos en que es consideri convenient per part dels serveis tècnics del departament d'Obres als

efectes de l'aplicació de l'article 68 de la LUIB relatiu a l'adaptació de les construccions a l'entorn.

2. L'activitat de publicitat exterior, en els sòls on estigui permesa, es podrà realitzar amb algun dels següents tipus de suports:

- a. Tancaments provisionals de solars sense edificar o parcialment edificats.
- b. Parets mitjaneres.
- c. A interiors de solars

La instal·lació de tanques o cartells ha de ser compatible amb l'existència d'edificació acabada. Els cartells que incorporin il·luminació, a més de les limitacions pròpies dels cartells tenen les corresponents a rètols lluminosos.

3. Publicitat mitjançant cartelleres a tancaments provisionals de solars en alineació de façana.

La publicitat mitjançant tanques o cartelleres publicitàries es pot dur a terme a tancaments provisionals de solars independentment de la seva destinació urbanística al planejament vigent, amb subjecció a les condicions següents:

- a. El tancament s'ha d'adaptar a les presents normes i s'ha de construir amb materials que ofereixin seguretat i conservació decorosa, amb acabats tals com obra vista, arrebossats pintats o estucats, o plafons de formigó tractat.
- b. Les cartelleres s'han de situar damunt el tancament, alineades damunt el seu pla i sense sobresortir-ne en cap cas.
- c. Es permet només una línia o bateria de cartells col·locats damunt una franja situada entre 2 i 6,5 m de la rasant del carrer o espai públic. La línia o bateria de cartells ha de guardar unes proporcions regulars. En qualsevol cas, la cartellera publicitària no ha d'excedir d'una alçària de 3,5 m des de la seva base.
- d. No es permet que els elements de suport i estructurals de les cartelleres siguin visibles des de les vies o espais públics i, per tant, quan es pugui percebre la part lateral o posterior d'aquestes instal·lacions s'han de revestir de forma que resultin uniformes i homogènies.
- e. Si disposen d'il·luminació, els aparells, quan siguin exteriors a la instal·lació, s'han de situar a la coronació dels cartells i respondre a una solució uniforme i homogènia per al conjunt dels instal·lats al solar. Poden sobresortir del pla del tancament un màxim de 0,60 m sense que se situïn a cap punt damunt la via o espai públic a menys de 3,50 m de la rasant de la vorera i 5 m damunt la calçada.
- f. Les cartelleres s'han de situar separades per espais intermedis regulats. Aquests espais han de ser d'obra, posts, planxes, tires, bandes, làmines o elements similars que donin un aspecte homogeni, regular i ordenat al conjunt, així com un resultat formal harmònic i coherent amb l'entorn. La proporció d'espais intermedis ha de ser com a mínim un 15% i la de cartelleres com a màxim un 85% de la línia o banda total. No cal mantenir aquesta proporció a solars de dimensions iguals o inferiors a 13,20 m.
- g. La superfície publicitària màxima serà de cent cinquanta metres quadrats (150 m²) per cada cent metres (100 m.) de línia de façana del solar.

- h. El conjunt de les cartelleres i els elements de suport i estructurals ha d'oferir la resistència i la seguretat necessàries per evitar-ne la caiguda, amb una atenció especial a l'efecte del vent.
- i. Es permeten quan se situen a una distància mínima de 4 m respecte de la paret mitjanera. Aquest espai haurà de tenir el tractament que es regula a l'apartat f anterior.

4. Publicitat mitjançant cartelleres a tancaments de protecció d'obres.

La publicitat mitjançant tanques o cartelleres als tancaments de precaució d'obres de nova planta, reforma o rehabilitació d'edificis, com també d'enderrocament, durant el transcurs de les obres, es podrà realitzar d'acord amb les regles següents:

- a. Les cartelleres s'han de situar damunt el tancament reglamentari i poden sobresortir del pla d'aquest un màxim de 15 cm i estar col·locades a una alçària mínima de 2,50 m.
- b. S'admeten fileres o bateries de cartelleres enrasades a la seva coronació de forma que la part superior se situï com a màxim a l'alçària reguladora determinada com a límit d'alçària per a les edificacions pel planejament aprovat per a la finca si es tracta d'obres de nova planta o bé fins a l'alçària de l'edifici en cas de reforma total d'aquest o d'enderrocament.
- c. Quan les obres de reforma o rehabilitació es refereixen a una part de l'edifici, com coberta, façanes, o similars o a algun dels seus locals o dependències i l'edifici està ocupat totalment o parcial, s'autoritza l'activitat publicitària mitjançant aquestes instal·lacions si no causen molèsties ni tanquen vistes a la resta de dependències habitades de l'edifici. És necessària la conformitat dels seus ocupants i que s'hagi obtingut l'autorització corresponent de la comunitat de propietaris.
- d. Si disposa d'il·luminació s'ha de subjectar a les prescripcions assenyalades a la regla de l'apartat anterior.
- e. Pel que fa a la seguretat i la solidesa, s'han de subjectar a les prescripcions assenyalades a la regla g de l'apartat anterior.
- f. Les cartelleres i els elements de sustentació s'han de retirar al mateix temps que el tancament de protecció.

Per a la instal·lació de publicitat, les obres i, en el seu cas, el tancament han de comptar amb les llicències o títols habilitants en vigor que siguin legalment exigibles. La publicitat serà autoritzada, com a màxim, durant el període de vigència d'aquestes.

Queda prohibida la instal·lació de publicitat abans de l'inici de les obres, durant el temps en què es trobin paralitzades o una vegada finalitzades les mateixes.

5. Els rètols comercials.

- a. Els rètols a planta baixa s'han de situar de forma que cap dels seus punts estigui a una alçària inferior als 2,50 m per damunt la rasant de la vorera.

Els rètols a plantes baixes poden tenir un sortint màxim de 0,20 m damunt el pla de la façana, si la seva implantació no romp la continuïtat de la façana ni amaga elements d'interès o significatius de l'edifici. Als fronts i als laterals de les marquesines i elements sortints autoritzats per les normes urbanístiques vigents es permet l'aparició de rètols de forma que amb la seva instal·lació no se superin

els sortints màxims prevists per als elements i que la seva gruixa o alçària no excedeixi de 0,50 m.

Així mateix s'admeten rètols de lletres o signes retallats sense fons o amb fons no opac damunt marquesines i elements similars, de forma que no sobresurtin del perímetre d'aquests i la gruixa o alçària total del conjunt format per marquesines i el rètol no superi els 0,70 m. De forma anàloga, s'admet amb les mateixes limitacions que els rètols o signes se situïn per davall la marquesina, penjant-ne, si la part inferior se situa damunt el nivell de la vorera o espai públic a una alçària màxima de 2,50 m, amb les mateixes limitacions anteriors i sempre que la vorera tingui un metre d'ample. Quant a la composició, s'han de tenir en compte les mateixes consideracions generals que s'han assenyalat en apartats anteriors.

- b. En tot cas la vorera ha de tenir 1 m d'ample. Si no hi ha vorera o és inferior a 1 m d'ample, L'Ajuntament determinarà l'alçària i el vol màxim que poden tenir els rètols adossats, atès el trànsit de vehicles i de vianants.
- c. Els rètols bandera poden volar amb un màxim de 0,60 m si l'ample de la vorera és d'almenys 1,5 m i la seva ubicació ha de respectar com a mínim els 2,5 m per damunt la rasant de la vorera. A carrers de 4 m o menys o amb voreres d'ample inferior a 1 m no s'admet la instal·lació de rètols bandera; tampoc se n'admeten a carrers sense voreres.
- d. Rètols a parets a mitjaneres d'edificis A la part de la mitjanera consolidada s'autoritzen únicament els rètols de lletres o signes retallats sense fons o amb fons opac sense sobresortir dels límits de la mitjanera, amb un sortint màxim de 0,30 m si correspon a la denominació genèrica de l'edifici, local o establiment o l'activitat de qualsevol tipus que s'hi desenrotlli i sempre que l'edifici, local o establiment estigui dedicat a l'activitat de referència. La part ocupada pel rètol no pot superar el 5% de la superfície de mitjanera consolidada.

No obstant això, si es realitza una actuació d'integració completa de la mitgera, la superfície del rètol podrà ser de fins a una vuitena part de la superfície vista en el cas que s'informi favorablement per la Comissió de Centre Històric, Catàleg i Paisatge Urbà.

- e. Els rètols als tancaments provisionals de solars s'admeten amb les mateixes condicions que les assenyalades per a les cartelleres i amb les mateixes restriccions compositives dimensionals i d'ubicació.
 - f. Els rètols a tancaments de protecció de tot tipus d'obres s'autoritzen amb les mateixes condicions i restriccions que les assenyalades per a les cartelleres.
 - g. Per a establiments d'oficina de farmàcia, d'ús de seguretat d'edificis i locals de titularitat de les administracions públiques i d'ús sanitari, situats a edificis reculats i flanquejats per edificis o altres construccions, o per altres elements físics que, situats a la zona de reculada, no permetin en tot moment una visió fàcil dels establiments des de punts moderadament llunyans, es permet que els rètols corresponents es col·loquin damunt la vorera de la via pública, situant els seus suports al límit de la vorera amb la zona de reculada i complint el que disposen els anteriors apartats d'aquest mateix article.
6. La il·luminació projectada, sobre qualsevol tipus de suport, ha de tenir sempre una orientació descendent amb una sola línia de projectors en la part superior. La projecció

de llum no podrà sobrepassar els límits de la superfície publicitària i tindrà un efecte d'esvaïment, sense que pugui projectar-se directament sobre la superfície a il·luminar.

La luminància màxima dels suports publicitaris i dels elements d'identificació d'activitats, es limitarà en funció de la grandària de la superfície lluminosa d'acord amb els següents valors:

Superfície lluminosa en m²	Luminància en cd/m²
Menor de 0,5 m2	900 cd/m2
0,5 < S < 2 m2	700 cd/m2
2 < S < 10 m2	500 cd/m2
Major de 10 m2	400 cd/m2

7. Qualsevol anunci o rètol comercial haurà de ser prèviament autoritzat per l'Ajuntament.

L'Ajuntament podrà requerir, en qualsevol moment, la substitució o retirada d'un rètol o senyalitzador que resulti inadequat conforme a criteris de protecció de la façana, i d'integració en el paisatge urbà, així com per raó de falta de manteniment o falta de seguretat d'acord amb el procediment establert.

8. No es permet la publicitat mitjançant cartelleres en les façanes d'edificis o en tancaments definitius.

Excepcionalment, l'Ajuntament pot autoritzar de manera temporal, la instal·lació de tanques o cartelleres en parets mitgeres existents o que apareixen a conseqüència de l'enderrocament d'edificacions o en aquelles que tenen una altura superior a la de l'immoble confrontants. En aquests casos es requereix, a més de les condicions de l'apartat 1.1, el compliment de les condicions següents:

- la conformitat del titular o comunitat de propietaris de l'immoble confrontant.
- realitzar un tractament complet de la mitgera per a la seua integració urbana ambiental.
- en la part de la mitgera s'autoritzarà únicament que pot ser ocupada amb anuncis una vuitena part (1/8) de la superfície vista, havent d'utilitzar-se un suport, estructura adequats per a afavorir la seva integració.

En tot cas, l'autorització serà temporal per termini no superior a cinc anys i finalitzarà anticipadament en el moment d'obtenció de llicència d'edificació del propi solar o del confrontant que impliqui la desaparició de la mitgera.

9. Es prohibeix la instal·lació d'aparells musicals i de propaganda sonora en la via pública.

Article 2. Limitacions a la publicitat exterior en locals comercials

1. Els rètols han de quedar completament embeguts en els buits de mostrador o d'accés.

L'altura màxima del rètol serà de quaranta (40) centímetres. Els rètols en planta baixa hauran de situar-se de manera que cap dels seus punts es trobi a una altura inferior a 2,50 m. per sobre de la rasant de la vorera.

2. Els elements d'il·luminació del rètol en cas de ser independent d'aquest, no sobresortiran així mateix del pla de façana més de sis (6) centímetres. La il·luminació del rètol no pot

ser intermitent ni mòbil i la font d'il·luminació no pot quedar vista en cap cas. Ha d'estar protegit per una pantalla opaca o translúcida. Es prohibeix qualsevol tipus d'il·luminació directa sobre la visual del vianant.

Per a senyalitzar les oficines de farmàcia i altres centres i establiments de caràcter sanitari, dependències de les Forces i Cossos de Seguretat i de Protecció Civil es podran instal·lar suports lluminosos ajustats a les seves necessitats.

3. No es permeten les marquesines.
4. Es permeten els tendals de lona de carcassa mòbil, segons el disposat a les normes generals, mantenint el caràcter individualitzat dels buits de façana

Article 3. Activitat publicitària en sòl rústic

No s'autoritzen activitats publicitàries en sòl rústic, excepte les de contingut institucional o informatiu que facin referència a usos públics, comunitaris o col·lectius que es desenvolupin en aquest sòl

Article 4. Activitats no subjectes a les disposicions en matèria de publicitat

Queden fora de l'àmbit d'aplicació de les presents normes, les següents activitats i instal·lacions:

- a. La publicitat electoral.
- b. Les banderes representatives dels diferents països, organismes oficials i institucions públiques, associacions, col·legis professionals, centres socioculturals i religiosos i similars, sense missatge publicitari.
- c. El repartiment de publicitat impresa que es regirà per l'Ordenança de Neteja Pública.
- d. Els cartells informatius, indicatius o de senyalització direccional relatius a monuments, usos dotacionals i de serveis públics, situats en el viari públic o la seva zona de protecció.