

ADAPTACIÓ DE LES NNSS DE PETRA AL PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA



OCTUBRE 2010

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA



MANACOR: AV. DES PARC, 80-BAIXOS 07500 MANACOR-ILLES BALEARS
T./F.: 971 84 50 74

PALMA: EDIF. NAVES BLANCAS, VIAL 4, ILLA E, LOCAL 66, POL SON OMS-07610 PALMA
T. 971 12 68 32 - F. 971 12 68 30

E-MAIL: ctiba@telefonica.net

MODIFICACIÓ DE LES VIGENTS NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL DE PETRA PER A LA SEVA ADAPTACIÓ AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1. Introducció

2.1.1. Consideracions generals

Inicialment, l'objecte exclusiu per al qual s'havia de redactar aquesta documentació era l'adaptació de les vigents Normes Subsidiàries (NS) del Terme Municipal de Petra a les determinacions del Pla Territorial de Mallorca (PTM), sense introduir en elles cap tipus de modificació, a no ser les necessàries per dur a terme la dita adaptació.

Però a sol·licitud de l'Ajuntament s'introdueixen també una sèrie de modificacions puntuals, les quals ja foren aprovades inicialment per l'Ajuntament l'any 2002, però de les quals no es continuà amb la seva tramitació.

Malgrat això, no es tracta de la revisió del planejament general vigent, si no d'unes modificacions, algunes per a l'adaptació estricta al PTM i a la resta de normativa d'aplicació, i les altres per iniciativa municipal.

2.1.2. Antecedents

L'ordenació urbanística del terme municipal de Petra està regulada per les NS de planejament aprovades per acord de la Comissió Insular d'Urbanisme (CIU) del Consell Insular de Mallorca (CIM), en sessió celebrada el dia 9 de març de 1995 (BOCAIB núm. 40, de data 01/04/95), publicada la seva normativa en el BOCAIB núm. 57 de data 06/05/95 i una rectificació d'aquesta normativa en el BOCAIB núm. 152 de data 07/12/95.

El PTM s'aprovà inicialment mitjançant acord del Ple del Consell de Mallorca, d'1 de desembre de 2003 (BOIB núm. 178, de 27-12-2003) i definitivament per acord del Ple de 13 de desembre de 2004 (BOIB núm. 188 ext. de 31-12-2004)

La Disposició Addicional Tercera del PTM determina que, sense perjudici del que disposen les normes, els annexos i els plànols del mateix pla indicats com a d'Aplicació Plena (AP), els plans generals i les normes subsidiàries de planejament existents continuen vigents, però s'hauran d'adaptar al PTM en el termini de dos anys comptats des de la seva entrada en vigor.

2.1.3. Oportunitat i conveniència

No cal incidir massa, per ser una qüestió obvia, en la conveniència, a més de la necessitat, de procedir a l'adaptació de les NS al PTM, tant per poder disposar d'un instrument de planejament on es recullin les determinacions del mateix Pla com les

contingudes en les altres normatives de rang superior, amb la facilitat d'aplicació i la seguretat de gestió que això suposa en el dia a dia municipal .

L'oportunitat per a la redacció de l'esmentada documentació es produeix gràcies a un conveni de col·laboració entre el CIM i l'Ajuntament, per tal de facilitar el compliment de la Disposició Addicional Tercera ja esmentada.

El CIM va promoure un concurs públic per a la contractació de l'assistència tècnica per realitzar l'adaptació dels planejaments generals dels municipis amb una població inferior als 5.000 habitants al PTM i altra normativa relacionada. En ell s'establien tres grups, en un dels quals estava inclòs el municipi de Petra.

2.1.4. Grau de desenvolupament del planejament municipal. Modificacions vigents i en tramitació.

El grau de desenvolupament de les vigents NS no ha arribat al màxim contemplat en elles.

L'únic sector que les vigents NS classificaven com a Sòl Apte per Urbanitzar (SAU) i en el qual estava previst l'ús residencial, estava ubicat en el marge esquerra, entrant al poble, de la carretera que comunica Petra amb Vilafranca de Bonany, entre la dita carretera, el Camí de Bonany i el Camí des Molí d'en Valero. La seva superfície era de 42.500 m².

Aquest sector va quedar automàticament classificat com a Sòl Rústic a l'entrada en vigor de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, en aplicació de la seva Disposició addicional dotzena, ja que la seva vigència era superior a quatre anys i no s'havia iniciat la tramitació del pla parcial.

L'altre sector classificat a les vigents NS com a SAU té assignat l'ús global industrial, i està ubicat pròxim a Son Dalmau, al sud-est del nucli urbà de Petra. La seva superfície és d'uns 106.515 m², i no s'ha iniciat la tramitació per a l'aprovació del possible pla parcial.

Des de l'aprovació de les vigents NS s'han produït les següents aprovacions de modificacions de les mateixes:

- Modificació per a reserva d'espais per a possibles vials. Aprovació inicial en data 04/07/96, BOCAIB núm. 94, de 27/07/96. Aprovació inicial en data 10/07/98, BOCAIB núm. 99, de 01/08/98.
- Modificació per assentaments industrials en sòl rústic, usos i profunditats edificables. Aprovació inicial en data 05/06/97, BOCAIB núm. 101, de 12/08/97. Aprovació inicial en data 10/07/98, BOCAIB núm. 99, de 01/08/98.
- Modificació traçat del Camí des Cos. Aprovació definitiva en data 22/01/99, BOCAIB núm. 80, de 22/06/99.
- Modificacions, ampliació, complementació i adaptacions vàries. Aprovació inicial en data 11/04/02, BOCAIB núm. 56, de 09/05/02. Aprovació provisional en data 26/01/05.

- Modificació per incrementar el sòl d'equipament docent. Aprovació definitiva en data 18/09/02, BOCAIB núm. 119, de 03/10/02.
- Modificació per ampliar el sòl urbà i crear una zona de serveis. Aprovació definitiva en data 20/02/03, BOCAIB núm. 37, de 20/03/03.

2.1.5. Incidència de la normativa de rang superior.

No només és al PTM al qual s'han d'adaptar les NS si no també a totes les lleis i instruments d'ordenació territorial i urbanística de rang superior, aprovats amb posterioritat a la redacció de les vigents NS, tant les d'àmbit estatal com les d'àmbit autonòmic, les quals es relacionen i detallen a l'apartat 2.3 d'aquesta Memòria.

2.1.6. Contingut documental.

El conjunt de la documentació gràfica i escrita redactada està constituït per tres Documents.

El Document 1 conté el següent:

Memòria informativa
 Memòria justificativa
 Estudi econòmic i financer
 Normativa

El Document 2 conté el següent:

Plànols d'informació
 Plànols d'ordenació

El Document 3 conté distinta documentació, relacionada amb els esdeveniments produïts al llarg de la tramitació per a l'adaptació de les NS.

2.1.7. Tramitació administrativa.

La tramitació administrativa de caire urbanístic a seguir per aconseguir l'aprovació de l'adaptació de les NS al PTM és la següent:

- Exposició al públic pel període d'un mes de l'avanç del planejament, per tal que qualsevol persona o entitat interessada presenti suggeriment i/o alternatives a la proposta.
- Informe per part de l'equip redactor dels suggeriments i/o alternatives presentades.
- Acord municipal sobre l'acceptació dels suggeriments.
- Aprovació inicial de la documentació pel Ple de l'Ajuntament.
- Exposició pública de la documentació pel termini mínim d'un mes, amb l'opció de presentar al·legacions per part de qualsevol ciutadà, partits polítics, associacions, etc.
- Informe per part de l'equip redactor de les al·legacions presentades.
- Estimació o desestimació pel Consistori de les al·legacions presentades.

- Aprovació provisional de la documentació, amb les modificacions introduïdes, si de cas, resultants de les al·legacions estimades i dels informes d'altres organismes, pel Ple de l'Ajuntament.
- Remissió a la CIOTUPH per a l'aprovació definitiva.

A més del que s'ha dit, s'haurà de complir amb el que sigui d'aplicació segons l'establert a la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i d'avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears.

2.1.8. Autoria tècnica.

L'empresa adjudicatari del concurs per a la redacció de la documentació per a l'adaptació de les NS al PTM és CTIBA, SL.

L'equip tècnic encarregat de dur a terme els treballs està format per:

Mateu Carrió Muntaner, arquitecte, director de l'equip.
Joan Alberto Borrás Castell, arquitecte.
Joana Maria Seguí Pons, doctora en geografia.
Daniel Ramón Manera, biòleg.
Maria Pilar Delgado Méndez, advocada.
Maria Antònia Galmés Garí, enginyera industrial.
Almudena Jordán Albesa, arquitecte.
Xavier Nicolau Cuyàs, arquitecte.

2.2. Objectius i proposta.

2.2.1. Criteris bàsics d'actuació.

En correspondència amb l'expressat a l'apartat 2.1.1. es proposen les actuacions necessàries per a l'adaptació de les NS al PTM i per introduir la resta de modificacions acordades. Els canvis que se'n derivin es descriuen i es justifiquen en els apartats següents.

2.2.2. L'ordenació del Sòl Urbà.

En relació al sòl urbà, i pel que fa a la delimitació dels àmbits de gestió corresponents a les superfícies de sòl sense urbanització consolidada en els quals es requereixin operacions integrals d'urbanització, perquè els faltin alguns o tots dels serveis d'accés rodat, xarxa d'abastament d'aigua potable, xarxa de clavegueram i xarxa de subministrament d'energia elèctrica, es mantenen els contemplats a les vigents NS.

Les altres modificacions que es proposen per iniciativa municipal, identificades tal com figuren a la documentació aprovades inicialment en el seu dia i que ja s'ha esmentat abans, són les següents:

M1. Reserva vial, nou traçat de la via del ferrocarril i ubicació de l'estació i aparcaments.

M2. Modificació de la tipologia dels edificis, per passar d'aïllada a continua. Es proposa el canvi de qualificació en alguns carrers i es passa de Residencial Extensiva Baixa a Residencial Intensiva Baixa 2 (RIB 2), modificant les reculades per tal de passar a edificació continua, mantenint tots els altres paràmetres d'edificació i la intensitat d'ús.

La resta de zona Residencial Intensiva passa a dir-se Residencial Intensiva Baixa 1.

Les modificacions es produeixen en els següents carrers i s'identifiquen així:

M2-1. Carrer de santa Bàrbara	4.199,45 m2	
M2-2. Camí des Cos	Abans 10.986,85 m2	Ara 10.846,22 m2
M2-3. Carrer de les Gerrerries	1.695,78 m2	
M2-4. Carrer de Son Fogó	Abans 3.657,60 m2	Ara 3.333,93 m2
M2-5. Carrer d'en Collet	3.273,05 m2	
M2-6. Carrer Nou	1.735,18 m2	
M2-7. Carrer dels Molins	4.566,55 m2	

Les modificacions M2-2 i M2-4 suposen una lleugera disminució de sòl residencial, la primera deguda a la via ferroviària i la segona per uns canvis d'alineacions en previsió de futures obertures de vials.

Aquestes modificacions no suposen increment de la població prevista a les NS vigents.

També es preveuen unes zones de reserva vial, com a continuació de determinats carrers, per tal d'evitar barreres que puguin impedir prolongar-los. Aquestes reserves són computables a efectes de l'edificació de la parcel·la però no poden ser ocupades pels edificis.

M3. Creació d'espais lliures públics. Es creen o s'amplien uns determinats espais lliures públics, de la següent forma:

M3-1. Al carrer Font, cantonada amb el carrer des Capellà Penya, en un solar de 2.148,87 m2 de titularitat municipal on s'ubica l'antiga escola pública, que avui són les oficines municipals, es redueix el sòl destinat a ús dotacional per tal de crear un espai lliure públic a la part posterior de l'esmentat edifici, confrontant amb el carrer des Capellà Penya, així com modificar l'alineació de façana per mantenir la secció del carrer.

La superfície de sòl dotacional queda reduïda en 505,81 m2, dels quals 420,17 m2 passen a ser sòl lliure públic i 85,64 m2 seran vials.

La superfície de sòl dotacional resultant de la modificació és de 1.643,06 m2.

M3-2. Unificació de les places Ramon Llull i Fra Juníper Serra, mitjançant la integració en el conjunt d'uns actuals vials de circulació adjacents, evitant així el trànsit de vehicles entre ambdues places.

Aquest canvi suposa la supressió de 393,15 m2 de vials que passen a comptabilitzar-se com a espai lliure públic.

M3-3. Modificació de l'alineació prevista a la Plaça de la Constitució, mantenint una amplària fixa pels carrers laterals, augmentant així lleugerament la superfície destinada a espai lliure públic.

La superfície de la plaça s'incrementa en 98,65 m2, passant dels actuals 284,26 m2 a tenir 382,91 m2. A més, es proposa que el carrer que la delimita pel sud sigui només per a vianants.

M4. Delimitació d'una sèrie d'unitats d'actuació (UA) i modificació d'alineacions i tipologia de zona Residencial Extensiva Baixa (REB).

En aquestes UA si agrupen una sèrie d'intervencions previstes en sòl urbà amb la finalitat de dotar-les de serveis, ampliar la secció d'alguns dels vials prevists (de 10 m es passa a 11,20 m) i obrir nous vials per evitar l'efecte barrera per a una possible prolongació dels carrers existents i la reducció de una illa excessivament llarga.

Les UA esmentades i la seva ubicació en relació a carrers existents són:

UA-1 Carrer de Ciutat al carrer de les Gerrerries

UA-2 Carrer de ses Portasses al carrer de Ciutat

UA-3 Carrer des Barracar Baix

UA-4 Zona compresa entre el camí de Son Fogó, el carrer Forà, el carrer de Monterrei i el carrer del Pare Miquel de Petra

UA-5 Carrer de la Mare de Déu de Lluc

UA-6 Zona des Marge

UA-7 Carrer de Santa Bàrbara

M5. Modificació de l'alineació i la fondària edificable del carrer de Ciutat, per tal de donar continuïtat al carrer de Ses Portasses, en la seva intersecció amb el carrer de Ciutat, a la zona no afectada per la UA-1.

Per això s'assenyala una nova alineació que divideix en dues parts una gran illa actual, es manté l'actual zonificació de residencial Intensiva Baixa-1 i es canvia la fondària edificable de 14 m a 10 m per tal de compensar l'augment de façana amb l'obertura del nou vial. Amb aquesta actuació, 714,91 m2 de sòl edificable passa a destinar-se a vial.

M6. Modificació d'un espai dotacional en el carrer de Ciutat, debut a l'existència d'un habitatge de propietat particular a l'antic recinte de Ca Ses Monges.

Es pretén així corregir un error a l'assenyalament d'aquesta zona dotacional a les NS vigents, ja que es qualifica com a tal l'habitatge esmentat, contigu a la dita zona. La superfície de sòl que passa de tenir la qualificació de dotacional a residencial és de 311,80 m2.

M7. Augment de sòl destinat a equipament dotacional, mitjançant les següents actuacions:

M7-1. Ampliació de la zona d'equipament a l'estació del tren, suprimint el carrer existent entre la Plaça de la Constitució i l'antiga estació de tren, integrant ambdós espais.

S'elimina així la circulació de vehicles al voltant de la Plaça de la Constitució i es manté l'accés rodat a l'estació únicament en la prolongació del carrer des Sol.

La modificació suposa augmentar la superfície d'aquesta zona en 267,91 m², passant de tenir 1.121,86 m² a 1.389,77 m², a costa d'una disminució de la superfície de vial.

M7-2. Ampliació de la zona dotacional del Convent, incloent en ella els terrenys que antigament conformaven "S'Hort" de dita comunitat.

Aquesta zona queda delimitada per l'església de la congregació, els carrers Major i des Convent i el carreró de S'Hort des Frares.

M8. Modificació d'alineacions en els carrers de la Pagesia i dels Fideus, amb reducció de sòl edificable.

Amb aquesta modificació es pretén canviar l'actual alineació en la línia paral·lela a l'antiga via del tren, de les illes compreses entre l'Estació, el carrer de la Pagesia i el carrer des Fideus. Aquestes illes tenen la qualificació de Residencial Intensiva Baixa-1, amb una fondària edificable de 10 m.

Es proposa mantenir la qualificació i fondària edificable, però suprimir la franja edificable que confronta amb la via del tren i prolongar la dels carrers laterals.

Amb això s'augmenta la superfície de sòl residencial en 491,15 m², però es redueix la franja edificable en 319,88 m², per la qual cosa es redueix també la població.

M9. Canvi de qualificació de quatre àrees per passar de Residencial Intensiva Baixa-1 a General Antiga, atès que els habitatges existents i la seva tipologia són coincidents amb la segona. Aquesta modificació suposa una reducció del número d'habitatges i de població.

La ubicació de cada una d'elles és el següent:

M9-1. Carrer Forà

M9-2. Carrer d'en Collet

M9-3. Carrer Major

M9-4 Carrer dels Angels

M10. Modificació d'alineació per tal d'igualar-la a la resultant de les modificacions M4-2 i M4-3. En el corresponent tram de carrer es passarà d'una amplària de 10 m a 11,20 m, la qual cosa suposa una reducció de la superfície de sòl residencial, a costa de la superfície de vial, de 43,32 m².

M11. Modificació d'una zona d'espai lliure públic propera al carrer de la Rectoria Vella, amb la finalitat de crear una zona d'aparcament i de càrrega i descàrrega dels autocars de passatgers que accedeixen al nucli urbà per visitar la casa natal de Fra Juníper Serra.

Es proposa suprimir el vial existent entre la zona verda i l'illa edificable per crear una zona d'aparcament i maniobra, amb accés des del carrer de la Rectoria Vella.

Les superfícies d'aquests espais sofreixen un increment insignificant de 5,76 m², en menys la zona verda i en més l'aparcament.

M12. Increment de la superfície de sòl industrial i de sòl residencial.

La modificació té a veure amb unes parcel·les que actualment compten amb tots els serveis urbans: accés rodat, vorades, xarxes de subministrament d'aigua potable, de clavegueram, de baixa tensió, que arriben totes elles a la zona esportiva municipal.

Les actuacions proposades són les següents:

M12-1. Com a conseqüència de la modificació M12-2 que es descriurà després, es pretén completar la trama urbana ampliant lleugerament el sòl urbà residencial i permetre l'edificació a ambdós costats de l'Avinguda del Rei Jaume II de Mallorca.

Aquests terrenys tindran la qualificació de residencial Intensiva Baixa-1, amb una fondària edificable de 10 m., igual que la zona contigua. Això suposa un increment de 1.141,11 m² de sòl residencial (442,81 m² de sòl edificable) i 336,85 m² de vials.

M12-2. Atès que existeix una parcel·la de 4.657,89 m² contigua al sòl urbà en la qual hi ha ubicada des de molt de temps enrera una indústria d'embotellar begudes gasoses, reconeguda segons l'article 60 de les NS com a assentament industrial en sòl rústic, es pretén regularitzar aquesta situació.

Per això, es proposa classificar-la com a sòl urbà amb l'ús exclusiu d'industrial.

M13. Canvi d'alineació del carrer de Santa Pràxedis, en la zona no afectada per la UA 4-1.

M14. Creació d'una zona dotacional per a ús docent en el Camí de Son Fogó, mitjançant el canvi de qualificació d'uns terrenys Residencial Extensiva Baixa i ampliant el sòl urbà.

Amb aquesta modificació es crea una parcel·la en previsió d'una futura ampliació de la zona escolar i uns vials per donar continuïtat al carrer de l'Escultor Guillem Gal·lés.

2.2.3. L'ordenació del Sòl Urbanitzable.

En relació al sòl urbanitzable es proposen dues actuacions que tenen a veure amb canvis de classificació.

El sector classificat com a urbanitzable industrial a les vigents NS, d'uns 106.515 m² d'extensió, allunyat del nucli urbà de Petra, passa a tenir la classificació de sòl rústic.

Per altra part, es classifica com a sòl urbanitzable, també amb ús industrial, uns terrenys contigus al nucli urbà, amb una superfície d'uns 96.350 m², en aquella zona on ja existeix aquest ús.

Aquest intercanvi d'ubicació suposa una disminució de la superfície destinada a sòl industrial d'uns 10.165 m², seguint el criteri expressat a la Norma 8 del PTM de no dispersar els diferents àmbits de sòl susceptibles de desenvolupament urbà.

2.2.4. L'ordenació del Sòl Rústic.

L'ordenació del sòl rústic resulta de l'aplicació de les determinacions gràfiques i escrites del , els plànols i les normes d'ordenació, mantenint les condicions de les vigents NS en els casos que aquestes suposin una major protecció territorial. La justificació detallada s'expressa en el punt 2.4.1 d'aquesta memòria.

2.2.5. L'ordenació dels Sistemes Generals.

En relació als Sistemes, tant les generals com els locals, pot ser convenient fer unes consideracions per tal d'aclarir qüestions que tenen a veure amb aquest concepte.

Existeixen una certa classe de zones de les que el seu significat o contingut normatiu té una considerable independència del règim del sòl en què es trobin. Són les que es coneixen com a sistemes, recollint un terme que utilitza la llei i que s'utilitza en el planejament.

Entesa la "zona" com la unitat de qualificació del sòl, és clar que els "sistemes" són també zones. Tanmateix és freqüent la utilització de zona per indicar només aquelles àrees que admeten aprofitament privat.

És evident que l'espai que es destini a vialitat, parcs urbans, o equipaments escolars, per exemple, dona lloc a classificacions zonals, que tenen el mateix significat pel que fa a utilització prevista i fins i tot condicions d'edificació, qualsevol que sigui el règim de sòl a què pertany. El que el règim sigui un o altre variarà aspectes com el procediment d'adquisició del sòl o la programació en el temps, però no el significat de la zona.

Segons la llei, els sistemes configuren l'estructura general i orgànica del territori objecte de planejament i cita, específicament, sistemes generals de comunicació i zones de protecció, espais lliures destinats a parcs públics i zones verdes, i equipament comunitari i per a centres públics.

És evident que aquesta estructura general i orgànica es complementa a nivell de cada àrea amb altres organitzacions de sistemes de menor àmbit i que per analogia seria l'estructura local.

Podem concloure que els sistemes comprenen els següents sòls:

- La xarxa d'espais públics.

- Les parcel·les destinades a utilitzacions i serveis públics.
- Els terrenys destinats a xarxes especialitzades d'infraestructura de comunicacions i serveis.

És una qualitat fonamental dels sistemes el caràcter públic, que al menys tindrà el servei que resulti de l'activitat que en ells es desenvolupi, però que serà bo que abasti també la titularitat dels terrenys i que en la major part dels casos abastarà fins i tot la gestió de l'activitat.

L'existència de sistemes en els quals el sòl és de titularitat privada – com seria el cas d'escoles, clíniques o instal·lacions esportives privades, així com centres de culte religiós – s'ha d'entendre com el reconeixement d'activitats existents que presten un indubtable servei públic o com a noves implantacions que es produeix a més a més de les previsions de sistemes públics. És a dir, el planejament en principi ha de proposar la creació dels sistemes de titularitat pública necessaris per donar servei suficient a la població, amb independència que pugui haver-hi actuacions privades que col·laborin en aquest servei.

En conseqüència, els sistemes de nova creació que determini el planejament, s'han de contemplar com a àrees de sòl a adquirir per l'Administració, ja sigui per cessió gratuïta o adquisició onerosa. Es a dir, el sòl destinat a sistemes de nova creació no és, en principi, aprofitable directament per als privats.

La determinació dels sòls destinats a sistemes s'ha de fer d'una manera precisa en aquella part del sòl urbà en què l'ordenació quedi totalment detallada.

Els sistemes en àrees de sòl, de les quals l'ordenació s'ha de detallar en plans parcials o plans de reforma interior, requeriran la seva determinació gràfica quan es tracti de sistemes importants pel seu caràcter general o perquè ho demanin criteris d'ordenació o localització. Els altres sistemes poden quedar determinats quantitativament per una xifra, d'obligatòria precisió espacial en el planejament parcial.

En el sòl rústic els sistemes han de quedar assenyalats en el planejament general, encara que, a vegades, en el cas d'algun dels sistemes i pel caràcter d'aquest sòl, la seva determinació no pugui ser tan precisa com en els altres tipus de sòl i sigui el pla especial o el projecte per a l'execució del sistema el determini definitivament.

Les diferents classes de sistemes que s'utilitzen en la pràctica del planejament s'estableixen sempre des del punt de vista funcional. Les raons d'aquest tipus de classificació són diverses: millor comprensió d'una certa imatge del territori, rústic o urbà, proposada, possibilitat de mesurar el grau d'equilibri entre les necessitats i espais, ajust de les categories que es citen a la llei, correspondència entre tipus de sistemes i organismes administratius que els han d'executar, etc.

Un possible llistat de sistemes a considerar en el planejament general, entre els quals i segons els casos, òbviament hi haurà categories que no seran adequades, és el següent:

- Sistemes especialitzats de comunicacions:

Ferrovitari
Portuari
Aeroportuari
D'autopistes

- Sistemes de la xarxa d'espais públics:
Viari
Aparcaments
Àrees de protecció i servitud, quan no s'inclouen en el sistema al qual protegeixen
Parcs i jardins

- Sistemes en espais parcel·lats:

Equipaments	Docent Sanitari Esportiu Religiós Cultural Institucional Comercial (mercats) Recreatiu
-------------	---

Serveis tècnics	Elements de les xarxes de serveis	Depuradores d'aigües residuals o potables Dipòsit de distribució d'aigua o d'energia Centrals i transformadors d'energia Abocadors i incineradors d'escombraries Parcs de vehicles de servei públic
-----------------	-----------------------------------	---

	Unitats de serveis	Casernes (bombers, seguretat) Mercats centrals majoristes Cementiri Escorxador
--	--------------------	---

Evidentment, cada problema de planejament requerirà la utilització d'unes categories i un grau de determinació apropiades a la seva naturalesa.

L'ordenació dels sistemes generals en sòl urbà resulten de les modificacions descrites a l'apartat 2.2.2, i no suposen modificacions gaire importants en relació als existents.

En el sòl rústic s'assenyalen els nous sistemes assignats, que són:

- Serveis ferroviaris
- Magatzem municipal

- Equipament comunitari prop del cementiri

2.2.6. La conservació del patrimoni.

Segons la informació de que es disposa està en tramitació l'aprovació del Catàleg d'elements patrimonials, el qual es pren en consideració tal com s'explica en el punt 2.4. d'aquesta memòria, igual que la resta de disposicions del PTM sobre aquesta qüestió.

2.2.7. Criteris d'integració paisatgística de les actuacions proposades.

Malgrat no es pot considerar en sentit estricte una actuació, l'adaptació del sòl rústic a les determinacions del PTM, per la mateixa naturalesa d'aquest Pla, té totes les garanties d'aconseguir una perfecta integració paisatgística.

Pel que fa al "trasllat" del sòl urbanitzable industrial classificat a les vigents NS a una àrea contigua a l'actual zona de serveis del nucli urbà, qüestió esmentada en un apartat anterior, és aquesta una actuació emparada amb les condicions fixades a la Norma 8 del PTM a l'hora de classificar nous sòls urbanitzables d'aquest tipus, com es comentarà després. Les actuacions proposades, en tots els casos, no obliguen a l'adopció d'especials criteris d'integració.

2.3. Adaptació a les determinacions de la legislació urbanística o territorial aplicable i de rang superior (lleis formals i normes reglamentàries de naturalesa urbanística o territorial).

Les modificacions de les NS proposades suposen la seva adaptació a les determinacions que resulten d'aplicació de totes les disposicions legals relacionades a continuació.

2.3.1. La legislació urbanística o territorial que implica el deure d'adaptació del planejament general municipal, d'àmbit estatal o d'àmbit autonòmic, per ordre cronològic de la seva aprovació, és la següent:

- Reial Decret 1346/1976, de 9 abril, que aprova el Text refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana, i normativa concordant.

(Els preceptes que no hagin estat derogats pels articles de la LS/92 que sobrevisquen a la sentència 61/1997 del Tribunal Constitucional, de 20 març, ni per la LS/2007).

- Reglament de Planejament pel desenvolupament i aplicació de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana, aprovat per Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny.

- Reglament de Gestió Urbanística pel desenvolupament i aplicació de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana, aprovat per Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost.

- Reial Decret Llei 16/1981, de 16 octubre, d'Adaptació dels Plans Generals d'Ordenació.

- Decret 159/1989, de 28 de desembre, sobre adaptació dels Plans Generals d'Ordenació Urbana i de les Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament a la Llei 8/1988, d'1 de juliol, sobre Edificis i Instal·lacions Fora d'Ordenació (articles 1 a 3).
- Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de Disciplina Urbanística (disposició transitòria primera i concordants).
- Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears (Disposició transitòria segona).
- Llei 6/1993, de 28 de setembre, sobre adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions històrico-ambientals dels nuclis de població (en aquells supòsits prevists en el seu articulat).
- Decret 2/1996, de 16 de gener, sobre regulació de les capacitats de població en els instruments de planejament general i sectorial (en conjunt i disposicions addicionals).
- Llei 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears (LSR) (Disposició transitòria primera, punt 1, in fine, i disposició transitòria tercera, punt 2).

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA. Règim d'equivalència.

1. Fins que no es produeixi l'adaptació del planejament general al que disposa aquesta Llei, s'aplicaran les següents regles:

Els terrenys classificats com a sòl no urbanitzable tindran, a tots els efectes, la consideració de sòl rústic. Quan aquests terrenys siguin qualificats pel planejament vigent amb una qualificació que comporti un règim específic de protecció, se'ls considerarà adscrits al sòl rústic protegit. En els altres casos es considerarà que els terrenys formen part del sòl rústic comú. Conservaran la seva vigència les determinacions relatives a parcel·la mínima i paràmetres de l'edificació que comportin la mateixa o una major restricció que les definides en aquesta Llei. Quan aquestes determinacions comportin una menor restricció, se substituiran directament per les definides en aquesta Llei.

Quedaran sense efecte les determinacions relatives al risc de formació de nucli de població en la formulació del qual intervinguin parcel·les diferents d'aquella en la qual es pretén actuar o edificacions diferents de la projectada. En els altres casos es podran considerar entre les determinacions que preveuen els articles 25 i 29 d'aquesta Llei.

2. Als efectes d'aquesta Llei, les declaracions d'utilitat pública o interès social se substituiran per la declaració d'interès general, pel qual, quan aquesta declaració s'efectuï en terrenys inclosos en l'àmbit de la Llei 1/1991 ja citada, s'haurà de sotmetre a les limitacions que, respecte dels usos vinculats, es deriven del règim de protecció establert en aquesta Llei.

3. Fins i tot que no es formulin els plans a que es refereixen l'article 5 de la Llei 1/1984, de 14 de març, d'Ordenació i Protecció d'Àrees Naturals d'Especial Interès, i l'article 9 de l'esmentada Llei 1/1991, el planejament general podrà establir, sempre que es respectin els principis bàsics que s'estableixen en les esmentades lleis, el règim transitori d'aplicació a aquells aspectes de l'ordenació la concreció de la qual es remet als esmentats plans. L'aprovació definitiva de l'esmentat règim tindrà els mateixos efectes que tindria l'aprovació dels plans als quals transitòriament substitueix.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA TERCERA. Expedients en tramitació.

1. Els expedients d'autorització d'usos, obres, edificacions o instal·lacions a sòl rústic que es trobin en tramitació en l'entrada en vigor d'aquesta llei continuaran tramitant-se d'acord amb la legislació vigent en el moment de la iniciació.

2. Les modificacions del planejament general amb la finalitat d'adaptar-lo a la normativa sobrevinguda des del moment de la seva aprovació que hagin superat el tràmit d'aprovació inicial i informació pública, podran continuar la seva tramitació sense necessitat d'adaptar-se al disposat en aquesta llei. L'anterior no serà d'aplicació quan aquesta adaptació es produeixi mitjançant la revisió del planejament.

- Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries (DOT) (article 4), en la mesura que estableix determinacions de naturalesa urbanística indisponibles pels plans generals.

Aquesta darrera llei, les DOT, ha estat modificada per les següents:

- Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme a les Illes Balears.

- Llei 20/2001, de 21 de desembre, de mesures tributàries, administratives i de funció pública.

- Llei 11/2002, de 23 de desembre, de mesures tributàries i administratives.

- Llei 8/2003, de 25 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme a les Illes Balears.

- Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives.

- Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental.

- Llei 10/2005, de 21 de juny, de ports de les Illes Balears.

Així mateix, ha estat afectada per la Sentència del Tribunal Constitucional d'1 de març de 2007, que declara inconstitucionals i nuls el punt 1 de l'article 64, el caràcter vinculant de l'informe previst a l'article 79.2 i la disposició addicional vint-i-dosena.

Les Directrius d'Ordenació Territorial, atenent al que s'estableix a l'article 11 de la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears, parteixen d'uns antecedents i d'un diagnòstic sobre els problemes existents, i estan formades per un text normatiu, que recull el text articulat, vinculant per als instruments d'ordenació territorial i per al Pla Hidrològic de les Illes Balears, a més d'un bloc de disposicions d'aplicació immediata i directa.

Dos grans eixos determinen el model territorial que defineixen. Per una banda, les àrees homogènies de caràcter supramunicipal, que coincideixen amb les illes de Mallorca, Menorca i les Pitiüses i que determinen els tres plans territorials parcials que es preveuen. Per altra, el sistema d'infraestructures i equipaments que és ordenat pels distints plans directors sectorials de forma general per a totes les àrees homogènies.

Per als plans territorials parcials s'estableixen les determinacions per a l'ordenació tant d'aquelles àrees que romanen sostretes al desenvolupament urbà, com de les destinades a aquest. Per a les primeres, es fa un especial èmfasi als aspectes proteccionistes i al desenvolupament d'activitats del sector primari. El món agrari rep un suport exprés per part de les Directrius, suport que no només es manifesta com a principis o criteris programàtics per als instru-

ments d'ordenació posteriors, sinó que suposa l'establiment de mesures concretes que permetin una millora de les rendes rurals, conciliant l'activitat tradicional amb altres de complementàries compatibles amb la protecció dels recursos naturals. Per altra banda, on aquests plans ho determinin, les àrees naturals protegides seran ordenades per plans d'ordenació del medi natural.

Pel que fa a les àrees de desenvolupament urbà, es limita el seu creixement imposant un percentatge màxim per a cada illa, deixant que el pla territorial parcial l'assigni a cada municipi d'acord amb el model territorial de les Directrius. Aquests límits al creixement tenen un horitzó temporal de 10 anys i s'expressen en percentatges de superfície de sòl destinat a ús residencial o turístic. Aquesta limitació suposa, de forma directa, l'aparició de sòl urbanitzable o apte per a la urbanització excedent, per a la qual cosa es fa necessari un procés de reclassificació d'aquest, procés que es produeix a l'entrada en vigor d'aquesta llei en aquells casos que, d'una manera clara, s'oposen al model i en els altres es determina que siguin les administracions locals les que, dins l'exercici de les seves competències en matèria d'urbanisme, indiquin els sòls per al futur desenvolupament urbà, d'acord amb el que determini el pla territorial parcial de cada illa.

Així mateix, es defineixen les regles per a una distribució d'equipaments i serveis més racional i equilibrada sense fer una especial incidència al sector turístic, donada la coincidència temporal en la redacció de la seva legislació sectorial específica. Pel que fa a les infraestructures i als equipaments, les Directrius preveuen, al seu títol II, les determinacions per als diferents plans directors sectorials que, juntament amb els ja existents a la seva entrada en vigor, suposen una ordenació suprainsular d'aquells que se superposa als plans territorials de cada una de les àrees i els complementa. Aquesta ordenació pretén, d'una manera equilibrada i equitativa, el benestar social que s'atorga mitjançant les dotacions, els equipaments i les infraestructures.

Un tercer títol, sobre gestió territorial, estableix les normes i els procediments per fer possible l'elaboració de tots aquests plans així com l'adaptació dels plans directors sectorials ja existents i dels instruments de planejament general. A més d'aquestes determinacions i de la normativa més pròpiament planificadora, hi ha, com s'ha dit, un bloc, dispers pel text segons la matèria tractada, de disposicions d'immediata i directa aplicació que faciliten aquesta futura planificació territorial tot impedit actuacions que puguin alterar la realitat existent i fer impossible l'acompliment dels objectius fixats pel model territorial.

Bona part d'aquestes normes es troben a les disposicions addicionals i transitòries, i estableixen mesures de caràcter jurídic a fi de fixar un règim transitori d'aplicació del text articulat fins que els diferents instruments d'ordenació territorial s'aprovin. Així, es comença a configurar el règim jurídic de les diferents categories de sòl rústic, específicament pel que fa al protegit, i es determinen, amb caràcter de mínim, els usos i les activitats permesos, condicionats o prohibits, segons la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic de l'annex I d'aquesta llei. Per altra banda, es fixen uns límits provisionals pel que fa al creixement del sòl urbanitzable, i es dóna la possibilitat als ajuntaments perquè, en l'àmbit de la seva competència urbanística, puguin decidir els sòls a desenvolupar sense posar en perill el límit màxim de creixement que pretén el model territorial i que perfilarà el pla territorial parcial.

Article 4.

1. Les directrius d'ordenació territorial estableixen les disposicions d'aplicació immediata i directa següents:

Els articles 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 14, 19, 20, 23, 32, 33, 35, 36, 37, 38 i 39; tot el capítol I del Títol II; els articles 63 i 64.1; el Títol III complet; les 23 disposicions addicionals; les 16 disposicions transitòries; la disposició derogatòria; les dues disposicions finals, i l'annex I, corresponent a la matriu d'ordenació del sòl rústic i la definició dels usos i activitats que en ella es regulen.

2. Els instruments de planejament general vigents a l'entrada en vigor d'aquesta llei s'hauran d'adaptar a l'establert en la mateixa en el termini màxim de dos anys, a comptar des de la seva publicació, sense perjudici de l'aplicació immediata i directa de les determinacions legals la qual cosa tenen aquest caràcter. En qualsevol cas, l'adaptació s'haurà de tramitar amb la primera modificació o revisió de l'instrument de planejament general que es redacti.

3. L'aprovació definitiva dels instruments d'ordenació territorial i del Pla Hidrològic de les Illes Balears obligaran a l'adaptació dels instruments de planejament general per part de les Administracions competents, en els terminis previstos en els plans territorials parcials, plans directors sectorials, plans d'ordenació del mitjà|medi natural i en el Pla Hidrològic de les Illes Balears.

Article 56. (D)

L'ordenació de les diferents infraestructures i dels equipaments es farà mitjançant els corresponents plans directors sectorials, els quals seran redactats i aprovats, mitjançant decret, pel Govern de les Illes Balears, que els tramitarà d'acord amb l'article 24.1 de la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears, amb l'informe previ, d'acord amb les competències respectives, dels consells insulars, de la Delegació del Govern a les Illes Balears, de les mancomunitats i dels ajuntaments afectats. En tot cas, en l'elaboració de l'instrument es complirà el que disposa l'article 80.1 d'aquesta llei.

Article 57. (D)

Els plans directors sectorials que ordenen infraestructures o equipaments que romanen vigents, en tot allò que no contradigui aquesta llei, en el moment d'entrar en vigor aquestes directrius, són els següents:

1. (Aquest punt, que preveia un Pla Director Sectorial de Ports Esportius i Instal·lacions Nàutiques, fou suprimit en virtut de la Disposició addicional segona de la Llei 10/2005, de 21 de juny, de ports de les Illes Balears)
2. Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials.
3. Pla Director Sectorial de Pedreres.
4. Pla Director Sectorial de Carreteres.
5. Pla Director Sectorial de Residus Sòlids de Mallorca.
6. Pla Director Sectorial de Residus Sòlids de Menorca.
7. Pla Director Sectorial de Residus Sòlids d'Eivissa.
8. Pla Director d'Ordenació de l'Oferta Turística de Mallorca.
9. Pla Director d'Ordenació de l'Oferta Turística d'Eivissa i Formentera.

Article 58. (D)

Els plans directors sectorials que s'han de redactar, d'acord amb els criteris previstos a aquesta llei, són els següents:

1. Pla Director Sectorial del Transport de les Illes Balears.
2. Pla Director Sectorial de Gestió de Residus de les Illes Balears.
3. Pla Director Sectorial Energètic de les Illes Balears.
4. Pla Director Sectorial de Telecomunicacions de les Illes Balears.40

Article 59. (D)

Per a la redacció de plans directors sectorials no previstos als articles anteriors, se seguiran els criteris i les determinacions que disposa amb caràcter general aquesta llei i la Llei d'ordenació territorial de les Illes Balears.

Disposició addicional novena (D)

Queda prohibida la publicitat en sòl rústic, exceptuant-ne els rètols de caràcter informatiu ubicats a la mateixa finca on es desenvolupa l'activitat anunciada, que seran objecte de regulació reglamentària específica, els cartells que assenyalin llocs d'interès públic, no comercials, i les indicacions d'ordre general.66

Disposició addicional dotzena (D)

A l'entrada en vigor d'aquesta llei, queden automàticament classificats com a sòl rústic, amb la categoria que pertorqui, els terrenys d'ús residencial, turístic o mixt, següents:

1. Els terrenys classificats com a sòl urbanitzable no programat per un pla general d'ordenació urbana amb vigència superior a dotze anys.

2. Els terrenys classificats com a sòl urbanitzable o apte per a la urbanització, que no tinguin un projecte d'urbanització aprovat definitivament i que es trobin en una de les dues situacions següents:

a) Que formin un nucli aïllat, incomplint qualcuna de les condicions a), b) o c) de l'article 32.2 d'aquesta llei.

b) Que estiguin dins la franja de 500 metres amidada des del límit interior de la ribera de la mar, per a les illes de Mallorca, de Menorca i d'Eivissa, i de 100 metres per a l'illa de Formentera. S'exceptuen els terrenys que quedin dins de la projecció ortogonal posterior a la ribera de la mar, en una de les circumstàncies següents:

b.1) De la zona de serveis d'un port de titularitat estatal o de les Illes Balears.

b.2) D'un sòl classificat com a urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització que tinguin un projecte d'urbanització aprovat definitivament.

Així mateix, s'exceptuen els terrenys que a l'entrada en vigor d'aquesta llei disposin de planejament parcial definitivament aprovat el desenvolupament del qual hagi resultat afectat per una suspensió judicial de l'acte d'aprovació definitiva del pla parcial, sempre i quan l'inici de la tramitació del projecte d'urbanització es realitzi en el termini de sis mesos des de la notificació de la resolució judicial ferma favorable als promotors.

3. Els terrenys classificats com a sòl urbanitzable programat, i que, incomplint els terminis establerts, no hagin iniciat la tramitació del planejament parcial.

4. Els terrenys classificats com a sòl apte per a la urbanització, que tinguin una vigència igual o superior a quatre anys i que no hagin iniciat la tramitació del planejament parcial.

Les Disposicions addicionals catorzena, quinzena i setzena modificaren alguns articles de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears (LSR) per la qual cosa es té en compte a l'adaptació

Disposició addicional dinovena (D)

Per al manteniment de la unitat territorial determinada per les possessions, llocs o finques tradicionals, ubicats dins àrees naturals d'especial interès, es permetrà l'agrupació de les possibilitats edificatòries destinades als usos i a les activitats que la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic de l'annex I d'aquesta llei preveu per al sector primari, d'acord amb la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears. Les edificacions i els terrenys adscrits a aquestes agrupacions constituïran una unitat indivisible durant un període no inferior a 20 anys, amb el compromís de manteniment de l'activitat. La indivisibilitat s'inscriurà al Registre de la Propietat.

- Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears.

Article 1. Concepte de sòl urbà

A les Illes Balears constitueixen el sòl urbà:

a) Els terrenys que el planejament urbanístic inclou de manera expressa en aquesta classe de sòl perquè, havent estat legalment sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, tenen tots els serveis urbanístics bàsics o bé es troben compresos en àrees consolidades per l'edificació d'almenys dues terceres parts de la seva superfície edificable. El simple fet que el terreny confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal i amb vies que delimiten el sòl urbà no comporta que el terreny tinguï la condició de sòl urbà.

b) Els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, assoleixen el grau d'urbanització que aquest determina.

Article 2. Serveis urbanístics bàsics

1. Són serveis urbanístics bàsics:

- a) La xarxa viària que tenguí un nivell de consolidació suficient per a permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.
- b) Les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.
- c) El subministrament d'energia elèctrica.

2. Els serveis urbanístics bàsics han de tenir les característiques adequades per a l'ús del sòl previst pel planejament urbanístic que el classifica.

Article 3. Concepte de solar

Tenen la consideració de solar, als efectes d'aquesta llei, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons la seva qualificació urbanística, i que compleixin els requisits següents:

a) Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic o, en tot cas, si aquest no les especifica, que disposin com a mínim dels serveis urbanístics bàsics assenyalats per l'article 2.1 i confrontin amb una via que compti amb enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants.

b) Que tenguin assenyalades alineacions i rasants, si el planejament urbanístic les defineix.

c) Que siguin susceptibles de llicència d'edificació immediata perquè no han estat inclosos en un sector subjecte a un pla especial de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendents de desenvolupament.

d) Que, per a edificar-los, no s'hagin de cedir terrenys per a destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

Article 4. Concepte de sòl urbà consolidat

A les Illes Balears constitueixen el sòl urbà consolidat:

a) Els terrenys que tenen la condició de solar, d'acord amb l'article 3.

b) Els terrenys als quals només manca, per assolir la condició de solar, assenyalat les alineacions o les rasants.

Article 5. Concepte de sòl urbà no consolidat

1. Té la condició de sòl urbà no consolidat el sòl urbà que no reuneixi els requisits establerts a l'article anterior.

2. El sòl urbà consolidat esdevé no consolidat quan el planejament urbanístic general el sotmet a actuacions de transformació urbanística incorporant-lo a sectors subjectes a un pla especial de millora urbana o a polígons d'actuació urbanística, excepte en el supòsit assenyalat a la lletra b) de l'article anterior, o quan deixa de complir les condicions de les lletres b) i d) de l'article 3 com a conseqüència de la nova ordenació.

Article 6. Reserva de sòl per a habitatge protegit

1. Al sòl classificat com a urbanitzable o apte per a la urbanització destinat a ús residencial, turístic o mixt, s'haurà de reservar un mínim d'un 30% de l'edificabilitat d'ús residencial per a habitat-

ges subjectes a un règim de protecció pública que permeti establir, almenys, el seu preu màxim en venda, lloguer o d'altres formes d'accés a l'habitatge, com el dret de superfície o la concessió administrativa.

2. En el sòl urbà, no consolidat per la urbanització i integrat en una unitat d'actuació o d'execució, s'exigirà, com a mínim, el percentatge del 30% de l'edificabilitat d'ús residencial per a habitatges subjectes a un règim de protecció pública.

3. En el sòl urbà no consolidat per la urbanització, no integrat en una unitat d'actuació o d'execució, no s'exigirà preceptivament cap reserva de sòl per a habitatge protegit, amb independència de la voluntarietat d'aquesta opció.

4. Aquestes reserves seran exigibles, en tot cas, als instruments de planejament general, a tots els seus sectors o polígons, així com a les seves unitats d'actuació o d'execució, en tràmit a l'entrada en vigor d'aquesta llei.

Fins que no es modifiqui o revisi l'instrument de planejament general, la fixació i la determinació d'aquestes reserves legals, es faran, en tot cas, a les fases procedimentals següents:

a) Quan es tracti de sectors en sòl urbanitzable o apte per a la urbanització, en el moment de l'aprovació inicial, provisional o definitiva dels plans parcials, segons el seu estat de tramitació a l'entrada en vigor d'aquesta llei.

b) Quan es tracti de sòl urbà no consolidat, integrat en una unitat d'actuació o d'execució, en el moment de l'aprovació de l'instrument de gestió pertinent, compensació o reparcel·lació.

5. La determinació del sòl per a aquest ús específic s'ha de fer en tot cas de manera que a cada actuació es possibiliti i procuri la màxima cohesió i integració socials, mitjançant actuacions combinades d'habitatge lliure i habitatge protegit.

6. Reglamentàriament, el Govern de les Illes Balears determinarà els municipis i nuclis de població que, per raó de la seva població, quedin exclosos d'aquesta reserva.

Fins que no s'aprovi aquesta disposició reglamentària, quedaran exclosos els municipis amb una població inferior als 3.000 habitants de dret sempre que en els dos darrers anys anteriors a l'entrada en vigor d'aquesta llei no s'hagin autoritzat edificacions residencials per a més de 5 habitatges per cada 1.000 habitants i any, o que els instruments de planejament general d'aquests municipis no ordenin actuacions residencials per a més de 100 nous habitatges.

- Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 juny, pel que s'aprova el Text refós de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de Sòl.

Tota la documentació de l'adaptació s'ajusta als continguts del text refós. S'incideix específicament en els següents punts, que tenen una afecció directa:

“Article 11. Publicitat i eficàcia en la gestió pública urbanística.

3. En els procediments d'aprovació o d'alteració d'instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic haurà d'incloure un resum executiu expressiu dels següents extrems:

a) Delimitació dels àmbits en els que l'ordenació projectada altera la vigent, amb un plànol de la seva situació, i l'abast de la dita alteració.”

S'inclouen plànols de la situació urbanística vigent per poder fer la comparació.

“Article 15. Avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà.

1. Els instruments d'ordenació territorial i urbanística estan sotmesos a avaluació ambiental de conformitat amb el previst a la legislació d'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient i en aquest article, sense perjudici de l'avaluació d'impacte ambiental dels projectes que es requereixin per a la seva execució, en el seu cas.

2. L'informe de sostenibilitat ambiental dels instruments d'ordenació d'actuacions d'urbanització haurà d'incloure un mapa de riscos naturals de l'àmbit objecte d'ordenació.

3. En la fase de consultes sobre els instruments d'ordenació d'actuacions d'urbanització, s'hauran de recabar al menys els següents informes, quan siguin preceptius i no hagin estat ja emesos i incorporats a l'expedient ni s'hagin d'emetre en una fase posterior del procediment de conformitat amb la seva legislació reguladora:

a) El de la Administració hidrològica sobre l'existència de recursos hídrics necessaris per satisfer les noves demandes i sobre la protecció del domini públic hidràulic.

b) El de l'Administració de costes sobre el deslinde i la protecció del domini públic marítim-terrestre, en el seu cas.

c) Els de les Administracions competents en matèria de carreteres i demés infraestructures afectades, en relació a la dita afecció i de l'impacte de l'actuació sobre la capacitat de servei de tals infraestructures. Els informes a què es refereix aquest apartat seran determinants pel contingut de la memòria ambiental, que només podrà dissentir d'ells de forma expressament motivada.”

A la present documentació sobre la modificació i adaptació de les NS s'acompanyarà el corresponent Informe de Sostenibilitat Ambiental i a la fase de Memòria Ambiental s'hauran d'aconseguir els informes de l'administració hidrològica, de la competent en matèria de carreteres i de les altres infraestructures afectades. En aquest cas no caldrà l'informe de costes perquè el municipi no n'està afectat.

2.3.2. La legislació sectorial d'àmbit estatal que implica el deure d'adaptació del pla-nejament general municipal, per ordre cronològic de la seva aprovació, és la se-güent:

- Llei 22/1988, de Costes (Art 20 i ss. Protecció del DPMT. Llei 53/2002 Mod DA 3 Delimitació trams façana)

- Llei 4/1989, de la flora i fauna (art. 5 Prevalença PORN sobre Ordenació Territorial i Planejament urbanístic i Art. 19 PRUG prevalença sobre planejament urbanístic).

Malgrat a hores d'ara el municipi no resulta afectat, s'esmenten els articles que inter-ressarien, en el seu cas.

Article 5.

1. Els efectes dels Plans d'ordenació dels recursos naturals tindran l'abast que estableixin les seves pròpies normes d'aprovació.

2. Els Plans d'ordenació dels recursos naturals a què es refereix l'article anterior seran obligatoris i executius en les matèries regulades per la present Llei, constituint les seves disposicions un límit per a qualssevol altres instruments d'ordenació territorial o física, les determinacions de les quals no podran alterar o modificar les esmentades disposicions. Els instruments d'ordenació territorial o física existents que resultin contradictoris amb els Plans d'ordenació dels recursos naturals s'hauran d'adaptar a aquests. Entretant l'esmentada adaptació no tingui lloc, les deter-minacions dels Plans d'ordenació dels recursos naturals s'aplicaran, en tot cas, prevalent sobre els instruments d'ordenació territorial o física existents.

3. Així mateix, els esmentats Plans tindran caràcter indicatiu respecte de qualssevol altres actuacions, Plans o programes sectorials i les seves determinacions s'aplicaran subsidiàriament, sense perjudici de l'establert en l'apartat anterior.

Article 19.

1. Pels òrgans|orgues gestors dels Parcs s'elaboraran els Plans Rectors d'Ús i Gestió, l'aprovació del qual correspondrà, llevat en l'establert a l'apartat 3 per als Parcs Nacionals, a l'òrgan competent de la Comunitat Autònoma. Les Administracions competents en matèria urbanística informaran preceptivament dits Plans abans de la seva aprovació.

En aquests Plans, que seran periòdicament revisats, es fixaran les normes generals d'ús i gestió del Parc.

2. Els Plans rectors prevaldran sobre el planejament urbanístic. Quan seus determinacions siguin incompatibles amb les de la normativa urbanística en vigor, aquesta es revisarà d'ofici pels òrgans competents.

3 y 4. Derogats per la Llei 5/2007, de 3 d'abril, de la Xarxa de Parcs Nacionals.

5. En el procediment d'elaboració dels Plans Rectors d'Ús i Gestió dels Parcs Nacionals serà preceptiu un període d'informació pública i l'informe del Patronat a què fa referència l'article 23 bis.

Els Plans Rectors d'Ús i Gestió es desenvoluparan a través dels plans anuals de treball i inversions i, quan l'entitat de les actuacions a realitzar el requereixi, a través dels plans sectorials específics.

6. Els Plans Rectors d'Ús i Gestió dels Parcs Nacionals tindran una vigència màxima de sis anys, havent de revisar-se al final del període, o abans si fos necessari. La vigència dels plans sectorials vindrà determinada per la del propi Pla Rector.

7. Tot projecte d'obra, treball|feina o aprofitament que no figuri en el Pla Rector d'Ús i Gestió o en les seves revisions, i que es consideri necessari dur a terme en un Parc Nacional, haurà de ser justificat degudament, tenint en compte les directrius d'aquell, i autoritzats per la Comissió Mixta de Gestió, previ informe favorable del Patronat.

- Reial decret legislatiu 1/2001 Text refós de la Llei d'Aigües. RD 849/1986 Reglament del Domini Públic Hidràulic.

Text refós de la Llei d'aigües

Article 6. Definició de riberes.

1. S'entén per riberes les faixes laterals dels cursos públics situats per sobre del nivell de les aigües baixes, i per marges els terrenys que limiten amb els cursos.

Els marges estan subjectes, en tota la seva extensió longitudinal:

A una zona de servitud de 5 metres d'ample, per a ús públic que es regularà reglamentàriament.

A una zona de policia de 100 metres d'ample en la qual es condicionarà l'ús del sòl i les activitats que es desenvolupin.

2. A les zones pròximes a la desembocadura en el mar, en el entorn immediat dels embalsaments o quan les condicions topogràfiques o hidrogràfiques dels cauces i marges ho facin necessari per a la seguretat de persones i bens, es podrà modificar l'ample de ambdues zones en la forma que reglamentàriament es determini.

Reglament del domini públic hidràulic

Article 6. S'entén per riberes las faixes laterals dels cauces públics situades per sobre del nivell de les aigües baixes i per marges els terrenys que limiten amb els cauces.

Els marges estan subjectes, en tota la seva extensió longitudinal:

- a) A una zona de servitud de cinc metres d'ample per a ús públic que es regula en aquest Reglament.
- b) A una zona de policia de 100 metres d'ample en la qual es condicionarà l'ús del sòl i les activitats que s'hi desenvolupin.

A les zones pròximes a la desembocadura en el mar, en el entorn immediat dels embalsaments o quan les condicions topogràfiques o hidrogràfiques dels cauces i marges ho facin necessari per a la seguretat de persones i bens, es podrà modificar l'ample d'ambdues zones en la forma que es determina en aquest Reglament (art. 6 de la LA).

Article 7.1. La zona de servitud per a ús públic definida a l'article anterior, tindrà les finalitats següents:

- a) Pas pel servei del personal de vigilància del cauce.
- b) Pas per a l'exercici d'activitats de pesca fluvial.
- c) Pas pel salvament de persones o bens.
- d) Varat i amarrament d'embarcacions de forma ocasional i en cas de necessitat.

2. Els propietaris d'aquestes zones de servitud podran lliurement sembrar i plantar espècies no arbòries, sempre que no impedeixin el pas assenyalat en el apartat anterior; però no podran edificar sobre elles sense obtenir la autorització pertinent, que s'atorgarà en casos molt justificats. Les autoritzacions per a la plantació d'espècies arbòries requeriran autorització de l'Organisme de conca.

Article 8. Per raons topogràfiques, hidrogràfiques, o si ho exigissin les característiques de la concessió d'un aprofitament hidràulic, podrà modificar-se la zona de servitud. La modificació es farà per causes justificades d'exigència de l'ús públic, prèvia la tramitació d'un expedient en el que s'escoltarà el propietari del terreny i, en el seu cas, al titular de la concessió, determinant-se la corresponent indemnització d'acord amb la legislació d'expropiació forçosa, si procedís.

Article 9. 1. En la zona de policia de 100 metres d'ample mesurats horitzontalment a partir del curs i amb el fi de protegir el domini públic hidràulic i el règim de corrents, queden sotmesos a lo disposat en aquest Reglament les següents activitats i usos del sòl:

- a) Les alteracions substancials del relleu natural del terreny.
- b) Les extraccions d'àrids.
- c) Les construccions de tot tipus, tinguin caràcter definitiu o provisional.
- d) Qualsevol altre ús o activitat que suposi un obstacle per a la corrent en règim d'avingudes o que puguin ser causa de degradació o deteriorament del domini públic hidràulic.

2. La modificació dels límits de la zona de policia, quan concorri alguna de les causes assenyalsades a l'article 6º de la Llei d'Aigües, només podrà ser promoguda per l'Administració de l'Estat, Autonòmica o Local.

La competència per acordar la modificació correspondrà a l'Organisme de conca, havent d'instruir a l'efecte l'oportú expedient en el que s'haurà de practicar el tràmit d'informació pública, i el d'audiència als Ajuntaments i Comunitats Autònomes en el territori dels quals es trobin els terrenys gravats i als propietaris afectats. La Resolució haurà de ser publicada, al menys, en el «Butlletí Oficial» de las províncies afectades.

3. L'execució de qualsevol obra o treball en la zona de policia de cursos precisarà autorització administrativa prèvia de l'Organisme de conca, sense perjudici dels supòsits especials regulats en aquest Reglament. Dita autorització serà independent de qualsevol altre que hagi de ser atorgada pels distints òrgans de les administracions públiques.

- Reial decret 1211/1990, de 28 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Ordenació dels Transports terrestres. (Terrenys immediats a les instal·lacions i línies ferroviàries articles 271-291, si no contradiu La Llei 39/2003 i el RD 2387/2004).

- Llei 48/1960, sobre navegació aèria. (DA Única Incorporació servituds aeronàutiques i acústiques). Llei 13/1996 (Art. 166 Delimitació zona de servei. RD 2591/998)

- Llei 27/1992, de Ports de l'Estat i de la Marina Mercant (Art. 18. Consideració urbanística del port).

Article 18. Consideració urbanística dels ports.

1. Per articular la necessària coordinació entre les Administracions amb competència concurrent sobre l'espai portuari, els plans generals i demés instruments generals d'ordenació urbanística hauran de qualificar la zona de servei dels ports estatals, així com el domini públic portuari afecte al servei de senyalització marítima, com a sistema general portuari i no podran incloure determinacions que suposin una interferència o pertorbació a l'exercici de les competències d'explotació portuària i de senyalització marítima, requerint-se informe previ vinculant de Ports de l'Estat, previ dictamen de la Comissió de Fars, en els casos en els quals pugui veure's afectat el servei de senyalització marítima per actuacions fora dels espais abans esmentats, quan en les seves proximitats hi hagi alguna instal·lació d'ajuts a la navegació marítima.

2. L'esmentat sistema general portuari es desenvoluparà a través d'un pla especial o instrument equivalent, que s'instrumentarà de la forma següent:

a. L'Autoritat Portuària formularà l'esmentat pla especial.

b. La seva tramitació i aprovació es realitzarà d'acord amb el previst en la legislació urbanística d'ordenació del territori, per l'Administració competent en matèria d'urbanisme.

c. Conclou la tramitació, i amb caràcter previ a l'aprovació definitiva de l'esmentat pla especial, l'Administració competent en matèria d'urbanisme, en un termini de quinze dies, a comptar des de l'aprovació provisional, donarà trasllat del contingut d'aquell a l'Autoritat Portuària perquè aquesta, en el termini d'un mes, es pronunciï sobre els aspectes de la seva competència.

d. En cas que el trasllat no es realitzi o que l'Autoritat Portuària es pronunciï negativament sobre la proposta de l'administració competent en matèria urbanística, aquesta no podrà procedir a l'aprovació definitiva del pla especial, havent d'efectuar-se les consultes necessàries amb l'Autoritat Portuària, a fi d'arribar a un acord exprés sobre el contingut del mateix. De persistir el desacord, durant un període de sis mesos, comptats a partir del pronunciament negatiu de l'Autoritat Portuària, correspondrà al Consell de Ministres informar amb caràcter vinculant.

L'aprovació definitiva dels plans especials a què fa referència aquest apartat haurà de ser notificada a l'Autoritat Portuària amb els requisits establerts en la Llei de Procediment Administratiu.

3. El pla especial haurà d'incloure entre les seves determinacions les mesures i previsions necessàries per garantir una eficient explotació de l'espai portuari, el seu desenvolupament i la seva connexió amb els sistemes generals de transport terrestre.

- Reial decret llei 11/1995, de 28 de desembre, pel qual s'estableixen les normes aplicables al tractament de les aigües residuals urbanes. Reial decret 509/1996, de 15 de març, de desenvolupament del Reial Decret llei 11/1995, de 28 de desembre, pel qual s'estableixen les normes aplicables al tractament de les aigües residuals urbanes, (Relacionat amb Decret 49/2003, de 9 de maig, pel qual es declaren les zones sensibles a les Illes Balears). (Obligació de disposar de clavegueram abans d'1 de gener de 2006).

- Llei 54/1997, del Sector Elèctric (Art.5 Planejament urbanístic)

Article 5. Coordinació amb plans urbanístics.

1. La planificació de les instal·lacions de transport i distribució d'energia elèctrica quan aquestes s'ubiquin o discorri en sòl no urbanitzable, s'haurà de tenir en compte al corresponent instrument d'ordenació del territori. Així mateix, i en la mesura que les esmentades instal·lacions s'u-

biquin en qualssevol de les categories de sòl qualificat com a urbà o urbanitzable, l'esmentada planificació haurà de ser contemplada al corresponent instrument d'ordenació urbanística, precisant les possibles instal·lacions, qualificant adequadament els terrenys i establint, en ambdós casos, les reserves de sòl necessàries per a la ubicació de les noves instal·lacions i la protecció de les existents.

2. En els casos en els quals no s'hagi tingut en compte la planificació elèctrica en instruments d'ordenació descrits en l'apartat anterior, o quan les raons justificades d'urgència o excepcional interès per al subministrament d'energia elèctrica aconsellin l'establiment d'instal·lacions de transport o distribució i sempre que en virtut de l'establert en altres Lleis, resultés preceptiu un instrument d'ordenació del territori o urbanístic segons la classe de sòl afectat, s'estarà al dispost a l'article 244 del text refós de la Llei sobre el Règim del Terra i Ordenació Urbana, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 1/1992, de 26 de juny, o text autonòmic que correspongui.

- Llei 10/1998, de Residus (Art.27 i 28. RD 9/2005 Declaració de sòls contaminats. Regulació d'usos.)

Article 27. Declaració de sòls contaminats.

1. Les Comunitats Autònomes declararan, delimitaran i faran un inventari dels sòls contaminats a causa de la presència de components de caràcter perillós d'origen humà, avaluant els riscos per a la salut humana o el medi ambient, d'acord amb els criteris i estàndards que, en funció de la naturalesa dels sòls i dels usos, es determinin pel Govern prèvia consulta a les Comunitats Autònomes.

A partir de l'inventari, les Comunitats Autònomes elaboraran una llista de prioritats d'actuació, en consideració al risc que suposi la contaminació del terra per a la salut humana i el medi ambient.

Igualment, les Comunitats Autònomes declararan que un sòl ha deixat d'estar contaminat després de la comprovació que s'han realitzat de forma adequada les operacions de neteja i recuperació del mateix.

2. La declaració d'un sòl com a contaminat obligarà a realitzar les actuacions necessàries per procedir a la seva neteja i recuperació, en la forma i terminis en què determinin les respectives Comunitats Autònomes.

Estaran obligats a realitzar les operacions de neteja i recuperació regulades en el paràgraf anterior, previ requeriment de les Comunitats Autònomes, els causants de la contaminació, que quan siguin alguns respondran d'aquestes obligacions de forma solidària i, subsidiàriament, per aquest ordre, els posseïdors dels sòls contaminats i els propietaris o posseïdors, tot això sense perjudici de l'establert a l'article 36.3.

En tot cas, si les operacions de neteja i recuperació de sòls contaminats anessin a realitzar-se amb finançament públic, només es podran rebre ajuts previ compromís de què les possibles plusvàlues que adquireixin els terres revertiran en la quantia subvencionada en favor de l'Administració pública que hagi finançat els esmentats ajuts.

3. La declaració d'un terra com contaminat podrà ser objecte de nota marginal en el Registre de la Propietat, a iniciativa de la respectiva Comunitat Autònoma. Aquesta nota marginal es cancel·larà quan la Comunitat Autònoma corresponent declari que el sòl ha deixat de tenir tal consideració.

4. El Govern aprovarà i publicarà una llista d'activitats potencialment contaminants de terres. Els propietaris de les finques en les quals s'hagi realitzat alguna d'aquestes activitats estaran obligats, amb motiu del seu transmissió, a declarar-ho en escriptura pública.

Aquest fet serà objecte de nota marginal en el Registre de la Propietat.

Els titulars d'aquestes activitats, després d'una avaluació preliminar el contingut de la qual serà fixat pel Consell de Ministres prèvia consulta a les Comunitats Autònomes, hauran de remetre així mateix periòdicament a la Comunitat Autònoma corresponent informes de situació en els

quals figurin les dades relatives als criteris que serveixin de base per a la declaració de sòls contaminats, d'acord amb l'apartat 1.

Les Comunitats Autònomes establiran els criteris que permetin definir la periodicitat per a l'elaboració dels informes de situació del terra.

5. La transmissió del títol del qual porta la seva causa la possessió, o el mer abandó de la possessió, no eximeixen de les obligacions previstes en aquest Títol.

6. L'establert en aquest Títol no serà d'aplicació al creditor que en execució forçosa del seu crèdit esdevingui propietari d'un sòl contaminat, sempre que l'alieni en el termini d'un any a partir de la data en la qual va accedir a la propietat.

Article 28. Reparació en via convencional dels danys al medi ambient per sòls contaminats. Les actuacions per procedir a la neteja i recuperació dels sòls declarats com a contaminats podran dur-se a terme mitjançant acords voluntaris subscrits entre els obligats a realitzar les esmentades operacions i autoritzats per les Comunitats Autònomes o mitjançant convenis de col·laboració entre aquells i les Administracions públiques competents. En tot cas, els costos de neteja i recuperació dels sòls contaminats correran a càrrec de l'obligat, en cada cas, a realitzar les esmentades operacions.

Els convenis de col·laboració podran concretar incentius econòmics que puguin servir d'ajuda per finançar els costos de neteja i recuperació de sòls contaminats.

- Llei 34/1998, d'Hidrocarburs (Art.5).

Article 5. Coordinació amb plans urbanístics i d'infraestructures viàries.

1. La planificació d'instal·lacions de transport de gas i d'emmagatzemament de reserves estratègiques d'hidrocarburs, així com els criteris generals per a l'emplaçament d'instal·lacions de subministrament de productes petrolífers a la menuda, s'hauran de tenir en compte al corresponent instrument d'ordenació del territori, d'ordenació urbanística o de planificació d'infraestructures viàries segons correspongui, precisant les possibles instal·lacions, qualificant adequadament els terrenys i establint les reserves de sòl necessàries per a la ubicació de les noves instal·lacions i la protecció de les existents.

La planificació d'instal·lacions a què es refereix la lletra g) del número 3 de l'article 4 també serà presa en consideració en la planificació de carreteres.

2. En els casos en els quals no s'hagi tingut en compte la planificació de les esmentades instal·lacions en instruments d'ordenació o de planificació descrits en l'apartat anterior, o quan rons justificades d'urgència o excepcional interès per al subministrament de productes petrolífers o gas natural aconsellin l'establiment de les mateixes, i sempre que en virtut de l'establert en altres Lleis resultés preceptiu un instrument d'ordenació del territori o urbanístic, segons la classe del sòl afectat, s'estarà al disposat en la legislació sobre règim del sòl i ordenació del territori la qual cosa resulti aplicable.

3. Les restriccions previstes als instruments d'ordenació o de planificació descrits en l'apartat anterior que afectin les activitats d'exploració, investigació i explotació d'hidrocarburs no podran tenir caràcter genèric i hauran d'estar motivades.

- Llei 38/1999, d'Ordenació de l'Educació i RD 1537/2003, requisits mínims dels centres.

- Reial decret 378/2001, Pla Hidrològic de les Illes Balears (Art.77 i 78 zones inundables. Art. 16.2 suficiència. Enllaça amb Norma 43 PTI de Mallorca).

Publicació del text normatiu: Resolució de la consellera de Medi Ambient de 28 de maig de 2002, per la qual es disposa la publicació de les determinacions del contingut normatiu del Pla hidrològic de les Illes Balears, aprovat mitjançant el Reial decret 378/2001, de 6 d'abril (BOIB núm. 77, de 27 de juny de 2002)

Complement: Decret 49/2003, de 9 de maig, pel qual es declaren les zones sensibles a les Illes Balears (BOIB núm. 76, de 29 de maig de 2003)

- Llei 32/2003, de Telecomunicacions.

- Llei 37/2003, del Renou (Art 6 i 17. Obligació d'adaptació d'ordenances, planejament urbanístic, mapes de renou, cartografia, zones de servitud, zones de reserva, adaptació en cinc anys).

- Llei 43/2003, de Forests (Art 39. Delimitació per planejament. Art 50 Prohibició canvi d'ús. Llei 10/2006. Art.24. Termini 30 anys).

Article 39. Delimitació de l'ús forestal en el planejament urbanístic.

Els instruments de planejament urbanístic, quan afectin a la qualificació de terrenys forestals, requeriran l'informe de l'Administració forestal competent. L'esmentat informe serà vinculant si es tracta de muntanyes catalogades o protectores.

Article 50. Manteniment i restauració del caràcter forestal dels terrenys incendiats.

1. Les comunitats autònomes hauran de garantir les condicions per a la restauració dels terrenys forestals incendiats, i queda prohibit:

a. El canvi d'ús forestal almenys durant 30 anys.

b. Tota activitat incompatible amb la regeneració de la coberta vegetal, durant el període que determini la legislació autonòmica.

Amb caràcter singular, les comunitats autònomes podran acordar excepcions a aquestes prohibicions sempre que, anteriorment a l'incendi forestal, el canvi d'ús fos previst en:

1. Un instrument de planejament prèviament aprovat.

2. Un instrument de planejament pendent d'aprovació, si ja hagués estat objecte d'avaluació ambiental favorable o, de no ser aquesta exigible, si ja hagués estat sotmès al tràmit d'informació pública.

3. Una directriu de política agroforestal que contempli l'ús agrari o ramader extensiu de muntanyes no arbrades amb espècies autòctones, incultivats o en estat d'abandonament.

2. L'òrgan competent de la comunitat autònoma fixarà les mesures encaminades a la retirada de la fusta cremada i a la restauració de la coberta vegetal afectada pels incendis que, en tot cas, inclouran l'acotament temporal d'aquells aprofitaments o activitats incompatibles amb la seva regeneració i, en particular, el pasturatge, per un termini que haurà de ser superior a un any, llevat d'aixecament del delimitat per autorització expressa de l'esmentat òrgan.

3. El disposat en aquest article s'entén sense perjudici del previst al capítol II del títol XVII de la Llei Orgànica 10/1995, de 23 de novembre, mitjançant la qual s'aprova el Codi Penal.

- Llei 51/2003, d'Igualtat d'Oportunitats (DF 9^a Espais públics urbanitzats i edificacions. Termini adaptació.)

Disposició final novena. Condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats i edificacions.

1. En el termini de dos anys des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, el Govern aprovarà, segons el previst al seu article 10, unes condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats i les edificacions, que seran obligatoris en el termini de cinc a set anys des de l'entrada en vigor d'aquesta llei per als espais i edificacions

nous i en el termini de 15 a 17 anys per a tots aquells existents que siguin susceptibles d'ajusts raonables.

2. En el termini de dos anys des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, el Govern haurà de realitzar els estudis integrals sobre l'accessibilitat als espais públics urbanitzats i edificacions, en el que es consideri més rellevant des del punt de vista de la no discriminació i de l'accessibilitat universal.)

- Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de les dones i homes. (article 31).

Article 31. Polítiques urbanes, d'ordenació territorial i habitatge.

1. Les polítiques i plans de les Administracions públiques en matèria d'accés a l'habitatge inclouran mesures destinades a fer efectiu el principi d'igualtat entre dones i homes. De la mateixa manera, les polítiques urbanes i d'ordenació del territori prendran en consideració les necessitats dels diferents grups socials i dels diversos tipus d'estructures familiars, i afavoriran l'accés en condicions d'igualtat als diferents serveis i infraestructures urbanes.

2. El Govern, en l'àmbit de les seves competències, fomentarà l'accés a l'habitatge de les dones en situació de necessitat o en risc d'exclusió, i de les quals hagin estat víctimes de la violència de gènere, en especial quan, en ambdós casos, tinguin fills menors exclusivament al seu càrrec.

3. Les Administracions públiques tindran en compte en el disseny de la ciutat, en les polítiques urbanes, en la definició i execució del planejament urbanístic, la perspectiva de gènere, utilitzant per a això, especialment, mecanismes i instruments que fomentin i afavoreixin la participació ciutadana i la transparència.

- Reial Decret 1367/2007, de 19 d'octubre de delimitació de Zones Acústiques

2.3.3. La legislació sectorial d'àmbit autonòmic que implica el deure d'adaptació del planejament general municipal, per ordre cronològic de la seva aprovació, és la següent:

- Llei 5/1990, de Carreteres de la CAIB (Art 28 a 31 Zones de protecció. Art. 19.1 Noves vies al PDS). Modificada per la Llei 10/2010, de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i de impuls a la inversió (Art. 6 i 7)

Article 19.

1. Únicament podran construir-se noves carreteres, duplicacions de calçada o variants de travessies, de les xarxes primària o secundària, quan aquestes hagin estat previstes en el pla director sectorial de carreteres. No tindran consideració de noves carreteres els condicionaments de traçats, els eixamplaments de plataforma, les millores de ferm i, en general, les actuacions que no suposin variació substancial de la funcionalitat, ni de la geometria de la carretera preexistent.

2. Per a la construcció de noves carreteres, duplicacions de calçada i variants, s'han de sotmetre al tràmit d'informació pública durant el termini d'un mes l'estudi oportú, l'avantprojecte o el projecte mitjançant l'exposició d'aquests a la conselleria o en el consell insular de què es tracti, i també en els ajuntaments afectats, previ anunci al Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i, com a mínim, en un diari d'àmbit insular.

3. Simultàniament a la informació pública, s'han de sotmetre l'estudi, l'avantprojecte o el projecte a informe de les corporacions locals afectades. Transcorregut aquest termini i un mes més, si no s'hagués produït l'informe, aquest s'entendrà favorable.

4. No obstant allò disposat en l'apartat 1 del present article, poden realitzar-se rondes i vies de caràcter urbà, travesseres i variants de travesseres no previstes explícitament en el Pla director sectorial de carreteres, sense que els hi sigui d'aplicació la tramitació prevista en els anteriors apartats 2 i 3 d'aquest article, quan aquelles s'hagin inclòs o s'incloguin en un conveni, per col·laborar en el seu finançament, entre l'ajuntament i les administracions públiques competents.

No serà necessari que les rondes i vies de caràcter urbà, travesseres i variants de travesseres, estiguessin o estiguin ordenades pels planejaments urbanístics municipals vigents si concorren els requisits següents:

a) Que el conveni de col·laboració s'hagués establert o s'estableixi per resoldre problemes vinculats al trànsit de pas per les poblacions, en la comunicació i distribució del trànsit de nuclis de població d'una comarca o serveixin de comunicació intercomarcal.

b) Que la Comissió Balear de Medi Ambient o òrgan ambiental de la comunitat autònoma de les Illes Balears que assumeixi o hagi assumit la continuació de l'exercici de les seves funcions, hagués emès o emeti informe favorable al projecte de les obres.

c) Que l'ajuntament hagués acreditat o acreditat la disponibilitat dels terrenys mitjançant actes de replanteig.'

Article 28.

1. Els projectes de carreteres, en funció de la categoria i del traçat, han de definir les dues línies que a cada costat de la calçada o de les calçades emmarcaran la zona de domini públic que haurà de ser necessàriament expropiada, destinada a contenir tots els elements bàsics i complementaris de la via i també les necessitats annexes a aquesta, com a jardins, àrees de descans, àrees de servei, miradors, zones destinades a emmagatzemament, pesada, mesuraments d'aforaments i altres operacions de conservació.

2. A les carreteres construïdes, a més de les superfícies existents, la zona de domini públic podrà incloure aquelles que siguin necessàries per a un millor servei, tals com citades en l'apartat anterior, mitjançant l'elaboració i execució del projecte corresponent i l'expedient d'expropiació oportú.

Article 29.

Les zones de domini públic que s'hauran d'incloure en els projectes d'obres de noves carreteres, les duplicacions de calçada, les variants i els condicionaments que suposin canvis de traçat en més de 3 quilòmetres, excepte justificació en contrari, seran les compreses entre dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació i en una distància d'aquestes de:

8 metres per a vies de quatre o més carrils.

3 metres per a vies de dos carrils de les xarxes primària i secundària.

1 metre per a vies de dos carrils de les xarxes local o rural.

Article 30.

1. Els plans de carreteres o els urbanístics que incloguin carreteres han de fixar, en el seu cas, una zona de reserva per a ampliació o millora de les carreteres, l'amplada mínima de les quals serà:

100 metres per a vies de quatre o més carrils.

50 metres per a vies de dos carrils de les xarxes primària i secundària.

25 metres per a vies de dos carrils de les xarxes local o rural.

Les amplades descrites s'incrementaran en un 50%, quan es tracti de carreteres de nou traçat. A la zona de reserva es prohibirà l'execució de qualsevol tipus d'obra o instal·lació que no siguin les de mera conservació de les existents i també qualsevol altra classe d'activitats que puguin elevar el valor del terra, excepte els de cultius agrícoles.

2. Realitzades les obres que van motivar la definició de la zona de reserva, aquesta deixarà de ser vigent, sent d'aplicació a la carretera les zones de protecció descrites en aquesta Llei.

Article 31.

1. Es defineix com a zona de protecció de la carretera la compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'explanació i a una distància d'aquestes de:

25 metres en carreteres de quatre o més carrils.

18 metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes primària i secundària.

8 metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes local o rural.

A la zona de protecció no es podran realitzar obres ni es permetran més usos que els compatibles amb la seguretat viària, prèvia autorització, en qualsevol cas, de l'organisme gestor. En tot cas es podrà autoritzar la utilització de la zona de protecció per raons d'interès general o quan el requereixi el millor servei de la carretera. Seran indemnitzables l'ocupació de la zona de protecció i els danys i perjudicis que s'ocasionin per la seva utilització.

2. A més del que es preceptua en els apartats anteriors, serà preceptiu l'informe de l'organisme titular de la carretera per a la posada en marxa de qualsevol activitat nova o modificació de l'existent que sorgeixi en l'entorn de la carretera i que la pugui afectar directament o indirectament a les zones limitades per unes línies longitudinals paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació i a una distància de:

100 metres en carreteres de quatre o més carrils.

50 metres en carreteres de dos carrils de les xarxes primària i secundària.

25 metres en carreteres de dos carrils de les xarxes local o rural.

Article 32.

1. En les travessies, els plans urbanístics establiran les zones de domini públic, reserva i protecció que coincidiran en una de sola. En els sòls amb edificació consolidada en més d'un 25% en un o ambdós marges, coincidiran amb les alineacions existents, excepte en punts singulars. Als sòls en els quals l'edificació no estigui consolidada en un 25% es poden preveure vies auxiliars, jardins, pantalles antirenous i altres elements que evitin el contacte directe de la població resident i el tràfic|trànsit de trànsit. El corresponent pla decidirà la seva inclusió o no a la zona de domini públic.

2. En les travessies serà preceptiu l'informe de l'organisme titular o gestor de la carretera per a qualsevol activitat que pugui afectar a la zona definida com a de domini públic, com a construcció o modificació d'accessos, variacions de gàlib, remodelació d'elements de l'explanació o complementaris de la mateixa, canvis en el règim de desguàs o drenatge, incidència en l'estructura, ferma, senyalització o seguretat de la calçada.

3. La construcció, conservació i explotació de les obres i instal·lacions de les travessies serà competència municipal, exceptuant aquelles exigides per la funcionalitat de la carretera.

Disposició addicional sisena.

Allò previst en l'apartat 4 de l'article 19 de la present llei, segons la nova redacció donada per la Llei de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i de impuls a la inversió, serà aplicable a les rondes i vies de caràcter urbà, travesseres i variants de travesseres no previstes explícitament en el Pla director sectorial de carreteres, aprovat definitivament pel Decret 87/1998, de 16 d'octubre, o en la revisió del Pla director sectorial de carreteres per a l'illa de Mallorca, definitivament aprovada per acord del ple del Consell de Mallorca, en sessió de data 3 de novembre de 2009, realitzades, aquelles obres, després de l'entrada en vigor d'aquests plans o de les seves revisions, i que s'haguessin inclòs en un conveni entre els ajuntaments i les administracions públiques competents per col·laborar en el seu finançament.

- Llei 3/1993, de supressió de barreres arquitectòniques. (Art. 7 planejament urbanístic. DT1 D. 20/2003 Termini adaptació espais i edificis públics 21 de maig de 2008).

Article 7.

1. Les prescripcions que continguin els plans generals d'ordenació urbana, les normes subsidiàries i els altres instruments de planejament i execució que les desenvolupi, i també els projectes d'urbanització, de dotació de serveis, d'obres i d'instal·lacions hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic i observaran les determinacions i els criteris bàsics establerts en aquest capítol.

2. Per a l'atorgament de tot tipus de llicències i autoritzacions serà indispensable el compliment de les prescripcions de la present Llei i hauran de denegar-se en el cas contrari.

3. Els plecs de condicions dels contractes administratius contindran clàusules d'adequació al que es disposa en aquesta llei.

- Decret 105/1997, policia sanitària mortuòria. Modificat per Decret 87/2004 (Distància edificacions 25m.)

Article 41 Quan es tracti de cementiris de nova construcció, el terreny en el qual es pretén la instal·lació haurà de complir|reunir les següents condicions:

a) En el contorn del terreny destinat a la construcció del nou cementiri es preveurà una zona de protecció de 25 metres d'ample que, quan hi hagi planejament haurà de tenir la qualificació de zona dotacional del nou cementiri.

b) Aquesta zona haurà de ser enjardinada i, en tot cas, lliure de tota classe de construccions. No serà necessari l'enjardinat quan l'entorn natural del cementiri no el requereixi.

Disposició Transitòria

1. Els cementiris construïts posteriorment a l'entrada en vigor del Decret 105/1997, de 24 de juliol, que aprova el Reglament de Policia Sanitària Mortuòria, la ubicació del qual sigui en un nucli urbà o en la seva proximitat, hauran de complir les prescripcions establertes a l'article 41 d'aquest Reglament.

2. Les prescripcions de l'article 41 del Reglament no són d'aplicació als cementiris existents i en funcionament, anteriorment a l'entrada en vigor del Reglament de Policia Sanitària Mortuòria, aprovat pel Decret 105/1997, de 24 de juliol, així com les ampliacions realitzades en els mateixos, la ubicació del qual sigui en un nucli urbà o en la seva proximitat.

- Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears (Art 23,24 i 36 A 42. Catàleg i regulacions del planejament urbanístic). *DT3. 1 de gener de 2008, necessitat d'incorporar planejament al catàleg. Després no són aprovables

modificacions o revisions del PGOU que no incorporin dit catàleg. Modificada per la Llei 10/2008, (art. 13)

- Llei 2/1999 de 24 de març, general turística de les Illes Balears (Bàsicament per remissió a les determinacions vinculants establertes en el PTI de Mallorca i en el POOT)

- Llei 11/2001 de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears, modificada per la Llei 8/2009, de 16 de desembre, per la transposició de la Directiva 2006/123/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior.

- Llei 3/2005 de protecció del medi nocturn.

Article 11. Règim d'intervenció de l'Administració.

1. Les característiques dels enllumenats exteriors, ajustades a les disposicions d'aquesta llei i de la normativa que la desplegui, es faran constar en els projectes tècnics a partir dels quals es realitza la sol·licitud d'aprovació de projectes i instruments urbanístics o llicències d'obra.

2. El que estableix l'apartat 1 també és aplicable als enllumenats interiors, si produeixen intrusió lumínica a l'exterior.

- Llei 5/2005, de Conservació d'Espais de Rellevància ambiental (art.7, 18, 28 i 29)

Article 7. Els plans d'ordenació dels recursos naturals.

1. A fi d'adequar la gestió dels espais de rellevància ambiental als principis inspiradors d'aquesta Llei, el Govern de les Illes Balears ha de planificar els recursos naturals mitjançant plans d'ordenació dels recursos naturals.

2. L'objecte, els efectes i el contingut mínim dels plans d'ordenació dels recursos naturals són els establerts en la Llei 4/1989, de 27 de març, de conservació dels espais naturals i de la flora i fauna silvestres.

3. Dins del marc del previst en els apartats 2 i 3 de l'article 5 de la Llei 4/1989 esmentada, el grau de detall i extensió de la regulació del Pla d'ordenació dels recursos naturals ha de ser respectuós, en l'àmbit terrestre, amb la competència en matèria d'ordenació del territori i urbanisme i, en l'àmbit marí, amb la competència en matèria de pesca.

4. Els plans d'ordenació dels recursos naturals poden regular, en funció de la capacitat de càrrega i els objectius de conservació de l'espai, la possibilitat d'admetre, a més d'activitats del sector primari, altres usos compatibles amb els objectius de conservació.

5. El Pla d'ordenació de recursos naturals ha de contenir un estudi de la viabilitat dels sectors econòmics i ha d'identificar i assenyalar les mesures per al foment i la promoció de l'espai. Igualment ha d'establir l'estratègia de comunicació i els mecanismes d'informació i assessorament a la població afectada.

Article 18. Usos i aprofitaments.

1. L'ús i l'aprofitament dels béns i recursos inclosos en l'àmbit d'un espai natural protegit ha de realitzar-se de manera que resulti compatible amb la conservació dels valors que fonamenten la seva declaració.

2. Dins de l'àmbit d'un espai natural protegit els usos poden ser permesos, autoritzables o prohibits.

3. Els instruments de planificació o les normes de protecció de cada espai natural protegit establiran la classificació dels usos en aquestes tres categories.

4. Les referències a l'autorització d'usos s'entenen sense perjudici que hagin de ser objecte de llicència urbanística, declaració d'interès general o autorització administrativa de qualsevol altra classe.

Article 28. Instruments de planificació.

Sota les prescripcions dels plans d'ordenació dels recursos naturals, quan la seva existència sigui obligatòria, la planificació dels espais naturals protegits ha de fer-se mitjançant els següents instruments:

Els plans rectors d'ús i gestió dels parcs naturals, dels paratges naturals i de les reserves naturals.

Les normes de protecció dels monuments naturals, dels paisatges protegits i dels llocs d'interès científic i microreserves.

Article 29. Naturalesa i efectes.

1. Els plans rectors d'ús i gestió desenvolupen les directrius del Pla d'ordenació dels recursos naturals i estableixen la previsió de les actuacions que s'han de dur a terme, en particular les relatives a investigació, ús públic i protecció i millora dels valors ambientals i promoció socioeconòmica.

2. Els plans rectors d'ús i gestió tenen caràcter vinculant per a les administracions i els particulars i prevalen sobre el planejament territorial i urbanístic. Quan les seves determinacions són incompatibles amb la normativa territorial i urbanística en vigor, aquesta última ha de revisar-se d'ofici per adaptar-la a les prescripcions del Pla d'ús i gestió.

- Llei 10/2005, de 21 de juny, de ports de les Illes Balears.

No resulta d'aplicació en aquest cas.

- Llei 3/2006 de 30 de març, de gestió d'emergències de les Illes Balears (art. 17. Localització de les instal·lacions d'informació i d'alarma pels instruments urbanístics de planejament municipal.)

Article 17. Xarxa d'informació i alarma autonòmica.

1. El Govern de les Illes Balears, mitjançant la conselleria competent en matèria d'emergències, establirà una xarxa d'informació i d'alarma de titularitat pública, destinada a la prevenció, la detecció i el seguiment de les situacions d'emergència. Els sistemes de control i d'alarma, públics o privats, que puguin existir, al territori de la comunitat autònoma de les Illes Balears es podran integrar funcionalment, d'acord amb la qual cosa estableixin els respectius plans d'emergència, a la xarxa autonòmica, que, alhora, formarà part de la plataforma integral del SEIB-112.

2. La localització de les instal·lacions d'informació i d'alarma serà realitzada per la conselleria competent en matèria d'emergències prèvia audiència de l'entitat local afectada, d'acord amb el que prevegi la resta d'instruments de planificació davant de riscos específics en el seu àmbit competencial. Una vegada determinada la seva localització, els instruments urbanístics de planejament municipal hauran d'incorporar les previsions de localització necessàries per a les instal·lacions d'informació i d'alarma.

3. Es declara la utilitat pública dels terrenys i dels béns necessaris per a l'establiment de les instal·lacions d'informació i d'alarma de protecció civil de la comunitat autònoma de les Illes Balears, als efectes oportuns.

4. L'expropiació forçosa de béns i drets o la imposició de servituds per a l'establiment de la xarxa d'informació i alarma automàtica, es regirà per la legislació general d'expropiació.

- Llei 11/2006 de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears.

- Llei 14/2006, de 17 d'octubre, de l'esport de les Illes Balears.

- Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de Règim jurídic de les llicències integrades d'activitat de les Illes Balears.

- Llei 17/2006, de 13 de novembre, integral de l'atenció i dels drets de la infància i l'adolescència de les Illes Balears.

Article 38.7: Les administracions públiques, en el marc de la planificació urbanística general, preveuran la creació d'espais de lliure accés pel joc, l'oci i l'esport de les persones menors d'edat.

- Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears (articles 183 i 185).

Article 183. Companyies subministradores de serveis públics.

1. Amb caràcter general, les instal·lacions de les companyies de serveis públics seran subterrànies i transcorreran pel lloc establert sobre això en el pla o en la disposició urbanística municipal corresponent. Només poden transcórrer per la superfície amb l'autorització prèvia i expressa de l'ajuntament respectiu.

2. Les companyies de serveis públics les instal·lacions de les quals estiguin situades de manera total o parcialment al subsòl d'un terme municipal, han d'elaborar i deslluirar a l'ajuntament respectiu un plànol de situació de les seves instal·lacions, que haurà de ser actualitzat periòdicament.

3. L'ajuntament afectat determinarà els supòsits en els quals els diferents serveis han d'instal·lar-se obligatòriament en galeries d'utilització conjunta per les diferents companyies subministradores.

Article 185. Condicions mínimes dels edificis i solars.

1. Les persones propietàries dels edificis, a més de les obligacions que els atribueixen les normes aplicables, han de mantenir les façanes visibles des del domini públic en bon estat de conservació tant per mantenir la bona imatge com per evitar qualsevol perill per a les persones usuàries de les vies públiques. Les ordenances municipals poden regular aquestes obligacions, inclosa la d'acreditar periòdicament la seguretat de l'immoble i l'existència d'una pòlissa d'assegurança de l'edifici que sigui suficient per cobrir aquestes contingències. L'ajuntament respectiu vetllarà pel compliment de les normes establertes sobre conservació i rehabilitació d'edificis.

2. Derogat per la llei 4/2008 (reservis mínimes per habitatges subjectes al règim de protecció)

3. Els ajuntaments tenen dret de tempteig i retracte sobre tot el sòl qualificat per a l'execució de construccions noves destinades a habitatges de protecció pública en el planejament municipal. El procediment per a l'exercici d'aquest dret es regularà reglamentàriament.

- Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears.

Article 28. Relació amb els instruments de planejament urbanístic.

1. Als instruments de planejament urbanístic s'han de contemplar la informació i les propostes contingudes en els plans acústics municipals. En el seu defecte, els instruments de planejament urbanístic o territorial incorporaran un estudi acústic en el seu àmbit d'ordenació que permeti avaluar el seu impacte acústic i adoptar les mesures adequades per a la seva reducció.

2. Com a conseqüència de l'establert en el punt anterior, les figures de planejament urbanístic general han d'incorporar en les seves determinacions, almenys, els aspectes següents:

a. Els plànols que reflecteixen amb suficient detall els nivells de soroll en ambient exterior, tant en la situació actual com en la previsible una vegada empresa la urbanització.

b. Els criteris de zonificació d'usos adoptats a fi de prevenir l'impacte acústic.

c. La proposta de qualificació d'àrees de sensibilitat acústica en el àmbit espacial d'ordenació, d'acord amb els usos previstos i les prescripcions d'aquesta Llei.

d. Les mesures generals previstes en l'ordenació per minimitzar l'impacte acústic.

e. Les limitacions en l'edificació i en la ubicació d'activitats contaminants per soroll i per vibracions que s'han d'incorporar en les ordenances urbanístiques.

f. Els requisits generals d'aïllament acústic dels edificis en funció dels usos previstos per als mateixos i dels nivells de soroll estimats en l'ambient exterior.

3. Els instruments de planejament municipal tindran en compte els criteris establerts per aquesta Llei en matèria de protecció contra la contaminació acústica i els incorporaran a les seves determinacions.

4. L'assignació d'usos generals i usos detallats del sòl en les figures de planejament tindrà en compte el principi de prevenció dels efectes de la contaminació acústica i vetllarà perquè no se superin els valors límit d'emissió i immissió que s'estableixin en desenvolupament de la present Llei, sense perjudici de les excepcions contemplades en la mateixa.

5. La ubicació, l'orientació i la distribució interior dels edificis destinats als usos més sensibles des del punt de vista acústic es planificaran amb vista a minimitzar els nivells d'immissió en els mateixos, adoptant dissenys preventius i suficients distàncies de separació respecte a les fonts de soroll més significatives i, en particular, al trànsit rodat.

2.3.3. La Disposició addicional tercera de la Llei 14/200, de 21 de desembre, d'Ordenació Territorial de les Illes Balears (LOT), determina que la formulació, la revisió o la modificació dels instruments de planejament general només es poden aprovar quan s'adaptin a les determinacions dels instruments d'ordenació territorial regulats en ella, amb unes determinades excepcions entre les quals no s'hi compta aquesta modificació de les NS.

Tal com es diu a l'article 3 de la mateixa LOT, aquests instruments d'ordenació territorial són les directrius d'ordenació territorial (DOT), els plans territorials insulars (PTI) i els plans directors sectorials (PDS), els quals han de servir per desenvolupar les polítiques territorials a les Illes Balears i, una vegada aprovats i publicats oficialment, passen a formar part de l'ordenament jurídic com a disposicions reglamentàries.

Les DOT han estat esmentades abans i el PTM es tractarà extensament en el punt 2.4 següent. Pel que fa als PDS que s'han de considerar, són els següents:

- Pla director d'ordenació de l'oferta turística de les Illes Balears: àmbit de l'Illa de Mallorca (POOT)

Aprovació definitiva mitjançant el Decret del Consell de Govern núm. 54/1995, de 6 abril (BOCAIB núm. 69, de 30 de maig de 1995).

Publicació de la documentació del Pla en el BOCAIB núm. 79, de 22 de juny de 1995.

Modificat mitjançant el Decret núm. 98/1998, de 6 de novembre (BOCAIB núm. 147, de 17 de novembre de 1998).

Modificat mitjançant el Decret 14/2000, de 4 de febrer (BOCAIB núm. 21, de 21 de febrer de 2000). (Declarat nul per les sentències del TSJIB núm. 671/2006, de 27 de juliol de 2006).

- Pla director sectorial d'equipaments comercials de les Illes Balears

Aprovació definitiva mitjançant el Decret del Consell de Govern núm. 217/1996, de 12 desembre (BOCAIB núm.9, de 21 de gener de 1997, i correcció d'errades publicada en el BOCAIB núm. 59, de 15 de maig de 1997).

Afectat per l'Acord del Consell de Govern de 28 de gener de 2000 (BOIB núm. 13 extr., de 29 de gener de 2000), d'aprovació definitiva de Normes territorials cautelars prèvies a la revisió del Pla director sectorial.

Previst actualment en la Llei 11/2001 de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears. (Manté implícitament la vigència del PDS que s'aprovà l'any 1996.)

- Pla director sectorial de pedreres de les Illes Balears

Decret 61/1999, de 28 de maig, d'aprovació definitiva de la revisió del Pla director sectorial de pedreres (BOCAIB núm. 73 extr., de 5 de juny de 1999).

L'afecta amb relació a les pedreres incloses en l'annex II, l'Article 48 de la Llei 13/2005, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives, pel qual es declara d'interès general a afectes urbanístics les pedreres que en data 1 de gener de 2006 figurin incloses en l'annex II del Pla director.

- Pla director sectorial de carreteres de les Illes Balears

Aprovació: Decret del Consell de Govern 87/1998, de 16 d'octubre (BOCAIB núm. 135, de 22 d'octubre de 1998, i rectificació d'errada publicada en el BOIB núm. 80, de 29 de juny de 2000).

Publicació de les normes del Pla director en el BOCAIB núm. 151, de 26 de novembre de 1998.

Modificacions:

Decret del Consell de Govern 59/2001, de 20 d'abril (publicació del Decret en el BOIB núm.52, d'1 de maig de 2001, i publicació del contingut de la modificació en el BOIB núm.57, de 12 de maig de 2001).

Acord del Ple del Consell Insular de Mallorca d'1 de desembre de 2003, d'aprovació definitiva de la modificació puntual núm.2 del Pla director sectorial de carreteres de les Illes Balears (illa de Mallorca).

(Publicació dels acords i del text definitiu en el BOIB núm.174, de 18 de desembre de 2003.)

- Pla director sectorial energètic de les Illes Balears
Decret 96/2005, de 23 de setembre, d'aprovació definitiva de la revisió del Pla director sectorial energètic de les Illes Balears (BOIB núm. 143, de 27 de setembre de 2005).

- Pla director sectorial de telecomunicacions
Decret del Consell de Govern 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions de les Illes Balears (BOIB núm. 39, de 17 de març de 2006).

- Pla director sectorial de transports
Decret del Consell de Govern 41/2006, de 28 d'abril, d'aprovació definitiva del Pla director sectorial de transports de les Illes Balears (BOIB núm. 66, de 6 de maig de 2006).

- Pla director sectorial de residus sòlids
Aprovació definitiva de la segona revisió per acord del Ple del Consell de Mallorca, de data 6 de febrer de 2006 (BOIB núm. 35, de 9 de març de 2006); correcció error material per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca, de 6 de novembre de 2006 (BOIB núm. 167, de 25 de novembre 2006).

- Pla director sectorial per a la gestió dels residus de construcció, demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de l'illa de Mallorca.

Aprovació definitiva pel Ple del Consell Insular de Mallorca en la sessió de 8 d'abril de 2002 (BOIB núm. 59, de 16 de maig de 2002; publicació de l'acord i del text normatiu). Correcció errades en el text original del Pla, per acord de Ple de 29 de juliol de 2002 i submissió a informació pública (BOIB núm.96, de 10 d'agost de 2002, i BOIB núm.141, de 23 de novembre de 2002. En aquest darrer es publica el text íntegre del Pla, amb la correcció d'errades que se'n va fer).

Modificat l'article 9 del Pla director sectorial de gestió de residus de construcció-demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de l'illa de Mallorca, mitjançant la redacció que introdueix l'article 20 de la Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives.

2.4. Adaptació al PTM

Per dur a terme l'adaptació de les NS al PTM s'ha procedit a analitzar la documentació gràfica i escrita que constitueix les primeres, i tenint en compte cada una de les Normes d'Aplicació Plena (AP), les d'Eficàcia Directiva (ED) i els plànols del PTM, introduir en elles les modificacions, les anul·lacions i les addicions oportunes per tal d'aconseguir la finalitat prevista.

2.4.1. En relació al Títol I, Capítol I, de les Normes d'ordenació del PTM, que tracta de les àrees de desenvolupament urbà, pel que fa a les disposicions sobre el creixement .

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

El punt 1 d'aquesta norma disposa que fins que es procedeixi a la revisió del el nou sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització, destinat a ús residencial, turístic o

mixt que es classifiqui en el planejament general no podrà superar les 9,15 hectàrees, totes elles no vinculades a actuacions en execució del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística, ni lligats a les Àrees de Reconversió Territorial.

El punt 2 de la mateixa norma determina quins són els sòls que computen i quins els que no com a superfície de nou creixement. En aquest cas no existeix nou sòl urbà o apte per urbanitzar ja que, malgrat que a la cartografia de les NS vigents apareix el sector urbanitzable identificat com a Polígon Residencial "Na Palada", en aplicació de les DOT va passar a tenir la classificació de sòl rústic i així es manté. Així i tot, cal dir que la seva superfície és de 4,25 hectàrees, inferior a les 9,15 hectàrees màximes permeses.

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

Atès el que s'ha dit en el paràgraf anterior, no calen més comentaris.

Norma 8. Sòl industrial i de serveis (ED)

Aquesta norma tracta del nou sòl industrial i de serveis, indicant quines han de ser les seves ubicació i màxima extensió superficial, a més d'altres consideracions.

A les presents NS es procedeix a modificar la ubicació, extensió i determinacions del sòl classificat a les vigents NS com a apte per urbanitzar destinat a usos industrials i de serveis, ubicat lluny del nucli urbà de Petra, per tal de situar-lo contigu a aquest, com a ampliació de l'actual zona de sòl urbà destinada a aquests usos.

En relació a aquest tipus d'actuacions, la Norma 8 del PTM, en el seu apartat 4 determina que els sòls urbanitzables o aptes per urbanitzar destinats a usos industrials o de serveis existents a la seva entrada en vigor es poden reubicar sempre que es respectin els criteris d'ubicació d'aquesta norma i encara que la superfície dels sòls destinats als usos esmentats de tot el terme municipal superi el 5% que s'indica a la mateixa norma.

Els criteris d'ubicació referits són els expressats a l'apartat 1 de la Norma 8, en el qual es diu que exclusivament s'hauran d'ubicar en una Àrea de Transició, de Creixement (AT-C) o d'Harmonització (AT-H), o en una àrea el perímetre de la qual estigui en contacte almenys en un 25% amb una AT-H i no estigui inclosa en cap de les categories de sòl rústic protegit.

El nou sòl apte per urbanitzar amb usos industrials i de serveis, així classificat a canvi de classificar com a sòl rústic l'actual urbanitzable, compleix amb les condicions exigides i esmentades abans. La superfície del nou sòl apte per urbanitzar destinat a usos industrials i de serveis (9,46 Ha) és inferior a la classificada a les vigents NS que són modificades (10,65 Ha).

2.4.2. En relació al Títol I, Capítol II, de les Normes d'ordenació del PTM, que tracta de les àrees de desenvolupament urbà, pel que fa a altres disposicions.

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

Aquesta norma regula les condicions de superfície i d'altres a complir pels sistemes generals que s'han de preveure en el cas d'haver-hi creixement de nou sòl destinat a l'ús residencial, turístic o mixt.

Atès que no es classifica nou sòl de creixement destinat a l'ús residencial, turístic o mixt, tampoc es preveu nou sòl destinat a sistemes generals per aquest motiu.

Pel que fa als àmbits de sòl urbà sense urbanització consolidada esmentats a la Norma 10.3 del PTM, que es tractarà a continuació, i que constitueixen les respectives Unitats d'Actuació (UA) delimitades, es preveu la cessió obligatòria i gratuïta del sòl destinat a sistemes generals o locals, totes elles superiors al 20% de la seva superfície.

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

En el punt 1 d'aquesta norma es recorda l'obligatorietat del compliment de la legislació estatal bàsica i supletòria, o la que en desplaçament d'aquesta última resultés, en el seu cas, aprovada per la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

En l'adaptació prevista de les NS al PTM es manté la delimitació del sòl urbà que figura a les primeres, delimitació que sens dubte es va aprovar en el seu dia per la CIOTUPH per complir amb la legislació aplicable.

Malgrat ara no és el cas, quan es produeixi la revisió de les NS, a l'hora de recollir possibles noves classificacions com a sòl urbà basades en la consolidació d'una àrea per l'edificació, haurà de respectar els paràmetres fixats per l'esmentat punt 1.

En compliment del que disposa el punt 2 de la mateixa norma, els terrenys que no reuneixin els requisits del punt 1 anterior i la inclusió dels quals com a àrees de desenvolupament urbà sigui proposada per un futur planejament, hauran de ser classificats com a sòl urbanitzable.

En relació al punt 3 de la Norma 10 cal dir que, en el àmbit del sòl urbà, les vigents NS delimiten uns àmbits de gestió, o Unitats d'Actuació, les quals integren les superfícies d'aquesta classe de sòl que no compten amb urbanització consolidada i que requereixin operacions integrals d'urbanització, perquè els falten alguns o tots dels serveis requerits per la legislació urbanística, segons disposa l'article 12.3 del Text refós de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de Sòl (LS/2007), en relació a l'article 21 del Reglament de Planejament Urbanístic (RPU), aprovat per Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, de la independentment de la seva consolidació per l'edificació.

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

En aplicació del punt 1 d'aquesta norma, els terrenys classificats a les vigents NS com a sòl urbà, i als estrictes efectes previstos en ella, s'entendrà que disposen d'urbanització consolidada si compten amb les infraestructures d'accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües i subministrament d'energia elèctrica, en les con-

dicions tècniques suficients per donar un servei adequat a la població prevista en el planejament i amb connexió a les xarxes generals d'infraestructures i serveis.

Segons permet el punt 2 de la norma, els terrenys que es troben en les condicions descrites en el punt anterior no s'integren en un àmbit de gestió perquè no necessiten operacions integrals d'urbanització, encara que de vegades es requereixi completar puntualment la seva urbanització, pel fet de no estar executada en els termes de l'apartat 3 de la mateixa norma, a fi que pugui adquirir la condició de solar.

A les Normes Urbanístiques (NU) de les NS es fixen les condicions per poder atorgar llicències d'edificació i poder edificar en el sòl urbà, considerant el que disposen els punts 3 i 4 d'aquesta norma.

Així mateix, les NU de les NS fixen les condicions per poder edificar en els terrenys classificats com a urbanitzables o aptes per a la urbanització, atorgant-los la mateixa consideració que els terrenys classificats com a sòl urbà que disposen d'urbanització consolidada, sempre que la urbanització estigui efectivament executada en els termes exigits pel sòl urbà.

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

De la mateixa manera que en el cas de la Norma 11, a les NU de les NS es fixen les condicions per poder atorgar llicències d'edificació en aquelles parcel·les de sòl urbà o urbanitzable que no tinguin encara la condició de solar i que estiguin incloses en un polígon o en una unitat d'actuació, considerant per això el que disposa aquesta norma.

En compliment del que disposa el punt 2 d'aquesta norma, les NU de les NS també regulen les condicions per a la concessió de llicències de primera ocupació i certificats municipals de final d'obra o documents equivalents dels edificis construïts en les circumstàncies previstes en el punt 1 anterior i en el 4 de la norma 11.

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

Ateses les característiques de les àrees de sòl urbà i de les de sòl urbanitzable no es sol·licita l'autorització d'utilització d'un sistema d'evacuació d'aigües residuals mitjançant un sistema alternatiu de depuradores d'aigua o fosses sèptiques homologades.

2.4.3. En relació al Títol II, Capítol I, de les Normes d'ordenació del PTM, que tracta de les àrees sostretes del desenvolupament urbà, pel que fa a la delimitació i usos en sòl rústic.

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

Aquesta norma disposa que els instruments de planejament general hauran de delimitar, a escala més precisa i referir-les a elements físics fàcilment identificables sobre el terreny, les diferents categories de sòl rústic que apareixen en els plànols 1 del , a escala 1:25.000, "Àrees de desenvolupament urbà i categories del sòl rústic".

L'ajust dels seus límits no és d'aplicació per a les àrees definides i delimitades per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears (LEN) i les seves posteriors modificacions.

La delimitació gràfica de les diverses categories de sòl rústic queda reflectida en els plànols d'ordenació de la sèrie 30, PO-30 i següents. Aquests plànols substitueixen als seus corresponents que formen part de les NS vigents i que són objecte d'adaptació al PTM.

En el sòl rústic protegit s'han distingit les següents categories i subcategories:

- Àrees Naturals d'Especial Interès d'Alt nivell de Protecció (AANP)
- Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI)
- Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP)
- Àrees de Prevenció de Riscs (APR)
- Àrees de Protecció Territorial de Carreteres (APT-CA)

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

- Àrees de Transició de Creixement (ATC)
- Àrees de Transició d'Harmonització (ATH)
- Sòl Rústic de Règim General Forestal (SRG-F)
- Sòl Rústic de Règim General 28 (SRG-30)
- Sòl Rústic de Règim General 14 (SRG-14)

Totes les categories i subcategories delimitades corresponen a les definides en el PTM, havent-se diferenciat en el Sòl Rústic de Règim General les SRG-30 i la SRG-14 per tal de complir amb els percentatges fixats a la Norma 23 del PTM per a les respectives Àrees de Planejament Coherent Supramunicipal (APCS).

2.4.4. En relació al Títol II, Capítol II, de les Normes d'ordenació del PTM, que tracta de les àrees sotretes del desenvolupament urbà, pel que fa a al règim d'usos.

Les Normes urbanístiques de les NS vigents es modifiquen per tal d'adaptar-se a les determinacions d'aquest Títol de les Normes d'ordenació del PTM, mitjançant la modificació, l'anul·lació o la substitució dels articles que regulen el sòl rústic, i per la inclusió d'altres que passen a formar part del nou articulat.

Es pot veure la redacció dels articles que adapten les NU de les NS al PTM en el document de Normativa.

2.4.5. En relació al Títol II, Capítol III, de les Normes d'ordenació del PTM, que tracta de les àrees sotretes del desenvolupament urbà, pel que fa a la integració paisatgística.

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

Atenent les característiques paisatgístiques del territori, en el plànol 3 del PTM, a escales 1:100.000 i 1:50.000, "Integració paisatgística i planejament coherent", es delimiten gràficament les unitats d'integració paisatgística i ambiental d'àmbit supramunicipal.

El terme municipal de Petra forma part de les següents unitats paisatgístiques:

Unitat paisatgística 2 (UP2): Puig de Bonany
Unitat paisatgística 3 (UP3): Badies del Nord
Unitat paisatgística 5 (UP5): Península d'Artà
Unitat paisatgística 6 (UP6): Llevant
Unitat paisatgística 9 (UP9): Pla

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

Així com el Capítol II del Títol II fixa el règim d'usos en el sòl rústic, aquesta norma determina les condicions de les edificacions i instal·lacions, de la seva posició i implantació, i també de les condicions de les parts de les parcel·les no ocupades per les edificacions.

Igual que en el cas del règim d'usos, i com s'ha dit a l'apartat 2.4.4. anterior, les NU de les NS vigents s'adapten a les determinacions d'aquesta norma del PTM, mitjançant la modificació, l'anul·lació o la substitució dels articles que regulen el sòl rústic, i per la inclusió d'altres que passen a formar part del nou articulat, havent-se pres en consideració les seves determinacions.

També es pot veure, en el document de Normativa, la redacció dels articles que adapten les NU de les NS al PTM.

2.4.6. En relació al Títol II, Capítol IV, de les Normes d'ordenació del PTM, que tracta de les àrees sostretes del desenvolupament urbà, pel que fa als àmbits de planejament coherent supramunicipal.

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

Segons s'expressa en el punt 1 d'aquesta norma, en compliment del que disposa l'article 18 de la *Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries*, el delimita nou Àmbits de Planejament Coherent Supramunicipal, en els quals cada municipi, sense perjudici de la seva competència en matèria urbanística, ha d'elaborar el planejament general de forma coherent amb els altres del mateix àmbit, de la manera que s'indica en la norma 24.

Els Àmbits de Planejament Coherent Supramunicipal (APCS), que s'indiquen gràficament en el plànol 3 del PTM, a escales 1:100.000 i 1:50.000 "Integració paisatgística i planejament coherent", dels quals, segons el punt 2 de la norma, forma part el terme municipal de Petra, així com el percentatge de la superfície de cada un d'ells que ha de tenir com a parcel·la mínima per admetre l'ús d'habitatge més de 28.000 m², en aplicació del que disposa el punt 3 són els següents:

Àmbit de Planejament Coherent 2 (UP3): Badies del Nord, 60%
Àmbit de Planejament Coherent 3 (UP5): Península d'Artà, 73%

Àmbit de Planejament Coherent 4 (UP6): Llevant, 17%

Àmbit de Planejament Coherent 8 (UP2 i UP9): Pla i Puig de Bonany, 19%

Àmbit de Planejament Coherent 9 (UP2): Xorrigo-Massís de Randa, 67%

Com no podia ser d'altre manera, aquests índexs s'han tengut en compte a l'hora de fixar la superfície mínima de parcel·la necessària per admetre l'ús d'habitatge a les diferents àrees de sòl rústic, delimitades en els plànols d'ordenació corresponents, tal com es pot comprovar en el document de Normativa.

En el següent quadre s'expressen les dades necessàries per comprovar el compliment de les determinacions de la Norma 23 del PTM, com són:

- Les superfícies de les distintes àrees incloses en cada UP, en metres quadrats i en percentatge.
- Les superfícies de les àrees en les quals, o no es poden construir nous habitatges o es precisen 30.000 m² per fer-ho, en metres quadrats i en percentatge, referides a cada una de les APCS.
- La suma de les superfícies anteriors, en metres quadrats i en percentatge, on s'observa que són superiors als exigits a les respectives APCS.

PETRA Ares en Sòl Rústic	Àrees en UP2		Àrees en UP3		Àrees en UP5		Àrees en UP6		Àrees en UP9	
	En m2	En %	En m2	En %	En m2	En %	En m2	En %	En m2	En %
AANP	0	0	6535947	28,14	0	0	0	0	631099	1,69
ANEI	637503	8,32	3605930	15,525	0	0	0	0	4885426	13,07
ARIP	0	0	56450	0,24	0	0	0	0	0	0,00
AT-C	0	0	0	0	0	0	0	0	725707	1,94
AT-H	0	0	0	0	0	0	0	0	435464	1,16
SRG-F	0	0	3546736	15,27	0	0	0	0	478805	1,28
SRG-30	3971250	51,823	0	0	1650009	100	81830	21,119	2623773	7,02
SRG-14	3054388	39,86	9481624	40,822	0	0	305647	78,881	27606253	73,84
TOTAL	7663141	100	23226687	100	1650009	100	387477	100	37386527	100
	% SOBRE APCS-8: 16,87		% SOBRE APCS-2: 93,37		% SOBRE APCS-2: 6,6327		% SOBRE APCS-8: 0,85		% SOBRE APCS-8: 82,282	
	% SOBRE TOTES LES APCS: 10,90		% SOBRE TOTES LES APCS: 33,03		% SOBRE TOTES LES APCS: 2,35		% SOBRE TOTES LES APCS: 0,55		% SOBRE TOTES LES APCS: 53,17	

PETRA Ares en Sòl Rústic	Arees en APCS-2 (UP3+UP5)		Arees en APCS-8 (UP2+UP9+UP6)		Arees en (APCS-2) + (APCS-8) (UP2+UP9+UP6)		Sup. àrees parc.mín.habitatge ≥30.000 m2 en APCS 2		Sup. àrees parc.mín.habitatge ≥30.000 m2 en APCS 8		
	En m2	En %	En m2	En %	En m2	En %	En m2	En %	En m2	En %	
AANP	6535947	26,273	631099	1,39	7167046	10,20	6535947	26,273	631099	1,3889	
ANEI	3605930	14,495	5522929	12,155	9128859	12,99	3605930	14,495	5522929	12,155	
ARIP	56450	0,23	0	0	56450	0,08	56450	0,23	0	0	
AT-C	0	0	725707	1,60	725707	1,03	0	0	725707	1,5972	
AT-H	0	0	435464	0,96	435464	0,62	0	0	0	0	
SRG-F	3546736	14,257	478805	1,0538	4025541	5,73	3546736	14,257	478805	1,0538	
SRG-30	1650009	6,6327	6676853	14,695	8326862	11,85	2623773	10,547	6606264	14,539	
SRG-14	9481624	38,114	30966288	68,152	40447912	57,57	0	0	0	0	
TOTAL	24876696	100	45437145	100	70313841	100	16368836	65,80	13964804	30,734	
							Complex	>60%	Complex	>19%	

Atès el percentatge de cada una de les UP i en aplicació del que disposa la Norma 24.2 del PTM, s'han considerat només les dues APCS majoritàries, l'APCS-2 i l'APCS-8, a l'hora de complir amb els percentatges corresponents.

2.4.7. En relació al Títol II, Capítol V, de les Normes d'ordenació del PTM, que tracta de les àrees sostretes del desenvolupament urbà, pel que fa als nuclis rurals.

No resulten d'aplicació les determinacions d'aquest títol, ja que no es qualifica cap nucli rural en el terme municipal de Petra.

2.4.8. En relació al Títol II, Capítol VI, de les Normes d'ordenació del PTM, que tracta de les àrees sostretes del desenvolupament urbà, pel que fa al règim dels edificis existents.

Norma 28. Règim d'habitatges existents (ED)

Als efectes del que estableix la Disposició Transitòria Segona de la *Llei 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears*, es regulen els requisits mínims per considerar si un habitatge existent en sòl rústic és susceptible de ser objecte d'obres de reforma i ampliació, d'acord amb els requisits mínims imposats per aquesta norma.

La regulació es duu a terme mitjançant els corresponents articles de la Normativa, introduïts a tal efecte.

Norma 29. Règim d'edificis existents (ED)

De la mateixa manera que en el cas de la norma 28, en compliment del que disposa aquesta s'incorporen mesures per permetre obres de reforma i d'ampliació, en aquestes edificacions existents de tipologia tradicional que incompleixin algun dels paràmetres de posició dels edificis en relació a la parcel·la o d'alçada màxima establerta per edificacions de nova planta per el seu mateix ús, amb la intenció de respectar i protegir els referits edificis i evitar-ne la seva degradació, encara que aquesta ampliació sempre haurà de complir els paràmetres exigibles per a noves construccions.

Aquestes mesures també s'expressen en els corresponents articles del document de Normativa.

2.4.9. En relació al Títol V, Capítol I, de les Normes d'ordenació del PTM, que tracta del medi ambient, patrimoni i litoral, pel que fa al medi ambient.

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

Per tal de complir amb els criteris orientatius i amb les recomanacions d'aquesta norma s'introdueixen a les NU de les NS una sèrie d'articles en aquest sentit, seguint el que s'expressa en ella.

L'aplicació de les determinacions del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), al qual s'hi han d'adaptar necessàriament tots els projectes, suposa un elevat nivell de compliment de les recomanacions de la norma.

Norma 43. Determinacions sobre hidrologia (ED)

En compliment del que s'assenyala als articles 77 i 78 del Pla Hidrològic de les Illes Balears, aprovat per Reial Decret 378/2001, de 6 d'abril, es poden observar en els plànols d'ordenació de la sèrie 30, PO-30 i següents, les zones d'inundació potencial i les zones de risc d'inundació, delimitades les darreres a partir de les que figuren en els plànols del PTM.

Per establir el nou polígon industrial i de serveis classificat serà d'aplicació l'establert a l'article 16.2 del mateix Pla.

Norma 44. Contaminació lumínica (ED)

En compliment del que disposa aquesta Norma cal dir que la totalitat del terme municipal es divideix en dues zones:

Zona E1, en la qual queden incloses les AANP, les ANEI i les ARIP.

Zona E2, que inclou la resta del terme municipal, tant les àrees de sòl rústic com la totalitat del sòl urbà i urbanitzable.

Per a la seva regulació s'introdueixen en la Normativa els corresponents articles.

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

La totalitat del terme està fora de l'àmbit delimitat per les corbes isòfones aeroportuàries, reflectides en el plànol número 6 del PTM, per la qual cosa no resulta d'aplicació el que disposa l'apartat b del punt 3 de la Norma.

L'aplicació de les determinacions del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), al qual s'hi han d'adaptar necessàriament tots els projectes, suposa un elevat nivell de compliment de la resta d'exigències de la Norma.

2.4.10. En relació al Títol V, Capítol II, de les Normes d'ordenació del PTM, que tracta del medi ambient, patrimoni i litoral, pel que fa al patrimoni urbanístic i arquitectònic.

Norma 46. Protecció de conjunts urbans (ED)

Un sector de sòl inclòs a la Zona General Antiga regulada en els articles 99 al 105 de les vigents NS va ser declarat Conjunt Històric-Artístic per la Direcció General de Belles Arts, per Decret 3213, de 21 d'octubre de 1964, amb tot el que suposa de protecció i conservació. La regulació d'aquesta zona es troba a l'article 149 de la normativa urbanística de les presents NS.

Norma 47. Catàlegs (ED)

En el punt 1 d'aquesta Norma es disposa que el planejament general municipal ha de contenir un catàleg d'elements que, pels seus valors singulars o característiques urbanístiques o arquitectòniques, hagin de ser objecte d'una especial protecció, i relaciona el contingut mínim que ha de tenir.

Segons el punt 3 de la Norma, els bens declarats d'interès cultural i els catalogats segons la legislació especial de patrimoni històric de les Illes Balears es regiran per la seva normativa específica i han de ser recollits en el catàleg municipal esmentat.

En aplicació del punt 2 de la Norma la ubicació dels bens catalogats ha d'estar indicada en els plànols generals d'informació del planejament municipal, en aquest cas les NS.

Actualment es troba en tramitació per a la seva aprovació el catàleg referit, de forma independent a l'adaptació de les NS al PTM. En els plànols d'ordenació s'ha assenyalat la ubicació exacta dels elements inclosos en ell.

Norma 48. Elements etnològics (ED)

Aquesta Norma determina que s'han d'incloure en el catàleg municipal els elements etnològics rurals següents:

- Murs de paret seca
- Marjades
- Fonts de mina, barraques de roter, forns de calç, cases de neu i barraques, rotlos de sitja i forns de carboner
- Camins empedrats
- Altres elements d'interès etnològic, com poden ser escars, pous, rellotges de sòl, etc., que per la seva singularitat hagin de ser protegits.

Així s'ha de fer i aquests elements, com la resta dels que han de ser catalogats, queden indicats en els plànols d'ordenació corresponents.

Norma 49. Rutes d'interès cultural (ED)

Tal com s'expressa en aquesta Norma, el PTM defineix les següents rutes d'interès cultural, grafiades en el seu plànol número 5:

- Ruta arqueològica
- Ruta del gòtic
- Ruta de castells
- Ruta del Barroc

Aquestes rutes pretenen ser un punt de partida en l'àmbit del planejament per fer una previsió d'inversions quant al condicionament d'elements i d'infraestructures, i, si no hi ha altre remei, per afavorir una certa promoció de determinades poblacions que, pel fet d'haver quedat al marge dels corrents econòmics que han marcat el desenvolupament de l'illa els darrers lustres, han continuat conservant aquelles característiques originàries que tant es valoren actualment. La creació d'uns recorreguts de caràcter educatiu a partir de monuments prèviament estudiats i adequadament preparats per ser visitats garanteix la "reconducció" d'una bona part del flux de visitants.

De totes elles només la Ruta del Gòtic passa pel municipi de Petra, al llarg de la carretera MA-3330, des de la vila en sentit nord-est, i de la carretera MA-3300, que uneix el nucli urbà de Petra amb el de Sineu. Però a la memòria del PTM no hi figura

en ella cap fita important o element significatiu, la qual cosa no significa que no hi hagi exemples d'aquest estil en el Catàleg municipal de patrimoni.

Norma 50. Rutes d'interès paisatgístic (ED)

Tal com s'expressa en aquesta Norma, el PTM crea les següents rutes d'interès naturalístic, grafiades en el seu plànol número 5:

- Ruta Pedra Seca
- Ruta Artà-Lluc
- Ruta del sistema hidràulic

Només una molt petita part de la ruta Artà-Lluc discorre pel terme municipal de Petra, per la seva part més septentrional i al llarg d'uns mil tres cents metres. Aquest tram s'assenyala en els plànols d'ordenació corresponents.

2.4.11. En relació al Títol VI i al Títol VII de les Normes d'ordenació del PTM, que tracten de les infraestructures i equipaments, i de les afeccions a Plans directors sectorials, cal dir que les seves determinacions no tenen incidència en la present adaptació de les NS al mateix Pla.

2.4.12. En relació a les Disposicions Addicionals de les Normes d'ordenació del PTM, tan sols tenen a veure, o poden tenir a veure, amb el terme municipal de Petra la Primera – Patrimoni històric (ED) –, la Segona – Autorització d'activitats industrials existents en el sòl rústic (AP) – i la Cinquena – Protecció d'Espais Naturals Protegits (AP) –.

També s'ha pres en consideració la Disposició Addicional Setena, que tracta del caràcter de mínim de determinades disposicions d'aquestes normes, mantenint-les en alguns casos i superant-les en altres.

2.5. Càlcul de la capacitat de població segons el Decret 2/1996

En aplicació del que disposa el Decret 2/1996, segons la superfície total del sòl edificable a les distintes zones urbanístiques qualificades en el sòl urbà i els seus respectius índex d'intensitat d'ús, la capacitat màxima de població resulta ser de 6.726 habitants, la qual resulta del següent:

Zona urbanística	Superfície de sòl edificable	Índex d'intensitat d'ús	Nombre d'habitants	Població en habitants
Centre Històric Artístic CHA	55.076	1/200	275	825
Residencial General Antiga ZGA	170.826	1/200	854	2.562
Residencial Intensiva Baixa 1 RIB-1	144.774	1/200	723	2.169
Residencial Intensiva Baixa 2 RIB-2	65.922	1/400	329	987
Urbana Jardí UJ	10.739	1/300	53	159

Residencial Extensiva Baixa REB	1.697	1/400	8	24
Total	449.034		2.242	6.726

Aquesta capacitat de població és inferior a la prevista a l'apartat 7-2-2 de la Memòria de les vigents NS, la qual és de 6.837 habitatges, la qual cosa suposa una reducció de la població potencial de 111 habitatges.

2.6. Altres annexes de justificació de compliment de normativa vigent

Tota la normativa d'aplicació s'ha tractat en els apartats anteriors.

2.7. Resum executiu de modificacions proposades

2.7.1. L'article 11.2 de la LS/2007 determina que en els procediments d'aprovació o d'alteració dels instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic ha d'incloure un resum executiu expressiu dels següents extrems:

- a) Delimitació dels àmbits en els quals l'ordenació projectada altera la vigent, amb un plànol de la seva situació i l'abast de la dita alteració.
- b) En el seu cas, els àmbits en els quals es suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística i la durada de la dita suspensió.

2.7.2. En compliment de l'expressat en el punt anterior, cal dir que els àmbits on l'ordenació de les vigents NS es veu alterada, de resultes de les modificacions proposades, són els següents:

- a) El sector de sòl urbanitzable d'ús industrial i de serveis, que passa a tenir la classificació de sòl rústic.
- b) El nou sector de sòl urbanitzable d'ús industrial i de serveis contigu al nucli urbà.
- c) Les delimitacions d'Unitats d'Actuacions perimetrals en el sòl urbà no consolidat per la urbanització.
- d) L'adequació de les àrees de sòl rústic, resultant de la delimitació de les àrees definides pel PTM no coincidents amb les ja delimitades a les NS, com ara les AANP, ANEI i ARIP.

Totes elles queden reflectides en els plànols d'ordenació corresponents.

2.7.2. L'aprovació inicial de l'adaptació suposarà la suspensió de l'atorgament de llicències en aquelles àrees en les quals les noves determinacions suposin una modificació del règim urbanístic vigent. La durada màxima d'aquesta suspensió serà fixada amb l'acord d'aprovació inicial de l'adaptació i no podrà ser superior a dos anys.

Tot això en aplicació del que disposa l'article 7 bis de la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears, introduït en virtut del que disposa l'article 8 del Decret Llei 5/2009, de 27 de novembre, de mesures relatives al servei públic regular de viatgers per carretera de les Illes Balears i de determinades disposicions en matèria urbanística.

3. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

3.1. INTRODUCCIÓ

L'article 97 del Reglament de Planejament (RP) relaciona els diferents documents que han de contenir les normes subsidiàries de planejament municipal. A l'esmentat article no es fa cap menció a la necessitat de comptar ni amb un programa d'actuació urbanística ni amb un estudi econòmic i financer.

Aquest és precisament un tret distintiu de les normes subsidiàries respecte els plans generals municipals d'ordenació urbana. Així, l'article 37 del RP urbanístic estableix que les determinacions dels plans generals es desenvoluparan en una sèrie de documents entre els quals assenyala el programa d'actuació i l'estudi econòmic i financer; en canvi, tal previsió no s'estableix a l'article 96 del mateix RP quan relaciona els documents que han de contenir les normes subsidiàries de planejament municipal.

Veiem, per tant, que el RP no exigeix expressament que les normes subsidiàries continguin un programa d'actuació ni, pròpiament, un estudi econòmic i financer. A partir d'aquí s'entenia que no calia que les normes subsidiàries incloguessin aquests documents i així ho recollia la jurisprudència, tal com es pot veure, per exemple, a la Sentència del Tribunal Suprem de 16 d'octubre de 1989.

Ara bé, diferents sentències han considerat que l'estudi econòmic financer sí que esdevé un document necessari sempre i quan així resulti de la naturalesa de les determinacions adoptades pels instruments de planejament general. En aquest sentit, caldria atendre a les circumstàncies concretes de cada cas que puguin requerir o no la justificació, des del punt de vista econòmic financer, d'aquestes determinacions. Per tant, la inclusió d'aquest estudi tendria un caràcter eventual com s'apunta a la Sentència del Tribunal Suprem de 15 de gener de 2000.

S'hauria de restringir, per tant, tal exigència a aquells supòsits en els quals el planejament inclogui entre les seves previsions determinacions urbanístiques que suposin, durant la seva vigència, despeses obligades, per a l'Administració municipal.

Concretament, per analogia amb les previsions contingudes al RP per als plans generals d'ordenació urbana, es tractaran de les determinacions de les quals es derivi l'execució d'obres de urbanització corresponents a l'estructura general i orgànica del territori.

El que sí resulta indiscutible és que les normes subsidiàries no han de contenir programa d'actuació a diferència dels plans generals. D'aquesta manera, en aquells casos en els quals les normes subsidiàries continguin un estudi econòmic i financer aquest no ha de estar lligat a cap programa d'actuació. Per això mateix, no es poden programar, en aquest moment, les inversions que es derivin de les previsions del planejament. Aquestes inversions s'obtidran, d'acord amb les previsions municipals anuals contingudes en els pressuposts, en funció de les disponibilitats econòmiques, i dels plans d'inversions que vagin a càrrec, totalment o parcialment, d'altres Administracions.

Per altra part, l'article 15 del Text Refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, dedicat a l'avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà, ha establert, en el seu apartat 4, que "La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions d'urbanització han d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el qual s'ha de ponderar en particular l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius".

Entenem que aquesta nova revisió legal apunta en el mateix sentit que hem exposat en les consideracions respecte al tradicional estudi econòmic financer.

Es tracta en definitiva, de la necessària ponderació de les disponibilitats econòmiques com un factor rellevant que limita la discrecionalitat de que disposa l'administració o, en general, el planificador per elegir una o altra ordenació urbanística, ja que no s'ha d'optar per models territorials que, atenent els recursos existents, resulten d'impossible o molt difícil realització.

L'estudi econòmic i financer té, per tant, la finalitat d'avaluar i justificar la viabilitat econòmica de les esmentades previsions que contengui el planejament.

D'acord amb allò que s'acaba d'exposar, atès que ara, en el cas de Petra, es modifiquen i adapten unes normes subsidiàries i no un pla general, el corresponent estudi econòmic financer es limitarà a aquelles previsions urbanístiques que impliquin inversions que suposin una càrrega econòmica per a l'Ajuntament de Petra per tal de justificar la seva viabilitat.

Així, a l'apartat 2 següent es relacionaran les determinacions a considerar del projecte de modificació de les NS i adaptació al PTM i s'avaluarà el cost previst de cada una d'elles que hagi d'anar a càrrec de la Hisenda municipal. Aquest cost es fixa d'acord amb el projecte corresponent, en cas d'existir, o d'acord amb el cost previst valorat en cada cas en concret. Igualment, es parteix de les informacions i dades facilitades per l'àrea econòmica de l'Ajuntament al respecte i, sobretot, pel que fa a les aportacions previstes per part d'altres administracions.

A l'apartat 3 s'analitzarà la capacitat d'inversió de l'Ajuntament de Petra a partir de les dades que es desprenen dels pressuposts municipals corresponents als darrers 7 exercicis d'acord amb les dades subministrades per l'àrea econòmica de l'Ajuntament de Petra.

3.2. DETERMINACIONS A CONSIDERAR DEL PROJECTE DE MODIFICACIONS DE LES NS I ADAPTACIÓ AL PTM

Abans d'entrar en aspectes concrets, s'ha de considerar que aquestes modificacions i adaptació de les NS no suposa una alteració rellevant en l'estructura general i orgànica del territori del municipi de Petra.

Això és així en correspondència amb les finalitats generals d'aquestes modificacions i adaptació que es concreta en aspectes com el no creixement urbanístic, la reubica-

ció del sòl apte per urbanitzar industrial i de serveis i el manteniment i reforç del model territorial basat en la protecció del sòl rústic i especialment dels espais naturals per a la preservació dels seus recursos i valors ambientals i paisatgístics.

Per aquest motiu no comporten, en cap cas, nous sistemes generals que esdevinguin una inversió o càrrega econòmica que hagi d'afrontar l'Ajuntament o cap organisme públic dependent del mateix.

Únicament la execució de la ronda nord prevista en el PDS de carreteres suposarà una despesa, però no per a les arques municipals, atès que tant l'adquisició dels terrenys com la construcció de la infraestructura serà a càrrec del Consell de Mallorca.

Per altra banda, pel desenvolupament tant de les Unitats d'Actuació en sòl urbà, com del sector apte per urbanitzar industrial i de serveis, s'ha assignat el sistema de compensació i per tant la seva gestió serà per iniciativa privada, per la qual cosa no comportarà inversions a càrrec de l'Ajuntament ni de cap altra administració pública.

S'hauran de fer efectives les cessions del sòl destinat als sistemes corresponents, en cada una de les esmentades unitats de gestió, com a vials i aparcaments, espais lliures públics i equipaments públics, així com del sòl lucratiu que representi el 15% de l'edificabilitat mitjana ponderada de les respectives actuacions, lliure de càrregues d'urbanització.

En definitiva, i pel que s'ha dit, no es preveuen determinacions que impliquin càrregues econòmiques per a l'Ajuntament, si no tot el contrari, el desenvolupament d'aquestes determinacions suposaran un increment del patrimoni públic del sòl.

3.4. CONCLUSIONS

S'ha de considerar el fet que ens trobem davant un projecte de modificació de normes subsidiàries i no davant un pla general d'ordenació urbana. Atesa la seva naturalesa, les normes subsidiàries no inclouen un programa d'actuació.

Com s'ha exposat, aquestes modificacions i adaptació de les NS de Petra no suposa una alteració rellevant en la estructura orgànica del territori en correspondència amb les seves finalitats generals i amb el manteniment i reforç del model territorial actual.

Les determinacions de les NS que s'han de considerar, a l'efecte de comprovar o no la seva viabilitat, no suposen cap càrrega econòmica que hagi de ser suportada per l'Ajuntament de Petra. L'única inversió correspon a una altra administració pública, essent de molt difícil avaluació en aquest moment, així com també ho és avaluar l'increment patrimonial que suposa per l'Ajuntament les cessions gratuïtes de sòl que s'han esmentat abans.

Com s'ha dit, les NS no inclouen un programa d'actuació i, a més, la durada prevista per a les mateixes és indefinida.

Per tot plegat, s'ha de concloure la plena viabilitat econòmica d'aquestes modificacions i adaptació al PTM de les NS de Petra.

Palma, octubre de 2010

Mateu Carrió Muntaner, arquitecte
Director de l'equip redactor