

PLAN ESPECIAL DEL ÁREA DE RECONVERSIÓN TERRITORIAL DE LA FACHADA DE INCA (PEFI)

ART DIFERIDA 11.1 DEL PLAN TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA

Documento de aprobación definitiva (V.AD-07.2025)

NORMAS DE ORDENACIÓN

Julio 2025

TABLA DE CONTENIDO

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	3
CAPÍTULO I. OBJETO, ÁMBITO Y SEGUIMIENTO DEL PLAN	3
Norma 1. Naturaleza, objetivo y ámbito territorial (AP)	3
Norma 2. Vigencia y causa de revisión y modificación (AP)	3
Norma 3. Efectos de la aprobación (AP)	3
Norma 4. Contenido (AP)	4
Norma 5. Rango normativo (AP)	4
Norma 6. Interpretación (AP)	5
CAPÍTULO II. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PEFI	5
Norma 7. Desarrollo de las disposiciones normativas (AP)	5
Norma 8. Ámbitos de intervención (AP)	6
Norma 9. Actuaciones de mejora paisajística (AMP) (AP)	6
Norma 10. Áreas de reconversión urbana (ARU) (AP)	7
TÍTULO II. NORMAS DE ORDENACIÓN EN SUELO RÚSTICO	7
CAPÍTULO I. EL SUELO RÚSTICO	7
Norma 11. Categorías del suelo rústico (AP)	7
Norma 12. Áreas de Transición de interés paisajístico (AT-IP). Definición, identificación y régimen de usos (AP)	7
CAPÍTULO II. EL PARQUE AGRARIO	8
Norma 13. La ordenación del Parque agrario (AD)	8
Norma 14. Objeto y finalidades del Plan Especial del Parque Agrario (AD)	9
TÍTULO III. NORMAS SOBRE PROTECCIÓN DEL PAISAJE	10
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN Y MEJORA DEL PAISAJE.	10
Norma 15. Principios de calidad paisajística (AP)	10
Norma 16. Criterios y medidas generales de integración	10
Norma 17. Adaptación al ambiente e imagen urbana (AP)	10
Norma 18. Condiciones generales de las instalaciones necesarias en edificaciones no catalogadas (AP)	11
Norma 19. Integración de fachadas en el paisaje urbano edificado (AP)	11
Norma 20. Limitaciones en el diseño de los locales comerciales (AP)	12
Norma 21. Estudio de incidencia paisajística del PEFI (AP)	12
Disposición adicional primera (AP)	12
Disposición adicional segunda (AP)	12
Disposición adicional tercera (AP)	13
Disposición adicional cuarta (AD)	13
Disposición adicional quinta (AP)	13
Disposición adicional sexta (AP)	13
Disposición transitoria primera (AP)	13
Disposición transitoria segunda (AP)	13
Disposición transitoria tercera (AP)	14
Disposición final única (AP)	14
ANEXO I	15
Ordenanza reguladora transitoria de la actividad publicitaria (AP)	15
Artículo 1. Actividad publicitaria en suelo urbano y en suelo urbanizable	15
Artículo 2. Limitaciones a la publicidad exterior en locales comerciales	20
Artículo 3. Actividad publicitaria en suelo rústico	20
Artículo 4. Actividades no sujetas a las disposiciones en materia de publicidad	20

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. OBJETO, ÁMBITO Y SEGUIMIENTO DEL PLAN

Norma 1. Naturaleza, objetivo y ámbito territorial (AP)

1. El Plan Especial de la Fachada de Inca (en adelante, Plan especial o PEFI) es el instrumento de ordenación territorial de despliegue del área de reconversión territorial diferida nº. 11.1 de la fachada de Inca de acuerdo con las previsiones del Plan territorial insular de Mallorca y de la adaptación a este del Plan General de Ordenación Urbana de Inca. Su contenido es vinculante para los instrumentos de planeamiento urbanístico en su ámbito territorial.
2. EL PEFI atiende, con carácter general, a los siguientes objetivos establecidos por el Plan Territorial Insular de Mallorca:
 - a. Mejora de la imagen de la ciudad.
 - b. Creación de una nueva zona de equipamientos y servicios entre el hospital y el suelo urbano de Inca.
 - c. Mejora de los accesos a la ciudad de Inca, especialmente los de la carretera de Sineu y Llubí.
 - d. Creación de zonas verdes en los accesos a la ciudad.
 - e. Dar nueva respuesta a los comportamientos urbanísticos de la ciudad.
 - f. Establecer una política de ordenación y gestión del paisaje que considere las características intrínsecas del ámbito y su relación con el entorno.
3. El ámbito territorial del presente Plan Especial es el delimitado en los planos de ordenación del Plan.
4. Este plan especial no supone ninguna alteración de la clasificación urbanística establecida en el instrumento de planeamiento general para los terrenos que se encuentran incluidos.

Norma 2. Vigencia y causa de revisión y modificación (AP)

1. El Plan Especial de la Fachada de Inca tiene una vigencia indefinida sin perjuicio de su modificación o revisión, siguiendo el mismo procedimiento que para la aprobación.
2. El Plan Especial de la Fachada de Inca podrá ser revisado por mandamiento legal o derivado del Plan territorial insular de Mallorca
3. Se entenderá justificada la modificación del Plan Especial de la Fachada de Inca cuando sobrevengan mayores exigencias de equipamientos de ámbito general derivadas de la propia evolución social o de disposiciones de rango superior, o por razones motivadas de interés general.

Norma 3. Efectos de la aprobación (AP)

1. La entrada en vigor de este Plan comporta el derecho de cualquier persona a consultarlo y a pedir información escrita sobre su contenido.

2. La ejecutoriedad implicará la facultad desplegar este plan especial y emprender la realización de proyectos y obras que se prevean en el PEFI en normas de aplicación plena, su declaración de utilidad pública e interés social, o interés general, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a las finalidades de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para el ejercicio por parte del Consejo de Mallorca y del Ayuntamiento de Inca de las facultades enunciadas en la legislación de ordenación del territorio y urbanística así como las contenidas en el PEFI.

Norma 4. Contenido (AP)

El PEFI se estructura en los documentos siguientes:

- a. Memoria
- b. Normas de ordenación
- c. Anexos a la normativa
 - I. Ordenanza reguladora transitoria de la actividad publicitaria (AP)
 - II. Estudio de incidencia paisajística (ED)
 - III. Fichas de ámbitos de intervención (ED)
- d. Planos informativos
- e. Planos de ordenación:
 - I. ORD-01: Instrumentos de despliegue (AP)
 - II. ORD-02: Modelo territorial (EI)
 - III. ORD-03: Movilidad (EI)
 - IV. ORD-04: Áreas de desarrollo urbano y categorías de suelo rústico (AP)
 - V. ORD-05: Servidumbres aeronáuticas
- f. Documentación ambiental
- g. Estudio económico y financiero

Norma 5. Rango normativo (AP)

1. La entrada en vigor de este plan comporta el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas sus determinaciones, tanto por parte de los particulares como de la administración municipal y entidades del sector público.
2. El contenido sustantivo del PEFI está formado por sus determinaciones dispositivas, que se dividen en las categorías siguientes:
 - a. Normas de Eficacia Indicativa (EI): son aquellas determinaciones gráficas y escritas de carácter orientativo para futuras actuaciones de las administraciones públicas y de los particulares con incidencia o relevancia territorial. En el caso de que no se incorporen al planeamiento urbanístico o en instrumentos de despliegue se tendrá que motivar su toma en consideración y la mejora de la solución propuesta en relación a los objetivos y determinaciones del PEFI.

- b. Normas de Eficacia Directiva (ED): son aquellas determinaciones gráficas y escritas que las administraciones públicas y los particulares tienen que respetar bien directamente, bien mediante el desarrollo correspondiente a través de un instrumento de ordenación o, si procede, a través de una disposición administrativa que legalmente sea procedente. Estas determinaciones son vinculantes y prevalecen sobre el planeamiento general y de despliegue. Estas normas de eficacia directiva (ED) tienen carácter supletorio vinculante y son de aplicación directa en los términos y con el alcance que se desprenda de su contenido
- c. Normas de Aplicación Plena (AP): son aquellas determinaciones gráficas y escritas de aplicación directa e inmediata y que las administraciones públicas y los particulares tienen que 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 u otros instrumentos de ordenación territorial de rango inferior que se opongan o que le sean contrarias, sin perjuicio de la obligatoriedad de adaptarlas al PEFI.

Norma 6. Interpretación (AP)

1. Los documentos de este plan integran una unidad instrumental de carácter sistemático, cuyas determinaciones se tienen que interpretar partiendo del sentido de las palabras y de la planimetría, con vistas al cumplimiento de los objetivos y finalidades expresados en la normativa y memoria.
2. Como criterio general prevalece la interpretación que sea más favorable al interés general sobre el estricto interés particular; la mayor superficie de espacios libres; a la mejor conservación del patrimonio protegido; al menor deterioro del medio natural, del paisaje y de la imagen urbana y en último término al mejor equilibrio entre aprovechamiento urbanístico y la dotación de equipamientos urbanos.
3. En caso de conflicto o duda concreta de interpretación de la documentación de carácter normativo se tiene que resolver atendiendo a la orden de prevalencia siguiente:
 - a. En el supuesto de falta de coincidencia entre documentación escrita y documentación gráfica prevalecerá la escrita.
 - b. En caso de contradicción entre diferentes tipos de documentos escritos del PEFI prevalecerá el específico sobre el general.
 - c. En caso de discrepancia entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, a menos que del texto se desprendiera la interpretación contraria.

CAPÍTULO II. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PEFI

Norma 7. Desarrollo de las disposiciones normativas (AP)

1. Son instrumentos para el desarrollo de las disposiciones de este Plan Especial de la Fachada de Inca (PEFI):
 - a. El Planeamiento general y sus modificaciones.

- b. Los instrumentos de planeamiento urbanístico de despliegue: planes de ordenación detallada, planes parciales, planes especiales urbanísticos y estudios de detalle.
 - c. Los Proyectos de urbanización, dotación de servicios y proyectos de obra pública.
 - d. Ordenanzas municipales.
- 2. Los instrumentos de desarrollo de este plan tienen que integrar los objetivos de calidad de la política de paisaje del Plan territorial insular de Mallorca y cada uno de ellos tiene que incluir, con el alcance que corresponda a su naturaleza, una propuesta estratégica y paisajística completa de todo el ámbito de intervención de referencia, que despliegue de forma coherente aquello previsto al Estudio de incidencia paisajística de este PEFI del Anexo II y a la ficha correspondiente del Anexo III.
- 3. Las condiciones de edificación particulares u ordenanzas de los Planes Parciales se ajustarán a las establecidas por las normas del PGOU para las zonas de suelo urbano y urbanizable afectadas por su ámbito de actuación, pudiendo excepcionalmente complementarlas.

Norma 8. Ámbitos de intervención (AP)

- 1. El PEFI establece dos tipos de ámbitos de intervención:
 - a. Las Actuaciones de mejora paisajística (AMP)
 - b. Las Áreas de reconversión urbana (ARU)
- 2. La delimitación de los ámbitos de intervención queda recogida en el plano ORD-01: «Instrumentos de despliegue», y en las fichas de ámbitos de intervención y podrá ser ajustada por los instrumentos de ordenación urbanística, vista la escala más precisa de estos instrumentos urbanísticos, para alcanzar de mejor forma las actuaciones y los objetivos determinados en el PEFI.
- 3. Cada ámbito de intervención del PEFI constituye una unidad de propuesta estratégica y paisajística de referencia, y se tiene que diseñar de forma completa y coherente con las determinaciones de este plan y con las contenidas en el Plan territorial insular de Mallorca para los estudios de integración paisajística. Esta propuesta se publicará en el *Boletín Oficial de las Islas Baleares* (BOIB) y en la página web municipal, y es vinculante para todas las actuaciones que se tengan que desarrollar dentro del ámbito de intervención sin perjuicio de que se pueda modificar respetando las mismas condiciones que la propuesta original y la coherencia con las actuaciones paisajísticas ya realizadas.

Norma 9. Actuaciones de mejora paisajística (AMP) (AP)

- 1. Son aquellas zonas del territorio dentro del ámbito del PEFI en las cuales la ordenación cuenta con singularidades propias que hacen que sea necesario ejecutar actuaciones de mejora paisajística con el fin de armonizar la imagen de la ciudad con la finalidad de dar cumplimiento a los objetivos de la ART 11.1.
- 2. El PEFI ordena las actuaciones de mejora paisajística siguientes:
 - AMP-1 Bulevar sur
 - AMP-2 Bulevar norte
 - AMP-3 Frente de la autovía

AMP-4	Acceso de Palma
AMP-5	Acceso de Sencelles
AMP-6	Acceso del tren
AMP-7	Acceso de Sineu
AMP-8	Acceso de Llubí
AMP-9	Parque agrario norte

Norma 10. Áreas de reconversión urbana (ARU) (AP)

1. Son aquellas zonas del territorio dentro del ámbito del PEFI en los cuales la ordenación cuenta con singularidades propias que hacen que sea necesario ejecutar actuaciones de reconversión urbana con el fin de mejorar la imagen de la ciudad con el fin de dar cumplimiento a los objetivos de la ART 11.1.
2. El PEFI ordena las áreas de reconversión urbana siguientes:

ARU-1	Gran Vía - carretera de Sineu
ARU-2	Integración Hospital-Ciutat
ARU-3	Calle Mostassaf
ARU-4	Espacio libre público de los Sectores 7 y 10
3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico, general o de detalle, se tendrán que adaptar a las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes a cada ámbito ARU que corresponda.

TÍTULO II. NORMAS DE ORDENACIÓN EN SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO I. EL SUELO RÚSTICO

Norma 11. Categorías del suelo rústico (AP)

Dentro del ámbito del PEFI se establece el Área de Transición de interés paisajístico (AT-IP) como nueva subcategoría básica de suelo rústico común, sin perjuicio de la superposición de categorías de Área de protección territorial de carreteras (APT-ca) y de Áreas de prevención de riesgos (APR).

Norma 12. Áreas de Transición de interés paisajístico (AT-IP). Definición, identificación y régimen de usos (AP)

1. Las Áreas de transición de interés paisajístico (AT-IP) corresponden a todo el suelo rústico dentro del ámbito del PEFI y están delimitadas en el plano ORD-04 «Áreas de desarrollo urbano y categorías de suelo rústico» con la denominación de AT-IP.
2. Régimen de usos. Se corresponde con el régimen de usos establecido al PTIM para las Áreas de Transición, con las especialidades siguientes:
 - a. En el sector primario:
 - i. Uso admitido para la actividad agraria extensiva e intensiva.

- ii. Uso admitido para las actividades complementarias del sector primario, incluido el acondicionamiento de edificaciones legalmente existentes, para destinarlas a actividades agro-turísticas, de acuerdo con la normativa sectorial vigente.
- b. Industrias de transformación agraria: uso admitido en los términos establecidos por la normativa sectorial vigente.
- c. Equipamientos:
 - i. Equipamientos sin construcción: uso condicionado al cumplimiento de las determinaciones del Estudio de incidencia paisajística del PEFI y de la ficha del ámbito de intervención paisajística correspondiente.
 - ii. Resto de equipamientos: uso condicionado. Sólo se permitirá la implantación de aquellos equipamientos relacionados con la investigación agraria y los educativos relacionados con la divulgación de técnicas agrarias.
- d. Otros
 - i. Se consideran usos prohibidos los siguientes:
 - a) Vivienda unifamiliar
 - b) Actividades extractivas
 - ii. Infraestructuras: uso condicionado a que cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Ser del tipo E-1, pequeñas infraestructuras
 - b) Ser del tipo E-2 vías de transporte, recogidas en el PTIM o en los planes directores sectoriales correspondientes
 - c) Ser de tipo E-3, conducciones y tendidos.
 - iii. Protección y educación ambiental: uso admitido en los términos establecidos por la normativa sectorial vigente.
- 3. En cualquier caso, prevalece el régimen de usos más restrictivo correspondiente a categorías de suelo rústico protegido superpuestas.

CAPÍTULO II. EL PARQUE AGRARIO

Norma 13. La ordenación del Parque agrario (AD)

1. El presente Plan especial delimita y prevé el desarrollo del Parque Agrario de acuerdo con lo previsto en la legislación sectorial agraria vigente.
2. El Parque Agrario se configura como instrumento de protección, de ordenación, de desarrollo y de gestión del espacio de interés agrario, configurado por el ámbito nordeste de la ciudad de Inca. La delimitación se debe incorporar al Plan General de Inca que podrá ampliar sus límites fuera del ámbito del PEFI.
3. La ordenación del parque agrario garantizará la condición mayoritaria de espacio no transformado urbanísticamente del ámbito delimitado, de manera que la artificialización del terreno se restringirá a las edificaciones actuales, así como a la que de forma justificada, en cumplimiento de los fines perseguidos, se prevea por el plan especial.

4. El Ayuntamiento de Inca tiene que impulsar la creación de un órgano de gestión, así como la elaboración de un plan de gestión y desarrollo y un plan especial urbanístico de ordenación de acuerdo con aquello que prevea la normativa vigente en materia de urbanismo.

Norma 14. Objeto y finalidades del Plan Especial del Parque Agrario (AD)

1. Las finalidades del Parque agrario son:
 - a. Garantizar la calidad paisajística y la comunicación urbano-rústico de la zona noreste de la ciudad.
 - b. Reafirmar la función como espacio productivo agrario:
 - i. Garantizar las condiciones necesarias para una producción agraria competitiva y de calidad.
 - ii. Promover la implantación de aquellos elementos e infraestructuras esenciales para el desarrollo y la mejora tecnológica de las explotaciones agrícolas, ganaderas.
 - c. Preservar la función ambiental de la zona contribuyendo a la mejora de la biodiversidad.
 - d. Garantizar la función social y cultural: preservar el patrimonio etnológico construido y el paisaje, y estructurar el espacio agrario para facilitar el uso social ordenado -en la medida en que sea compatible- como espacio para el ocio y la educación ambiental.
 - e. Preservar y/o reorientar el uso de los recursos productivos locales (suelo agrario, agua, conocimientos, biodiversidad cultivada) como parte de las redes de infraestructura hacia el abastecimiento prioritario de la demanda de alimentos de calidad.
2. Para conseguir estas finalidades, el Plan Especial del Parque Agrario tendrá los siguientes objetivos:
 - a. Estructurar y ordenar detalladamente el suelo productivo del espacio agrario de manera racional, asegurando la preservación del mismo y promoviendo unas prácticas agroecológicas.
 - b. Preservar los terrenos agrarios.
 - c. Establecer un régimen de usos y actividades que permita compatibilizar la actividad productiva con la conservación activa de sus valores, concretando las determinaciones sobre implantación de usos agrícolas e introduciendo nuevas actividades económicas compatibles y complementarias con la actividad agraria.
 - d. Establecer un plan de etapas y de indicadores de sostenibilidad para el seguimiento de la gestión del Parque Agrario.
 - e. Definir accesos, puertas e itinerarios para promover el disfrute público del paisaje de manera respetuosa con la actividad agraria.
3. El desarrollo de las actividades en el Parque Agrario tendrá que cumplir las directrices sectoriales de la consejería competente en materia de agricultura relativos a la protección del medio natural, buenas condiciones agrarias y medioambientales, gestión de

deyecciones ganaderas y de fertilización nitrogenada en zonas vulnerables, utilización de productos fitosanitarios y no admitirá aquellos tipos de cultivos o prácticas agrícolas que pongan en peligro la calidad productiva y ambiental del Parque Agrario.

TÍTULO III. NORMAS SOBRE PROTECCIÓN DEL PAISAJE

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN Y MEJORA DEL PAISAJE.

Norma 15. Principios de calidad paisajística (AP)

1. Procurar que la ciudadanía disfrute de un paisaje de calidad entendido como parte esencial del entorno del municipio de Inca, expresión de la diversidad de su patrimonio cultural y natural común y fundamento de la propia identidad.
2. Permitir la intervención en el paisaje siempre que no se rompa la armonía o se desfiguren las perspectivas de los conjuntos urbanos o rurales, especialmente de aquellos que tienen un especial valor histórico, artístico, arquitectónico o tradicional.

Norma 16. Criterios y medidas generales de integración

A la hora de establecer los criterios de integración en la elaboración de proyectos, se tendrán que tener en cuenta los criterios paisajísticos del Estudio de incidencia paisajística del PEFI.

Norma 17. Adaptación al ambiente e imagen urbana (AP)

1. Las construcciones tendrán que adaptarse, básicamente, al contexto y ambiente en que estuvieran situadas y a este efecto:
 - a. Las nuevas construcciones y edificaciones, y alteraciones de las existentes tendrán que adecuarse en su diseño y composición al ambiente en el cual estén situadas así como a sus propios valores en el caso de intervenciones en el propio edificio.
 - b. En los lugares de paisaje abierto y rural, o en las perspectivas que se ofrezcan de la fachada de la ciudad de Inca, así como en los alrededores de las carreteras y caminos, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos desfigure la perspectiva propia de esta fachada.
 - c. En todo el ámbito del suelo urbano y del suelo urbanizable, se prohíben todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos, excepto en el caso de las excepciones y condiciones contenidas en la correspondiente legislación sectorial.
 - d. En los edificios que contengan elementos que no se integren en el medio en que se insertan, la concesión de licencia de obras queda condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos que contengan.
2. Será necesario redactar una memoria de integración paisajística que justifique la adaptación al medio físico de los usos y actividades que por sus características puedan

generar un impacto paisajístico negativo. Esta integración tendrá que realizarse de manera que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje.

3. Las obras de nueva edificación tendrán que proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno con respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que lo rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas confrontantes y, en vía pública, su relación con esta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y otros parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

Norma 18. Condiciones generales de las instalaciones necesarias en edificaciones no catalogadas (AP)

1. Las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores se realizarán en lugares no visibles desde la vía pública. Cuando eso resulte imposible, y siempre que quede debidamente acreditado, podrán autorizarse en fachada siempre que tanto los aparatos como sus instalaciones complementarias no sobresalgan del plano de esta, teniendo que quedar integrados en su sistema compositivo.
2. Los tendidos de nuevas redes de servicios se tendrán que realizar de forma soterrada. En todas las intervenciones de restauración, rehabilitación y nueva edificación que se autoricen a partir de la entrada en vigor del presente Plan será obligatoria la relocalización subterránea de los tendidos aéreos existentes.
3. Las antenas de radio, televisión y telefonía no podrán situarse en las fachadas. Tendrán que situarse en lugares interiores no visibles desde la calle, y que no afecten a las visiones exteriores del ámbito. Se fomentará la sustitución de antenas individuales por otros de carácter colectivo en las construcciones plurifamiliares.

Excepcionalmente, se admitirán la localización de antenas de reducidas dimensiones en fachada, por causas justificadas por motivos de seguridad y emergencias, así como de ampliación de cobertura de telefonía móvil, cuando se acredite la imposibilidad de su implantación en otras zonas no visibles y siempre que no afecte edificios catalogados.

Norma 19. Integración de fachadas en el paisaje urbano edificado (AP)

1. Con la finalidad de mejorar el paisaje urbano las fachadas de los edificios se tienen que integrar en el paisaje.
2. En los edificios de nueva construcción la planta baja tendrá que componer sus huecos y materiales de forma coherente con el planteamiento compositivo del resto de la fachada. En las edificaciones existentes se procurará que las reformas en plantas bajas y locales comerciales se ajusten a la composición del resto de la fachada y a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno. Se prohíbe la manipulación de los paramentos de fachada en planta baja, mediante materiales o pintura sobrepuestas, los cuales se tienen que ajustar al mismo tratamiento que el resto de la fachada.

En las intervenciones que afecten a la fachada o en las de reforma integral de un edificio o sustitución de uno existente, se tiene que ejecutar el soterramiento de las instalaciones

existentes en fachada, exceptuando aquellas que afecten sólo a algún elemento puntual y de alcance muy reducido en relación al conjunto de la fachada.

3. Las fachadas laterales y posteriores se tienen que tratar con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
4. En edificios no catalogados, puede procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los confrontantes.
5. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores o antenas, puede sobresalir del exterior de las fachadas ni perjudicar su estética. En cualquier caso, el tratamiento exterior tiene que ser de tal forma que queden integrados en el resto de la fachada.
6. Los edificios de nueva planta tendrán que prever en el proyecto la reserva de espacio y plantear una solución a nivel formal para la colocación de la maquinaria de climatizadores y aire acondicionado, con la finalidad de evitar el impacto visual que provoca su instalación.

Norma 20. Limitaciones en el diseño de los locales comerciales (AP)

1. Se tiene que mantener en todos los casos el plano continuo de la fachada que no tiene que quedar interrumpida por marquetería ni por ningún elemento sólido como rótulos o similares. Se exceptúan las letras sobre el plano de fachada. No se admiten elementos añadidos, cuya finalidad es unificar huecos en planta baja, y se debe conservar el carácter individualizado de estos.
2. Los cierres de locales se pueden resolver mediante láminas de vidrio y persiana enrollable, que no sea opaca, que situé el en el interior de la fachada de manera que no se interrumpa el plano continuo.

Norma 21. Estudio de incidencia paisajística del PEFI (AP)

1. Las directrices contenidas en el Estudio de incidencia paisajística del PEFI tendrán que tenerse en cuenta a la hora de la redacción de los correspondientes proyectos y/o planeamiento con el fin de conseguir el objetivo de la mejora de la imagen de la ciudad en la nueva fachada resultante.
2. Justificadamente, y previo informe favorable del órgano competente en ordenación del territorio y paisaje del Consejo de Mallorca, podrán adoptarse soluciones de integración paisajística diferentes siempre que supongan una mejora en la adecuación de la propuesta al entorno.

Disposición adicional primera (AP)

Clasificación del suelo.

La clasificación del suelo de los terrenos incluidos dentro del ámbito del PEFI será la que determine en cada momento el instrumento del planeamiento urbanístico general.

Disposición adicional segunda (AP)

Régimen del Sector urbanizable 1.

La clasificación del suelo, el desarrollo y la ejecución material del Sector 1, con plan parcial aprobado definitivamente el 27/07/2012, queda sometido a los condicionantes de obligado

cumplimiento que tengan efectos sobre la movilidad y la integración paisajística establecidos en su régimen de prescripciones, al amparo de lo que establece la Disposición Transitoria tercera de la Ley 4/2010 de 16 de junio de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Islas Baleares. Cualquier modificación o revisión del planeamiento del Sector 1 tendrá que adaptarse a las disposiciones de este PEFI.

Disposición adicional tercera (AP)

Suficiencia de recursos hídricos

Los sectores de suelo urbanizable residencial o de servicios contenidos en el ámbito del PEFI, en la tramitación ambiental de los correspondientes instrumentos de desarrollo tendrán que acreditar la suficiencia de recursos hídricos para los usos a los cuales se destinen.

Disposición adicional cuarta (AD)

Compatibilidad de agrovoltaica en el parque agrario

En el ámbito del parque agrario nunca se perderá superficie cultivable por la instalación de parques fotovoltaicos. En consecuencia, se permite la instalación de infraestructuras agrovoltaicas que combina la agricultura con la producción de energía fotovoltaica, de manera que el rendimiento del cultivo y de las placas solares sea el máximo, donde las células fotovoltaicas aportan la sombra necesaria para maximizar la producción del cultivo, evitando pérdidas por elevada radiación solar. La disposición de la instalación fotovoltaica tiene que permitir que la maquinaria agrícola pueda entrar en el campo sin problemas.

Disposición adicional quinta (AP)

Carreteras

Con respecto a las carreteras incluidas en el ámbito del PEFI, se tienen que cumplir el régimen jurídico y las determinaciones que se establecen en la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, en relación con los terrenos incluidos en la zona de dominio público y en las zonas de servidumbre de protección y de afección, todo esto de conformidad con lo que se determina en los artículos 26 y 28 a 38 de la referida Ley 5/1990.

Disposición adicional sexta (AP)

Efectos de determinados artículos del Plan General

De conformidad con la justificación descrita a la Memoria de este plan se dejan sin efecto los artículos 160 y 183 de las normas urbanísticas del Plan General que tenían carácter provisional dentro del ámbito del art.11.1 Fachada de Inca. Todo esto sin perjuicio de la aplicación del régimen previsto al Título II de este plan especial.

Disposición transitoria primera (AP)

Expedientes en tramitación.

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

Disposición transitoria segunda (AP)

Régimen de suspensión en ámbitos de actuaciones de mejora paisajística.

Con respecto a los ámbitos espaciales de las actuaciones de mejora paisajística, queda suspendida la aprobación de los proyectos o instrumentos que impliquen la ejecución de la urbanización de suelo dentro de estos ámbitos, como también los de edificación o de implantación de usos en suelo rústico, mientras no se adapten a las determinaciones de este Plan. Esta suspensión no tiene efectos sobre los proyectos de mantenimiento o mejora de la movilidad de la red de carreteras, atendiendo a su carácter e interés supramunicipal.

Disposición transitoria tercera (AP)

Régimen de suspensión en Áreas de reconversión urbana.

Con respecto a los ámbitos espaciales de las áreas de reconversión urbana, queda suspendida la aprobación de los proyectos o instrumentos que impliquen la transformación urbanística de suelo dentro de estos ámbitos, mientras no se produzca la adaptación del planeamiento general o de despliegue a las determinaciones del PEFI.

Disposición transitoria cuarta (AP)

Condiciones generales para el uso del paisaje mediante actividades publicitarias.

Hasta que se apruebe la ordenanza reguladora de la actividad publicitaria, las actividades publicitarias que se realicen en el ámbito del PEFI mediante la instalación de soportes fijos que sean visibles desde la vía pública o espacios públicos se tienen que ajustar a las disposiciones que recoge el anexo I de estas normas.

Disposición final única (AP)

Entrada en vigor

Este Plan entrará en vigor el día siguiente de la publicación en el *Boletín Oficial de las Islas Baleares* (BOIB).

ANEXO I

Ordenanza reguladora transitoria de la actividad publicitaria (AP)

Artículo 1. Actividad publicitaria en suelo urbano y en suelo urbanizable

1. Los carteles publicitarios con soportes en bienes privados tienen que cumplir las condiciones generales y las específicas de los apartados siguientes:
 - a. Los carteles publicitarios tienen que incorporar la información mínima en lo referente a la licencia, su titular y la fecha de concesión.
 - b. Las dimensiones y situación de los carteles en ningún caso tiene que superar la altura reguladora correspondiente al lugar donde se sitúa, o la más baja si hay más de una; tampoco se pueden situar a una altura inferior a 2,50 m por encima de la rasante de la acera, y en su vuelo en relación con el plano vertical situado sobre la alineación de la edificación o del cierre en el caso de ordenación aislada no puede superar los 15 cm.
 - c. Su construcción será resistente a la acción de los agentes atmosféricos y geofísicos, especialmente con respecto al viento; tiene que quedar tapada a la vista o integrada estéticamente en el conjunto según el proyecto que se presente. Esta integración se tiene que cumplir con los elementos auxiliares de la estructura como son las pasarelas.
 - d. Las instalaciones publicitarias, tanto por el contenido como por la configuración, no tienen que desentonar con el ambiente urbano.
 - e. Las instalaciones publicitarias en ningún caso pueden impedir la contemplación de los bienes y elementos incorporados al Catálogo de Protección.
 - f. Los soportes para actividades publicitarias tienen que ser de materiales ignífugos.
 - g. La separación entre carteles publicitarios, será como mínimo de 0,80 metros y tiene que ser la misma en todo el conjunto.
 - h. Los títulos habilitantes de vallas o carteleras publicitarias tendrán un plazo temporal de cinco años de vigencia. Llegado a su término, podrán renovarse cuando se acredite el cumplimiento de esta disposición y que las instalaciones existentes son seguras o se proceda a la sustitución de estas.
 - i. En el caso de vallas o carteleras publicitarias existentes a la entrada en vigor de las presentes disposiciones, que cuentan con título habilitante, se dispondrá de un plazo de cinco años para que se acredite el buen estado de seguridad y conservación de las instalaciones mediante certificación suscrita por una persona técnica competente en la materia; en caso contrario se declarará su caducidad y se ordenará la retirada de las instalaciones publicitarias. La presentación de la certificación tendrá que actualizarse cada cinco años.
 - j. Estas autorizaciones o renovaciones necesitarán un informe favorable de la Comisión de Centro histórico, Catálogo y Paisaje urbano en los casos en que se

considere conveniente por parte de los servicios técnicos del departamento de Obras a los efectos de la aplicación del artículo 68 de la LUIB relativo a la adaptación de las construcciones al entorno.

2. La actividad de publicidad exterior, en los suelos donde esté permitida, se podrá realizar con alguno de los siguientes tipos de :
 - a. Cierres provisionales de solares sin edificar o parcialmente edificados.
 - b. Paredes medianeras.
 - c. En interiores de solares

La instalación de vallas o carteles tiene que ser compatible con la existencia de edificación acabada. Los carteles que incorporen iluminación, además de las limitaciones propias de los carteles tienen las correspondientes a rótulos luminosos.

3. Publicidad mediante carteleras en cierres provisionales de solares en alineación de fachada.

La publicidad mediante vallas o carteleras publicitarias se puede llevar a cabo en cierres provisionales de solares independientemente de su destino urbanístico en el planeamiento vigente, con sujeción a las condiciones siguientes:

- a. El cerramiento deberá adaptarse a las presentes normas y estar construido con materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, con acabados tales como obra vista, rebozados pintados o estucados, o de hormigón tratado.
- b. Las carteleras se tienen que situar encima del cerramiento, alineadas encima de su plano y sin sobresalir en ningún caso.
- c. Se permite sólo una línea o batería de carteles colocados encima de una franja situada entre 2 y 6,5 m de la rasante de la calle o espacio público. La línea o batería de carteles tiene que guardar unas proporciones regulares. En cualquier caso, la cartelera publicitaria no tiene que exceder de una altura de 3,5 m desde su base.
- d. No se permite que los elementos de soporte y estructurales de las carteleras sean visibles desde las vías o espacios públicos y, por lo tanto, cuando se pueda percibir la parte lateral o posterior de estas instalaciones se tienen que revestir de forma que resulten uniformes y homogéneas.
- e. Si disponen de iluminación, los aparatos, cuando sean exteriores a la instalación, se situarán en la coronación de los carteles y responderán a una solución uniforme y homogénea para el conjunto de los instalados en el solar. Pueden sobresalir del cerramiento un máximo de 0,60 m sin que se sitúen en ningún punto encima de la vía o espacio público a menos de 3,50 m de la rasante de la acera y 5 m encima de la calzada.
- f. Las carteleras se tienen que situar separadas por espacios intermedios regulados. Estos espacios tienen que ser de obra, tablas, planchas, tiras, bandas, láminas o elementos similares que den un aspecto homogéneo, regular y ordenado al conjunto, así como un resultado formal armónico y coherente con el entorno. La proporción de espacios intermedios tiene que ser como mínimo un 15% y la de carteleras como máximo un 85% de la línea o banda total. No hace falta mantener esta proporción en solares de dimensiones iguales o inferiores a 13,20 m.

- g. La superficie publicitaria máxima será de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) por cada cien metros (100 m) de línea de fachada del solar.
- h. El conjunto de las carteleras y los elementos de soporte y estructurales tiene que ofrecer la resistencia y la seguridad necesarias para evitar su caída, con una atención especial a efectos del viento.
- i. Se permiten cuando se sitúan a una distancia mínima de 4 m respecto de la pared medianera. Este espacio tendrá que tener el tratamiento que se regula en el apartado f anterior.

4. Publicidad mediante carteleras en cerramientos de protección de obras.

La publicidad mediante vallas o carteleras en los cerramientos de precaución de obras de nueva planta, reforma o rehabilitación de edificios, como también de derribo, durante el transcurso de las obras, se podrá realizar de acuerdo con las reglas siguientes:

- a. Las carteleras se tienen que situar encima del cerramiento reglamentario y pueden sobresalir del plano de este un máximo de 15 cm y estar colocadas a una altura mínima de 2,50 m.
- b. Se admiten hileras o baterías de carteleras enrasadas en su coronación de forma que la parte superior se sitúe como máximo a la altura reguladora determinada como límite de altura para las edificaciones por el planeamiento aprobado para la finca si se trata de obras de nueva planta o bien hasta la altura del edificio en caso de reforma total de este o de derribo.
- c. Cuando las obras de reforma o rehabilitación se refieren a una parte del edificio, como cubierta, fachadas, o similares o en alguno de sus locales o dependencias y el edificio está ocupado totalmente o parcialmente, se autoriza la actividad publicitaria mediante estas instalaciones si no causan molestias ni ciegan las vistas a las demás dependencias habitadas del edificio. Es necesaria la conformidad de sus ocupantes y que se haya obtenido la autorización correspondiente de la comunidad de propietarios.
- d. Si dispone de iluminación se sujetará a las prescripciones señaladas en la regla del apartado anterior.
- e. Con respecto a la seguridad y la solidez, se tienen que sujetar a las prescripciones señaladas a la regla g del apartado anterior.
- f. Las carteleras y los elementos de sustentación se tienen que retirar al mismo tiempo que el cierre de protección.

Para la instalación de publicidad, las obras y, en su caso, el cerramiento tienen que contar con las licencias o títulos habilitantes en vigor que sean legalmente exigibles. La publicidad será autorizada, como máximo, durante el periodo de vigencia de estas.

Queda prohibida la instalación de publicidad antes del inicio de las obras, durante el tiempo en que se encuentren paralizadas o una vez finalizadas las mismas.

5. Los rótulos comerciales.

- a. Los rótulos en planta baja se tienen que situar de forma que ninguno de sus puntos esté a una altura inferior a los 2,50 m por encima la rasante de la acera.

Los rótulos en plantas bajas pueden tener un saliente máximo de 0,20 m sobre el plano de la fachada, si su implantación no rompe la continuidad de la fachada ni oculta elementos de interés o significativos del edificio. En los frentes y en los laterales de las marquesinas y elementos salientes autorizados por las normas urbanísticas vigentes se permite la aparición de rótulos de forma que con su instalación no se superen los salientes máximos previstos para los elementos y que su grosor o altura no exceda de 0,50 m.

Asimismo, se admiten rótulos de letras o signos recortados sin fondo o con fondo no opaco encima de marquesinas y elementos similares, de forma que no sobresalgan del perímetro de estos y el grosor o altura total del conjunto formado por marquesinas y el rótulo no supere los 0,70 m. De forma análoga, se admite con las mismas limitaciones que los rótulos o signos se sitúen por debajo de la marquesina, colgando, si la parte inferior se sitúa sobre el nivel de la acera o espacio público a una altura máxima de 2,50 m, con las mismas limitaciones anteriores y siempre que la acera tenga un metro de ancho. En cuanto a la composición, se tendrán en cuenta las mismas consideraciones generales que se han señalado en apartados anteriores.

- b. En todo caso la acera tiene que tener 1 m de ancho. Si no hay acera o es inferior a 1 m de ancho, El Ayuntamiento determinará la altura y el vuelo máximo que pueden tener los rótulos adosados, visto el tráfico de vehículos y de peatones.
- c. Los rótulos bandera pueden volar con un máximo de 0,60 m si el ancho de la acera es de al menos 1,5 m y su ubicación tiene que respetar como mínimo los 2,5 m por encima la rasante de la acera. En calles de 4 m o menos o con aceras de ancho inferior a 1 m no se admite la instalación de rótulos bandera; tampoco se admiten en calles sin aceras.
- d. Rótulos en paredes en medianeras de edificios En la parte de la medianera consolidada se autorizan únicamente los rótulos de letras o signos recortados sin fondo o con fondo opaco sin sobresalir de los límites de la medianera, con un saliente máximo de 0,30 m si corresponde a la denominación genérica del edificio, local o establecimiento o la actividad de cualquier tipo que se desarrolle y siempre que el edificio, local o establecimiento esté dedicado a la actividad de referencia. La parte ocupada por el rótulo no puede superar el 5% de la superficie de medianera consolidada.

No obstante, si se realiza una actuación de integración completa de la medianera, la superficie del rótulo podrá ser de hasta una octava parte de la superficie vista en caso de que se informe favorablemente por la Comisión de Centro Histórico, Catálogo y Paisaje Urbano.

- e. Los rótulos en los cerramientos provisionales de solares se admiten con las mismas condiciones que las señaladas para las carteleras y con las mismas restricciones compositivas dimensionales y de ubicación.
- f. Los rótulos en cerramientos de protección de todo tipo de obras se autorizan con las mismas condiciones y restricciones que las señaladas para las carteleras.
- g. Para establecimientos de oficina de farmacia, de uso de seguridad de edificios y locales de titularidad de las administraciones públicas y de uso sanitario, situados en edificios retranqueados y flanqueados por edificios u otras construcciones, o

por otros elementos físicos, que, situados en la zona de retranqueo, no permitan en todo momento una visión fácil de los establecimientos desde puntos moderadamente lejanos, se permite que los rótulos correspondientes se coloquen encima de la acera de la vía pública, situando sus soportes en el límite de la acera con la zona de retranqueo y cumpliendo lo que disponen los anteriores apartados de este mismo artículo.

6. La iluminación proyectada, sobre cualquier tipo de soporte, tiene que tener siempre una orientación descendente con una sola línea de proyectores en la parte superior. La proyección de luz no podrá sobrepasar los límites de la superficie publicitaria y tendrá un efecto de desvanecimiento, sin que pueda proyectarse directamente sobre la superficie a iluminar.

La luminancia máxima de los soportes publicitarios y de los elementos de identificación de actividades, se limitará en función del tamaño de la superficie luminosa de acuerdo con los siguientes valores:

Superficie luminosa en m ²	Luminancia en cd/m ²
Menor de 0,5 m ²	900 cd/m ²
0,5 < S < 2 m ²	700 cd/m ²
2 < S < 10 m ²	500 cd/m ²
Mayor de 10 m ²	400 cd/m ²

7. Cualquier anuncio o rótulo comercial tendrá que ser previamente autorizado por el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento podrá requerir, en cualquier momento, la sustitución o retirada de un rótulo o señalizador que resulte inadecuado conforme a criterios de protección de la fachada, y de integración en el paisaje urbano, así como en razón de falta de mantenimiento o falta de seguridad de acuerdo con el procedimiento establecido.

8. No se permite la publicidad mediante carteleras en las fachadas de edificios o en cerramientos definitivos.

Excepcionalmente, el Ayuntamiento puede autorizar de manera temporal, la instalación de vallas o carteleras en paredes medianeras existentes o que aparecen a consecuencia del derribo de edificaciones o en aquellas que tienen una altura superior a la del inmueble confrontante. En estos casos se requiere, además de las condiciones del apartado 1.1, el cumplimiento de las condiciones siguientes:

- a. la conformidad del titular o comunidad de propietarios del inmueble colindante.
- b. realizar un tratamiento completo de la medianera para su integración urbana ambiental.
- c. en la parte de la medianera se autorizará únicamente que puede estar ocupada con anuncios una octava parte (1/8) de la superficie vista, teniendo que utilizarse un soporte i estructura adecuados para favorecer su integración.

En todo caso, la autorización será temporal por plazo no superior a cinco años y finalizará anticipadamente en el momento de obtención de licencia de edificación del propio solar o del confrontante que implique la desaparición de la medianera.

9. Se prohíbe la instalación de aparatos musicales y de propaganda sonora en la vía pública.

Artículo 2. Limitaciones a la publicidad exterior en locales comerciales

1. Los rótulos tienen que quedar completamente embebidos en los huecos de mostrador o de acceso.

La altura máxima del rótulo será de cuarenta (40) centímetros. Los rótulos en planta baja tendrán que situarse de manera que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a 2,50 m por encima de la rasante de la acera.

2. Los elementos de iluminación del rótulo en caso de ser independiente de este, no sobresaldrán asimismo del plano de fachada más de seis (6) centímetros. La iluminación del rótulo no puede ser intermitente ni móvil y la fuente de iluminación no puede quedar vista en ningún caso. Tiene que estar protegido por una pantalla opaca o traslúcida. Se prohíbe cualquier tipo de iluminación directa sobre la visual del peatón.

Para señalar las oficinas de farmacia y otros centros y establecimientos de carácter sanitario, dependencias de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad y de Protección Civil se podrán instalar luminosos ajustados a sus necesidades.

3. No se permiten las marquesinas.
4. Se permiten los toldos de lona de carcasa móvil, según lo dispuesto en las normas generales, manteniendo el carácter individualizado de los huecos de fachada

Artículo 3. Actividad publicitaria en suelo rústico

No se autorizan actividades publicitarias en suelo rústico, excepto las de contenido institucional o informativo que hagan referencia a usos públicos, comunitarios o colectivos que se desarrollen en este suelo.

Artículo 4. Actividades no sujetas a las disposiciones en materia de publicidad

Quedan fuera del ámbito de aplicación de las presentes normas, las siguientes actividades e instalaciones:

- a. La publicidad electoral.
- b. Las banderas representativas de los diferentes países, organismos oficiales e instituciones públicas, asociaciones, colegios profesionales, centros socioculturales y religiosos y similares, sin mensaje publicitario.
- c. El reparto de publicidad impresa que se regirá por la Ordenanza de Limpieza Pública.
- d. Los carteles informativos, indicativos o de señalización direccional relativos a monumentos, usos dotacionales y de servicios públicos, situados en el viario público o su zona de protección.