

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



JUNY 2009

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'introduiran també una sèrie de modificacions puntuals, no necessàries per la finalitat inicial prevista, les quals ja foren aprovades inicialment per l'Ajuntament al voltant de l'any 2002, però que no es continuà la seva tramitació.

Malgrat això, no es tracta de la revisió del planejament general vigent, si no d'una sèrie de modificacions, algunes per a l'adaptació estricta al PTM 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'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric (CIOTUPH) del Consell Insular de Mallorca (CIM), en sessió celebrada el dia 22 de març de 2002.

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 ell, trobant-se en fase de tramitació per a la seva aprovació els plans parcials dels dos sectors urbanitzables classificats en elles.

2.1.5. Incidència de la normativa de rang superior

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 documentació vària, 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 que s'ha de seguir per aconseguir l'aprovació de l'adaptació de les NS al PTM és la següent:

- 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 alegacions estimades i dels informes d'altres organismes, pel Ple de l'Ajuntament
- Remissió a la CIOTUPH per a l'aprovació definitiva

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

La modificació en l'ordenació del sòl urbà contemplat a les vigents NS que té a veure directament amb l'adaptació al PTM és 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.

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

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.

Aquesta modificació no suposa 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 Lluç
- 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 paralela 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 Frà 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 tendrà 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 ubicat 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 Galmés.

2.2.3. L'ordenació del Sòl Urbanitzable

No es produeix cap modificació en l'ordenació dels sectors classificats com a sòl urbanitzable a les vigents NS.

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. d'aquesta memòria.

2.2.5. L'ordenació dels Sistemes Generals

L'ordenació dels sistemes generals no sofreix modificació, mantenint-se l'actual, ja que no hi ha creació de nou sòl urbà o urbanitzable i per tant tampoc de nous sistemes generals.

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

Les úniques actuacions proposades se deriven de la simple adaptació de les NS al PTM, per la qual cosa no obliguen a l'adopció d'especials criteris d'integració. Malgrat no es pot considerar en sentit estricte una actuació, l'adaptació del sòl rústic a les determinacions del , per la mateixa naturalesa d'aquest Pla, té totes les garanties d'aconseguir una perfecta integració paisatgística.

2.3. Adaptació a la normativa vigent de rang superior

2.4. Adaptació al PTM

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

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. De tots ells, en aquest cas, només s'ha de computar la superfície del sector de sòl urbanitzable destinat a usos residencials, classificats així a les vigents NS, ja que no compta amb pla parcial aprovat definitivament.

Aquests sector s'identifica com a Polígon Residencial "Na Palada". La seva superfície és de 42.500 m², inferior a la màxima permesa i per la qual cosa es compleix amb la Norma 6.

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

Es compleix amb el que disposa el punt 1 d'aquesta norma, ja que el sector de sòl urbanitzable estan ubicats en un Àrea de Desenvolupament de Sòl Urbà i Urbanitzable o Apte per a la Urbanització, delimitada gràficament en el plànol 1. Àrees de desenvolupament urbà i categories de sòl rústic, del PTM.

La densitat de població del Polígon Residencial "Na Palada" és de 11 hab/Ha.

Atès que el punt 2 de la mateixa norma fixa que, en aquest municipi, la densitat màxima dels nous creixements de sòl urbà, urbanitzable o apte per ser urbanitzat, destinat a ús residencial, turístic o mixt, és de 100 habitants per hectàrea, no cal modificar la densitat fixada a les vigents NS.

Les vigents NS compleixen amb el que determina el punt 5 de la Norma 7, ja que les seves normes urbanístiques estableixen l'índex d'intensitat d'ús per a cada una de les zones que constitueixen el sòl urbà i també, com s'ha dit abans, en el sòl urbanitzable o apte per a la urbanització està fixat el nombre màxim d'habitatges per a cada sector que s'han d'establir en el seu planejament de desenvolupament.

El punt 6 de la Norma disposa que en el cas que en un municipi hi hagi més d'un nucli considerat apte per acollir creixement, el creixement de cadascun no podrà superar el 15 % de la superfície del sòl urbà del nucli, la qual cosa no resulta d'aplicació atès que el municipi de Petra compta amb un sòl nucli urbà.

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, en tot el qual no cal entrar-hi, atès que en aquest cas no es classifica nou sòl destinat als usos esmentats.

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, es preveu la necessària reserva de sòl per a sistemes generals.

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 de la Llei 8/2007, de 28 de mig, del 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 prevists 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 condicions 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 sotretes 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'Espacial Interès d'Alt nivell de Protecció (AANP)
- Àrees Naturals d'Espacial 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 sostretes del desenvolupament urbà, pel que fa a al règim d'usos.

Les NU de les NS vigents s'adapten 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. Quan s'hagi produït l'aprovació definitiva de l'adaptació es procedirà a elaborar el text refús de les NU.

2.4.5. En relació al Títol II, Capítol III, de les Normes d'ordenació del PTM, que tracta de les àrees sostretes 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. Quan s'hagi produït l'aprovació definitiva de l'adaptació es procedirà a elaborar el text refús de les NU.

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 Àrees 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 Àrees en Sòl Rústic	Àrees en APCS-2 (UP3+UP5)		Àrees en APCS-8 (UP2+UP9+UP6)		Àrees en (APCS-2) + (APCS-8) (UP2+UP9+UP6)		Sup. àrees parc.mín.habitat-ge ≥30.000 m2 en APCS 2		Sup. àrees parc.mín.habitat-ge ≥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 sotretes 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 sotretes 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 aquelles 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.

Atès que no hi ha previst nou creixement de sòl urbà, urbanitzables o apte per a la urbanització, no és 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 i les ANEI

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.

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.

Atès que actualment es troba en tramitació per a la seva aprovació el catàleg referit, de forma independent a l'adaptació de les NS al PTM, es procedirà a indicar en els plànols d'informació i també en els d'ordenació, 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, rotllos de sitja i forns de carboner
- Camins empedrats
- Altres elements d'interès etnològic, com poden ser escars, pous, rellotges de sol, 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, quedaran indicats en els plànols d'informació i d'ordenació.

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, però a la memòria del PTM no hi figura en ella cap 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

Cap d'aquestes rutes recorren pel terme municipal de Petra, per la qual cosa no s'esmenten a la resta de documents de les NS que s'adapten al PTM.

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 incideixen en l'adaptació de les NS de Petra a l'esmentat Pla la Segona -Autorització d'activitats industrials existents en el sòl rústic (AP)- i la Cinquena -Protecció d'Espais Naturals Protegits (AP)-.

Les determinacions d'ambdues Disposicions queden recollides en els corresponents articles que formen part del Document de Normativa.

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

A l'apartat 7-2 de la Memòria de les vigents NS es complimenten l'establert pel Decret de capacitat de població i, atès que no hi ha creixement de sòl urbà ni de sòl urbanitzable, segueix vigent la població prevista en elles.

2.6. Altres annexes de justificació de compliment de normativa vigent

2.7. Resum executiu de modificacions proposades

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.

En compliment de l'expressat cal dir que l'àmbit on l'ordenació vigent es veu alterada de resultes de l'adaptació al PTM és quasi únicament el sòl rústic, representat tot ell en els plànols d'ordenació corresponents.

L'alteració resulta 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.

L'aprovació inicial de l'adaptació suposarà, en aplicació del que disposa l'article 8.2 del Reial Decret-Llei 16/1981, de 16 d'octubre, d'adaptació de plans generals d'ordenació urbana, 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.

3. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

L'adaptació de les NS del terme municipal de Petra al PTM no suposa en cap cas la modificació de les previsions econòmiques adoptades a les vigents NS, pel que fa a l'aportació municipal en el desenvolupament de les determinacions del planejament.

4. NORMATIVA

Per tal d'adaptar les NS del terme municipal de Petra al PTM es proposa la modificació o l'anul·lació d'alguns articles de les seves NU, i la introducció de nous articles.

4.1. Articles de les NU de les vigents NS que es modifiquen, resultant la redacció expressada a continuació.

Art. 73.- Règim dels edificis existents.

73-a) Situació fora d'ordenació

1. D'acord amb el que preveuen els articles 1 i 2 de la Llei 8/1988, d'1 de juny, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació, i l'article 16.2 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de la comunitat autònoma de les Illes Balears, s'ha de considerar que un edifici o una instal·lació està fora d'ordenació si es troba inclòs en algun dels supòsits següents:

- a) Estar afectat per operacions de remodelació urbana.

- b) Haver estat construït en contra de les determinacions del planejament o de la normativa urbanística vigent, mentre no es legalitzi, encara que hagi prescrit el seu expedient d'infracció urbanística o que no el tenguí iniciat.
- c) En sòl rústic, haver incomplert les condicions d'ús autoritzades específicament.

2. En els edificis o les instal·lacions que estan fora d'ordenació no es poden fer obres de consolidació, d'augment de volum, de modernització o d'increment del valor d'expropiació però sí les petites reparacions puntuals, en peces o habitatges concrets, que exigeix la higiene de les persones que han d'ocupar-los o que han de residir-hi, però no quan això suposi actuacions globals o de conjunt sobre un edifici.

73-b) Obres permeses en edificis construïts a l'empara de normativa anterior

1. La situació dels edificis existents a l'entrada en vigor d'aquesta adaptació de les NS al PTM i les obres que en ells s'hi poden realitzar poden ser:

Situació 1: Edificis la superfície del qual edificada excedeixi d'allò que s'ha permès per les ordenances de cada zona. En aquests edificis es permetran els següents tipus d'obres:

- a) Obres parcials i circumstancials de consolidació, modernització o millora de les seves condicions estètiques, d'habitabilitat, higiene o funcionalitat.
- b) Reformes i canvis d'ús, fins i tot totals, sempre que el nou ús previst estigui inclòs en la relació dels permesos en la zona.
- c) En casos degudament justificats en necessitats d'adaptació de l'edifici a lleis o normes de superior rang aprovades amb posterioritat a la construcció de l'edifici (noves normes d'evacuació per a casos d'incendi, etc.), es podran autoritzar obres encaminades a dotar-los d'escaleres d'incendis, d'espais destinats a instal·lacions (aire condicionat, ascensors, habitacles de fems, etc.) o/i altres semblants que, de manera justificada, no impliquin més ampliació que la estrictament necessària per a aquests fins. En tal supòsits, a pesar que l'edifici preexistent incompleixi algun dels paràmetres assenyalats en el Pla, podran realitzar-se les obres encara que les mateixes no s'ajustin als paràmetres imposats per a cada zona (separacions, altura, etc.). L'ampliació no podrà suposar, en cap cas, increment de la superfície habitable.
- d) Obres d'adequació de l'edifici a alguna de les situacions dels apartats següents.

Situació 2: Edificis la superfície edificada del qual no excedeixi d'allò que s'ha permès per les ordenances de cada zona, encara que incompleixi alguna o diverses de les restants limitacions de l'ordenança general en cada una d'elles. En aquests edificis es permetran les obres referides en l'apartat corresponent a la regulació de la situació 1, així com les d'ampliació fins al màxim de la superfície edificable permesa per l'ordenança general en cada zona. L'ampliació haurà d'ajustar-se als altres paràmetres de la zona, cas que l'edifici no compleixi la separació a límits la seva ampliació no podrà suposar, en cap cas, un major incompliment de l'esmentada situació.

No obstant, en els nuclis tradicionals i en les zones d'habitatge unifamiliar, si l'ampliació a realitzar es situa sobre cossos d'edificació tancats existents, la mateixa podrà ser realitzada conservant les condicions de separació als límits del cos d'edificació sobre el qual es situa.

Es permetran així mateix les obres necessàries per a adequar l'edifici a la situació següent.

Situació 3: Edificis que no incompleixen cap limitació imposada per el Pla per a cada zona per a edificis de nova planta. En aquests edificis, les obres s'hauran d'ajustar als límits imposats per l'ordenança de la zona.

Situació 4: Edificis inacabats, amb la llicència ajustada a una normativa anterior, que no es troben dins el termini de llicència o de pròrroga i que l'edificabilitat projectada sobrepassi la de la normativa vigent. Aquests edificis es poden acabar sol·licitant una pròrroga de la llicència sempre que l'excés d'edificabilitat es redueixi, com a mínim, en un 50 %. En aquest cas, s'ha de presentar la documentació tècnica i les solucions arquitectòniques que demostren la reducció.

2. Totes les obres d'ampliació hauran de realitzar-se, d'acord amb la situacions anteriors, adequant-se a la tipologia de la resta de l'edifici i a la correcta integració del mateix en el seu entorn, sense perjudici de les condicions especials de protecció aplicables als edificis catalogats.

3. Qualsevol de les construccions, i els usos que elles suporten, que ja es troben construïdes a l'empara de normativa anterior, no són considerades fora d'ordenació encara que la seva tipologia, ús, grandària i forma sigui contradictòria amb la que el Pla estableixi per a la zona en què es localitzen, i podran continuar suportant les activitats per a les quals inicialment varen ser autoritzats. No obstant l'anterior, els nous usos que es projecten en els locals d'una edificació existent, hauran d'ajustar-se a les determinacions que el Pla estableix en cada cas.

Art. 82.- Normes d'habitabilitat i condicions higièniques.

És d'aplicació el Decret 145/1997, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i instal·lacions per al disseny i habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat, o la normativa que el pugui substituir.

4.2. Els nous articles que s'introdueixen són els següents:

Article addicional 1. Mesures bioclimàtiques en l'edificació

1. Per tal d'implantar mesures sobre gestió de la demanda hidràulica, tots els habitatges, instal·lacions turístiques i altres instal·lacions urbanes de nova construcció que requereixin subministrament d'aigua, així com les modificacions de les existents que tinguin la consideració d'obra major d'acord amb la legislació urbanística i de règim local, hauran d'incloure comptadors individuals d'aigua així com la instal·lació de fontaneria de baix consum i dispositius estalviadors d'aigua.

2. Almenys un 20% del sòl de la parcel·la no ocupat per l'edificació, en tipologia d'edificació extensiva, sigui permeable.

3. Per tal de millorar el medi ambient en les noves edificacions, els canvis d'ús i les reformes integrals de les edificacions i construccions existents, es recomana adoptar els criteris i les mesures següents:

3.1. En el disseny dels edificis:

- a. Col·locar en tots els buits a espai lliure directe: un envidrament doble amb cambra d'aire interior, així com uns tancaments que en conjunt garanteixin un coeficient de transmissió tèrmica inferior a $2,8 \text{ kcal/h m}^2 \text{ }^\circ\text{C}$, i persianes o parasols exteriors incorporats que puguin evitar l'entrada directa de sol pels buits de l'edificació.
- b. Garantir espai suficient per a recipients separadors de residus, d'accés còmode, a la cuina dels habitatges o al lloc d'emmagatzematge de residus en la resta d'usos.
- c. Execució del full d'instruccions mediambientals d'ús per a residents i usuaris habituals de l'edifici que es lliurarà a cada resident o usuari habitual.

3.2. En les instal·lacions energètiques:

- a. Instal·lació de captadors solars per a producció d'aigua calenta sanitària dimensionada per cobrir un mínim d'un 40% de la demanda anual per a aquest ús. La base de càlcul de la demanda en habitatges serà 30 litres per persona i dia a 45°C , i de tres persones per habitatge. S'exceptuen els edificis d'habitatges amb menys de dotze unitats, i la resta d'usos quan la potència de la seva instal·lació per a producció d'aigua calenta sanitària sigui inferior a 35.000 kcal/h.
- b. Instal·lació de caldera amb sistema de cogeneració quan la potència sigui superior a 400.000 kcal./h.

3.3. En les instal·lacions de lampisteria i sanejament:

- a. Instal·lació de sistemes d'estalvi d'aigua a cisternes de vàters i de limitadors de cabal a aixetes.
- b. Instal·lació de circuit per a la reutilització d'aigües pluvials per als vàters i per a les instal·lacions de reg.
- c. Instal·lació d'un circuit separat per a la reutilització d'aigües grises condicionades i tractades per als vàters i per a les instal·lacions de reg.

Article addicional 2. Norma 43. Determinacions sobre hidrologia (ED)

1. En compliment del que disposa l'article 9.3 del Reglament del domini públic hidràulic, que desenvolupa la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'Aigües, l'execució de qualsevol obra o treball a la zona de policia de llits de torrents precisa l'autorització administrativa prèvia de l'Organisme de conca.

La zona de policia és la definida en els articles 6 de la llei i del reglament esmentats abans, té un ample de cent metres a ambdues bandes dels torrents i està assenyalada en els plànols d'ordenació corresponents.

2. Segons disposa l'article 77 del Pla Hidrològic de les Illes Balears (PHIB), aprovat per Reial Decret 378/2001, de 6 d'abril, a les diferents zones de les planures d'inundació s'estableixen les limitacions descrites a continuació:

a. Zona de precaució, que es correspon amb la zona d'inundació excepcional: S'hi prohibeixen instal·lacions o activitats singulars com ara l'emmagatzematge de residus d'alta toxicitat o perillosos i determinades indústries.

b. Zona de restricció, que es correspon amb la zona d'inundació ocasional: A més de les limitacions imposades en la zona de precaució, s'hi prohibeixen les instal·lacions

destinades a serveis públics essencials o que suposin un nivell de risc alt en situacions d'avinguda.

c. Zona de prohibició, que es correspon amb la zona d'inundació freqüent: A més de les limitacions que afecten la zona de restricció, s'hi prohibeixen les edificacions i els usos que suposin un risc potencial de pèrdua de vides humanes.

3. En aplicació del que disposa l'article 16.2 del PHIB, per a l'aprovació de qualsevol tipus de planejament parcial, és precPTMu i vinculant l'informe de l'Administració Hidràulica (AH) competent, actualment la Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient del Govern de les Illes Balears.

Article addicional 3. Mesures en relació a la contaminació lumínica.

Com a mesures en relació a la contaminació lumínica, s'estableixen les següents determinacions:

1. Projectes d'urbanització i dotació de serveis.

1.1. No es pot autoritzar cap projecte d'urbanització ni de dotació de serveis que inclogui l'ús de lluminàries tipus globus. S'ha d'usar sempre pantalles en les quals la bombeta no sobresurti de l'interior, no es poden utilitzar reflectors que dispersin la llum cap al cel i la inclinació de la lluminària ha de ser paral·lela a l'horitzó.

1.2. En qualsevol projecte d'urbanització, de dotació de serveis o de reforma d'instal·lacions d'enllumenat existents, el disseny del sistema d'enllumenat s'ha de basar fonamentalment en el criteri d'eficiència energètica i de consecució dels nivells luminotècnics establerts en els apartats 2 i 3 següents i s'ha de complir el següent:

a) En l'enllumenat amb projectors de superfícies horitzontals (instal·lacions esportives, aparcaments, etc.), s'han d'instal·lar projectors asimètrics sense inclinació o bé instal·lar projectors simètrics amb reixetes adequades contra l'enllumenat.

b) S'han de substituir les bombetes de vapor de mercuri per altres de (com a mínim) vapor de sodi d'alta pressió, i també la implantació d'altres de vapor de sodi de baixa pressió a les àrees on l'ús d'aquest tipus de llum sigui indiscutible per raons de seguretat (aparcaments i vials de circulació ràpida, per exemple).

c) S'ha de modificar (en els casos que tècnicament això sigui possible i no impliqui una pèrdua d'il·luminació) la inclinació de les lluminàries fins a situar-les paral·leles a l'horitzó.

d) L'enfosquiment intern, al 50%, de l'hemisferi superior de les lluminàries que tinguin globus de plàstic o similars.

e) La instal·lació de bombetes de menor consum en aquells llocs on el nivell luminotècnic sigui excessiu, en relació amb els valors de seguretat recomanats.

2. Per a l'aplicació d'aquestes normes, s'estableixen dues zones en el terme municipal, de entre les quatre definides a la Norma 44 del , en funció del criteri de classificació següent:

Zona E1. Àrees amb entorns obscurs. Correspon a les zones delimitades dins les categories de sòl rústic protegit AANP i ANEI.

Zona E2. Àrees de baixa brillantor. Correspon a una franja de 5 km amidada des del límit de les zones E1, així com totes les zones ubicades dins les restants categories de sòl rústic. En ella queda inclòs totes les demés àrees del sòl rústic i tot el sòl urbà i l'urbanitzable.

3. Limitacions del flux hemisfèric superior.

Considerant que el flux hemisfèric superior instal·lat FHS_{inst} % es defineix com la proporció en % del flux d'una lluminària que s'emet sobre el pla horitzontal respecte del flux total que surt de la lluminària quan aquesta està muntada en la posició d'instal·lació, el flux hemisfèric superior instal·lat FHS_{inst} % en les lluminàries que s'han d'implantar a cada zona en què s'ha classificat el territori municipal no poden superar els límits establerts a la taula següent:

Valor límit del flux hemisfèric superior instal·lat

ZONES	VALOR LÍMIT DEL FLUX HEMISFÈRIC SUPERIOR INSTAL·LAT FHS_{inst} (%)
E1	0%
E2	< 5%

Article addicional 4. Mesures en relació a la contaminació acústica.

Segons el que disposa la Norma 45 del , atès el que determina la Disposició Addicional Única de la Llei 48/1960, de 21 de juliol, sobre Navegació Aèria, degut a les servituds aeronàutiques acústiques, s'estableix la limitació que en els àmbits afectats per L_{eq} dia ≥ 65 dB (A) i L_{eq} nit ≥ 65 dB (A), delimitats per la corba isòfona aeroportuària representada en els plànols d'ordenació corresponents, no es permeten els usos residencials, sanitaris o docents.

Títol Addicional. Disposicions específiques en sòl rústic

(Aquest Títol substitueix el CAPITOL IV, del TITOL II, RÈGIM DEL SÒL NO URBANITZABLE de les Normes Urbanístiques vigents, mantenint els articles que tracten qüestions que no tenen nul·la relació amb els següents)

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS COMUNES EN TOT EL SÒL RÚSTIC

Art. 1. Àmbit i funció del sòl rústic

1. Les normes d'aquest títol són d'aplicació als terrenys classificats com a Sòl Rústic, assenyalats com a tal en els plànols d'ordenació corresponents.

2. Constitueixen el sòl rústic aquelles àrees que les NS consideren sostretes al desenvolupament urbà, la funció de les quals determina que es preservin dels processos de desenvolupament urbanístic i que es protegeixin els elements d'identitat que els caracteritza.

3. La funció d'aquests terrenys podrà tenir relació amb:

- a) Els valors agrícoles, forestals, pecuaris, cinegètics, naturals, paisatgístics o culturals.
- b) L'aportació a la defensa de la fauna, la flora i el manteniment de l'equilibri ecològic.
- c) El caràcter d'elements bàsics per al manteniment de l'estructura del territori.
- d) La condició de suport de funcions que, encara que s'hagin originat en el medi urbà, s'han de desenvolupar en el medi rural.

Art. 2. Legislació i normativa aplicable

En el sòl rústic així classificat s'ha de complir, en d'altres, amb l'establert a tots aquells articles i disposicions que siguin d'aplicació directa de la Llei 1/1991, d'espais naturals d'especial protecció de les Illes Balears (LEN), de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears (LSR), de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i mesures tributàries (DOT), i les seves modificacions, i el Pla Territorial Insular de Mallorca (PTM).

Art. 3. Destinació

- 1. El sòl rústic no es podrà destinar a altres activitats que les relacionades amb l'ús i l'explotació racional dels recursos naturals i l'execució, l'ús i el manteniment d'infraestructures públiques.
- 2. No obstant això es podran autoritzar, en determinades condicions, activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar o declarades d'interès general, que s'han de desenvolupar, si s'escau, en edificis o instal·lacions de caràcter aïllat.

Art. 4. Facultats i deures en el sòl rústic protegit

1. D'acord amb el que disposa l'article 11.1 de la Llei del sòl rústic, el contingut del dret de propietat pels terrenys qualificats com a sòl rústic protegit, integra les facultats següents:

- a) Realitzar les activitats necessàries per a l'explotació agrícola, forestal, cinegètica i pecuària mitjançant l'ús dels medis tècnics i instal·lacions adequades, d'acord amb la normativa específica, i sense que impliquin, en cap cas, la transformació de la seva condició o característiques essencials.
- b) Desenvolupar les activitats que s'autoritzin en virtut d'allò que disposen aquestes Normes.

2. No obstant l'expressat a l'apartat anterior, tota afecció restrictiva per normes de protecció, d'usos i d'aprofitaments executats en virtut d'autorització legal, constituirà un supòsit de lesió determinant de la responsabilitat de l'administració que l'hagi originada.

Art. 5. Facultats i deures en el sòl rústic comú

1. D'acord amb el que disposa l'article 11.2 de la Llei del sòl rústic, el contingut del dret de propietat pels terrenys qualificats com a sòl rústic comú, comporta els deures següents:

- a) Conservar, mantenir i, si s'escau, reposar el sòl i la vegetació en les condicions necessàries per evitar riscos d'erosió, d'incendi o pertorbació de la seguretat i de la salut públiques o del medi ambient i l'equilibri ecològic.
- b) Abstenir-se d'efectuar qualsevol activitat no controlada que pugui tenir com a efecte la contaminació de la terra, l'aigua o l'aire.
- c) Executar els plans i programes que els resultin de compliment obligat, d'acord amb la legislació reguladora de les activitats a les que es refereix el punt 1.a) anterior.
- d) Complir les obligacions i suportar, si s'escau, les càrregues que, per a l'exercici de les facultats a què es refereix el punt 1.b) anterior, s'imposin en virtut d'allò que disposen aquestes Normes.
- e) Permetre a les administracions públiques competents, sense dret a indemnització quan no afectin activitats rendibles legalment desenvolupades, la realització de treballs de plantació i conservació de la vegetació dirigits a prevenir l'erosió o els desastres naturals.
- f) Els que es derivin del seu especial grau de protecció.

2. No obstant l'expressat a l'apartat anterior, tota afecció restrictiva per normes de protecció, d'usos i d'aprofitaments executats en virtut d'autorització legal, constituirà un supòsit de lesió determinant de la responsabilitat de l'administració que l'hagi originada.

Art. 6. Classes d'usos

1. Les activitats en sòl rústic s'han de regular segons l'ús al qual es vinculen i el tipus d'actuació que comporten.

2. Amb aquesta finalitat, s'han de distingir tres classes d'usos: els admesos, els condicionats i els prohibits. També s'han de diferenciar tres tipus d'actuacions, segons si no comporten l'execució d'obres d'edificació, si comporten l'execució d'obres en edificacions o instal·lacions existents o, finalment, si comporten la construcció d'edificacions o instal·lacions de nova planta.

Art. 7. Usos admesos i activitats relacionades amb els usos

1. S'admeten com a usos admesos aquells que, amb caràcter general, poden efectuar-se en sòl rústic i que l'autorització dels quals no requereix cauteles especials, perquè les actuacions que s'hi vinculen no alteren les característiques essencials dels terrenys o perquè tenen una incidència que ja ha estat avaluada i corregida prèviament.

2. Són usos admesos:

- a) Els usos relacionats amb la destinació o la naturalesa de les finques (III).
- b) Els usos relacionats amb l'execució i el manteniment de les comunicacions i infraestructures públiques (VII).
- c) Els usos relacionats amb els espais lliures (VIII).

3. S'han de considerar com a activitats relacionades amb la destinació o amb la naturalesa de les finques les que es vinculen amb els usos següents:

a) Els que afecten a l'explotació agrícola, forestal, pecuària i cinegètica, així com a la conservació i a la defensa del medi natural. Només tenen caràcter d'edificis i d'instal·lacions vinculats a aquestes activitats els que són necessaris per al tractament de les matèries primeres produïdes en la finca en què s'ubiquen. En la resta de casos, s'ha d'acudir a la declaració d'interès general de l'activitat.

b) Els recreatius, educatius, culturals i científics que es duguin a terme en el marc d'allò que disposa la Llei 4/1989, de 27 de març, de conservació dels espais naturals i de la flora i la fauna silvestres, o a l'empara d'allò que disposa la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears. Quan aquestes activitats no s'efectuïn en execució d'un pla especial o d'un pla d'ordenació del medi natural, abans del desenvolupament o de l'execució, s'han de declarar d'interès general.

Les actuacions relacionades amb aquestes activitats, sigui quin sigui l'ús al qual es vinculen, han de ser les adequades per al desenvolupament efectiu i no poden suposar la transformació de la destinació i de les característiques essencials dels terrenys. Els edificis i les instal·lacions que es vinculen a aquestes actuacions s'han de limitar als que siguin estrictament necessaris.

5. S'han de considerar activitats relacionades amb les infraestructures públiques les que es vinculen a l'execució, l'ús i el manteniment dels sistemes territorials següents:

- a) la xarxa viària i els seus centres servei;
- b) els centres i les xarxes de proveïment d'aigua;
- c) els centres de producció, de servei, de transport i de proveïment d'energia elèctrica i de gas;
- d) les xarxes de sanejament, les estacions de depuració i els sistemes vinculats a la reutilització d'aigües residuals;
- e) els ferrocarrils i els aeroports;
- f) les telecomunicacions, la teledetecció i el control del trànsit aeri;
- g) els centres de recollida i de tractament dels residus sòlids;
- h) i, en general, tots els que es qualifiquin així en virtut de la legislació específica.

Els usos vinculats a aquestes infraestructures són usos admesos només si estan previstos en les NS o en els instruments d'ordenació territorial. En cas contrari, l'execució de l'activitat ha d'exigir la declaració prèvia d'interès general, llevat que l'aprovació del projecte comporti, en virtut de la legislació específica, aquesta declaració.

6. S'han de considerar com a activitats relacionades amb els espais lliures les corresponents a l'ús i el gaudiment dels espais lliures d'edificació que es destinen a l'esplai, l'esbarjo i el repòs de la població, tant de caràcter públic com privat.

Art. 8. Usos condicionats i activitats relacionades amb ells

1. Són usos condicionats aquells que només poden efectuar-se en la forma que estableixen les NS i per als quals es defineixen uns requisits i uns procediments d'autorització per garantir que la incidència de les activitats que s'hi vinculen és admissible o resulta minimitzada.

2. Són usos condicionats:

a) L'ús d'habitatge unifamiliar (I).

b) Els usos complementaris de l'activitat tradicional, als quals s'han de relacionar les activitats d'agroturisme i les que es qualifiquin així d'acord amb la seva regulació específica (III).

c) L'ús global secundari (IV) relacionats amb les activitats industrials de primera transformació de productes agrícoles de producció pròpia. Aquestes indústries, susceptibles de ser permeses per l'Ajuntament, han de comptar a més amb informe favorable de la Conselleria d'Agricultura o organisme competent. Així mateix, es permet la fabricació de productes de terres cuites per a la construcció a les instal·lacions d'aquest tipus actualment existents (teuleres), acceptant-se les obres pel seu condicionament, millora o modernització.

d) La resta d'usos vinculats a activitats declarades d'interès general.

3. Les activitats que es relacionen amb l'ús d'habitatge unifamiliar només es poden efectuar a les àrees i amb les condicions determinades en el capítol 2 següent.

4. Si aquesta activitat suposa la construcció d'un nou habitatge, només en pot resultar un habitatge per parcel·la.

5. La superfície mínima de parcel·la que s'exigeix per construir un habitatge està en funció de l'àrea on s'hagi d'ubicar, i en alguns casos de la seva antiguitat, d'acord amb els articles corresponents d'aquestes Normes.

6. Les activitats que es relacionen amb usos no prohibits, diferents dels que s'admeten o dels d'habitatge unifamiliar, només s'han d'autoritzar quan es declari d'interès general per la Comissió Insular d'Urbanisme o pel Govern de les Illes Balears.

7. La declaració d'interès general es pot atorgar a totes aquelles activitats que no estiguin relacionades amb usos prohibits i que transcendeixin els interessos individuals, que no siguin incompatibles amb el grau de protecció de l'àrea i, en cas que suposin la construcció de noves edificacions, que sigui necessària la seva ubicació en sòl rústic.

8. D'acord amb el que disposa l'article 17 de la Llei del sòl rústic, les activitats que es declari d'interès general s'han de considerar com a activitats que comporten un aprofitament atípic del sòl rústic, el 10% del qual s'ha d'atribuir a l'Ajuntament, excepte en els casos que es refereixin a activitats públiques o a equipaments sense una finalitat lucrativa, i per això:

a) Aquest aprofitament s'atorgarà en el moment de la concessió de la llicència municipal corresponent i només el 90% resultarà atribuïble al titular de la parcel·la. El percentatge restant correspondrà a l'Administració municipal i s'haurà d'adquirir

necessàriament per la persona interessada una vegada concedida l'autorització i prèviament a qualsevol actuació.

b) La valoració del 10% de l'aprofitament atípic atribuïble a l'Administració municipal, es quantificarà pels serveis tècnics municipals, en base a l'increment de valor que els terrenys experimentin com a conseqüència de la declaració de l'interès general, segons el valor de mercat de la instal·lació autoritzada.

c) El cinquanta (50) per cent de les quantitats ingressades per aquest concepte s'han de destinar a fins relacionats amb el sòl rústic i conseqüents amb l'objecte de la LSR.

Art. 9. Usos prohibits

1. Són usos prohibits aquells en relació amb els quals no és possible autoritzar cap activitat, atès que la incidència de les actuacions que s'hi vinculen resulta incompatible amb la protecció del sòl rústic.

2. Es consideren incompatibles i conseqüentment es declaren prohibits a tot el sòl rústic els següents usos:

a) El residencial plurifamiliar (II).

b) L'industrial (IV), excepte els considerats com a usos condicionats a l'article anterior.

c) Els Terciaris (V) excepte l'ús turístic considerat com a ús condicionat a l'article anterior.

d) Els d'equipament comunitari (VI).

3. Es prohibeix expressament a tot el sòl rústic la publicitat fixa mitjançant tanques, cartells, o mitjans acústics. No es considera publicitat els indicadors i els rètols informatius de l'activitat en els establiments on s'hi desenvolupi l'ús que no superin els 0,2 m² de dimensió i que estiguin integrats a l'entorn.

4. Fora de les zones concretes expressament habilitades per això, com són els campings autoritzats, també es prohibeix expressament la disposició sobre els terrenys de sòl rústic de caravanes o altres elements mòbils que puguin resultar habitables.

Art. 10. Segregacions en sòl rústic

1. En el sòl rústic només es poden efectuar actes que tinguin per objecte o conseqüència la parcel·lació, la segregació o la divisió de terrenys o finques quan compleixin allò que disposa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, i la legislació agrària pròpia d'aquesta comunitat autònoma.

2. En compliment del que disposa el Títol II de la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, i d'acord amb les unitats mínimes de cultiu fixades pel terme municipal de Petra en el Decret 147/2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa la LSR, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu, la divisió o segregació d'una finca rústica només serà vàlida quan d'ella no en resulti

cap parcel·la d'extensió inferior a 3,5 quarterades (unes 2,5 Ha) en terrenys de secà i a 0,7 quarterades (unes 0,5 Ha) en terrenys de regadiu, amb les excepcions permeses a l'article 25 de la Llei 19/1995 abans esmentada.

3. Els actes als quals es refereix el punt 1 estan subjectes a l'obtenció prèvia de la llicència municipal, sense la qual les parcel·les resultants esdevenen inedificables.

4. No es poden edificar habitatges en aquelles parcel·les resultants d'una parcel·lació, d'una segregació o d'una divisió de terrenys si això suposa la formació de nucli de població, tal com s'ha definit en qualsevol dels apartats de l'article anterior.

Art. 11. Sistemes generals en sòl rústic

1. El sòl rústic ocupat per equipaments o infraestructures qualificades com a sistemes generals es regula específicament mitjançant el que determina la legislació vigent per a cada matèria sectorial.

2. En el cas de desmantellar les instal·lacions d'un sistema general, els terrenys passaran a considerar-se, a tots els efectes, similars a l'àrea de major grau de protecció en contacte amb elles.

3. En el sistema general viari només es consideren instal·lacions al servei de l'usuari les estacions de serveis i llocs de socors, i queden expressament prohibits els tallers i els restaurants.

Art. 12. Compliment de la Llei 29/1985, d'aigües, i del reglament del domini públic hidràulic

Els terrenys pròxims al jaç de torrents estan sotmesos al que disposa la llei d'aigües, i en especial a les servituds definides a l'article 6 de l'esmentada Llei i als articles 6 al 10 del Reglament, que fixen en els marges dels torrents una franja de cinc (5) metres com a zona d'ús públic i una altra de cent (100) metres com a zona de policia.

Art. 13. Patrimoni arqueològic i cultural en sòl rústic

1. Mentre tant no s'hagin delimitat per tècnics especialistes en la matèria l'abast i les dimensions dels jaciments arqueològics i altres elements d'interès cultural o natural (coves, forns de calç, fonts, etc.), no es poden autoritzar construccions de cap tipus a un radi inferior a cinquanta (50) metres amidats des de el centre aproximat dels esmentats elements. El radi serà de cent (100) metres quan es suposi que el jaciment pot tenir elements dispersos.

2. Cap construcció o instal·lació podrà eliminar o reduir elements edilicis de la parcel·la catalogats de valor cultural, com parets seques, barraques de roter, forn de calç, cases de neu o marjades.

3. S'ha de tenir en compte el que disposen els articles 67 i 70.

Art. 14. Protecció de l'arbrat

Queden protegides totes les espècies arbòries forestals, en les quals zones no es podran tallar sense l'autorització de la Conselleria d'Agricultura.

Art. 15. Estudi d'avaluació de l'impacte ambiental i paisatgístic

1. En tots els casos necessaris s'ha de complir amb la legislació i normativa específica.

2. S'ha de realitzar un estudi d'avaluació de l'impacte ambiental en els casos següents:

- a) Edificacions i instal·lacions destinats a un ús no inclòs entre els permesos, excepte els habitatges.
- b) Les obres destinades a activitats extractives de qualsevol tipus.
- c) Les obres d'infraestructures corresponents a les xarxes bàsiques de servei general.

3. En el estudi d'avaluació de l'impacte ambiental s'han de considerar els aspectes següents:

- a) Justificació de la idoneïtat de l'emplaçament respecte d'altres alternatives possibles.
- b) Justificació del compliment de la legislació vigent en el que fa a la protecció del medi ambient i protecció del patrimoni.

Art. 16. Adaptació de les construccions al medi. Condicions de posició i implantació

1. Les construccions i les edificacions que s'han d'instal·lar en sòl rústic s'han d'adaptar i harmonitzar amb l'ambient.

2. Totes les obres s'han d'integrar en el paisatge i s'han d'haver projectat amb aquest criteri. L'estil arquitectònic ha de seguir la línia que s'emprava tradicionalment.

3. Els edificis, en la seva ubicació dins la parcel·la, hauran de salvaguardar la condició rústica dels terrenys, la protecció de les característiques generals del paisatge i la reducció de l'impacte visual. Per aconseguir això darrer, les edificacions que s'hagin de construir a les parcel·les amb un pendent mitjà superior al 10% s'han de situar a les àrees de menys desnivell de manera que s'evitin grans anivellaments i rebaixos.

4. En cap cas es pot edificar en zones amb un pendent superior al 20%.

Art. 17. Condicions de les edificacions i instal·lacions

1. Tots els habitatges i les edificacions han de tenir una composició arquitectònica conforme amb l'estètica local, i s'hi han d'emprar els elements característics de la construcció rural, els quals es poden combinar o millorar de manera que el resultat obtingut s'integri en el paisatge.

2. Els edificis s'han de formar per un cos de planta rectangular amb un o dos aiguavessos. Al cos principal s'hi poden afegir altres volums menors i secundaris, sense emmascarar el volum principal. Queda recomanada la disposició dels cossos secundaris en forma de clastra, oberta o tancada, per adaptar-se millor a l'arquitectura tradicional.

3. Les cobertes han de ser inclinades, de teules àrabs de color ocre i han de tenir una volada horitzontal a les façanes. Només es permet la coberta plana amb acabats tradicionals, amb rajoles de terrat o altres acabats també de color ocre de terra local, iguals que les que s'han d'emprar en tots els enrajolats o paviments, als cossos i elements complementaris, sempre que la seva superfície no superi el 10% de la superfície total de les cobertes de l'edificació.

4. Es prohibeixen, expressament, els elements constructius que fingeixen una destinació o un origen en desacord amb el de l'edificació, com els merlets i els baluards.

5. Les parets cegues han de ser un element estètic preponderant i per això la superfície dels buits ha de ser, sempre, molt inferior a la dels massissos, la seva distribució en les façanes han de respondre a criteris d'ordenació regular i s'han de respectar les condicions següents:

a) Les finestres han de ser rectangulars, més altes que amples, excepte els finestrons i els respiralls.

b) En cap cas, els buits dels porxos no poden emmascarar el volum principal.

c) L'ús d'arcs es restringeix a portes i porxos en planta baixa, i no es permet la successió reiterativa d'arcs que aguantin porxos, terrasses o altres buits oberts en les façanes.

6. L'acabat de les façanes ha de ser en pedra o de morter tradicional, en pedra picada de marès o d'arrebossat de color ocre o de colors terrosos. Qualsevol altra coloració s'ha d'estudiar amb el conjunt paisatgístic per cercar la concordança més que no el contrast.

7. Les baranes de terrat han de ser massisses, de fusta o de ferro massís, i no es poden usar les d'alumini i de materials semblants, i tampoc els balustres de qualsevol tipus de material.

8. Malgrat el que s'ha dit, es poden proposar solucions arquitectòniques alternatives als models tipològics, estètics i compositius generalment acceptats, qualsevol que sigui l'ús de l'edifici, que poden autoritzar-se si, en cada cas i de forma justificada, es valora la seva qualitat arquitectònica i és acceptada per l'Ajuntament i per la Comissió Insular d'Urbanisme.

9. Els cossos d'edificació que formen un habitatge han d'estar units per tal de constituir un sol edifici. Si la unió és mitjançant un porxo o una terrassa coberta la distància entre els espais tancats de l'habitatge no pot ser de més de 5 metres. Això no obliga a aquelles edificacions auxiliars de l'habitatge les característiques dels quals els fan inhabitable per les persones, com per exemple les cotxeries, les casetes d'instal·lacions i d'eines de jardineria, els coberts o ombradius, etc.

10. La fusteria exterior dels edificis han de ser de fusta o metàl·lica, de tipologia i colors idèntics als tradicionals.

Art. 18. Moviments de terra

1. Es prohibeixen les excavacions a cel obert i els desmuntatges i els terraplens que transformin sensiblement tota o alguna part del perfil natural del terreny de les finques rústiques, excepte en les àrees que regulen, específicament, les NS i en les actuacions que recomana la Conselleria d'Agricultura.

2. A la part de les parcel·les no ocupada per l'edificació ni per la resta dels elements constructius, no es poden fer moviments de terres ni cap altre actuació que n'alteri la naturalesa rústica o el perfil natural del terreny. L'acabat de les marjades i els murs de tancament han de ser de pedra, de paret en sec o en verd. Els anivellaments exteriors dels terrenys produïts per l'edificació i la resta dels elements constructius no es podran situar a més d'un (1) metre i cinquanta (50) centímetres per sobre i de dos (2) metres per davall del terreny natural.

Art. 19. Camins i connexions

1. En sòl rústic queda prohibida l'obertura de nous camins de titularitat privada, excepte aquells que transcorrin íntegrament per l'interior d'una finca i serveixin a les necessitats d'aquesta, o transcorrin íntegrament per dins diverses finques a títol de servitud de pas per a un o diversos predis dominants.

2. Els camins que es puguin obrir no podran tenir característiques urbanes o excedir les necessitats agràries de la finca.

3. Les entrades a possessions o altres connexions amb la xarxa viària que interrompin la cuneta lateral han de tenir una amplària màxima de quatre (4) metres i s'hi ha de col·locar una conducció de drenatge de vint (20) centímetres de diàmetre, que doni continuïtat a la cuneta, i ha de discórrer per davall de l'accés a la finca.

4. Els camins s'han de construir sempre de manera que els moviments de terres siguin mínims i als terraplens, terrabuïts i murs de contenció se'ls ha de donar un tractament adequat a l'ambient.

Art. 20. Tancament de finques

1. Tant en les partions com en l'interior de les finques es poden fer els tancats necessaris per a la seva explotació racional. En cap cas poden tancar xaragalls o sèquies d'aigües superficials i s'han de deixar unes obertures al nivell del terra de al menys 20 x 20 cm pel pas de l'aigua i de la fauna silvestre, com a mínim una cada 50 metres i una per cada tram de tancament, excepte en els tancats dels horts.

2. Els tancats poden ser de tres tipus:

a) Lleus de paret, d'una altura no superior a 1 metre, de pedra i de morter tradicional. Per damunt es pot col·locar una malla metàl·lica ampla sobre pals de fusta o tub rodó de ferro galvanitzat, una malla electricada o una bardissa vegetal seca fins a l'alçària màxima de 2 metres.

b) Malla metàl·lica ampla sobre pals de fusta o tub rodó de ferro galvanitzat, elèctriques o de bardissa, amb una alçària màxima de 2 metres.

c) D'una bardissa feta a base d'arbusts o d'arbres vius sense límit d'altura.

3. Les obres de reparació, de recreixement, d'ampliació o de xamfrans, etc., de parets que ja existeixen s'han de fer amb materials idèntics als del tancament original sempre que siguin els tradicionals de la zona. Les altures s'han de considera a cada punt del terreny natural, i no poden fer escalonaments.

Art. 21. Reculada de tanques

A les finques on s'hagi de construir un tancament nou, s'han d'acomplir les condicions següents:

a) En el plànol exterior de les tanques que donin a la xarxa viària, els tancament s'ha de recular segons el següent:

- Xarxa de carreteres: segons el que estipula la legislació vigent.
- Camins: a 3,5 metres de l'eix del camí.

b) Quan es facin aquests nou tancaments s'han d'excavar les cunetes.

c) En les cruïlles de camins les reculades s'han de fer segons el dibuix adjunt.

Art. 22. Zones pavimentades

Les zones que s'hagin de pavimentar, excepte les que es destinen a la recollida d'aigües pluvials, s'han de fer amb materials permeables, per evitar els asfalts i formigons i per utilitzar les tècniques tradicionals pròpies de l'emplaçament corresponent.

Art. 23. Escorrentia de les aigües pluvials

Quan es realitzin qualsevol de les activitats regulades per aquestes Normes o s'executin edificacions o instal·lacions permeses, s'han de prendre les mesures oportunes per què l'escorrentia de les aigües pluvials no arrossegui terres, per tal d'evitar la deterioració del territori.

Art. 24. Dotació de serveis

1. Les edificacions i les instal·lacions han de resoldre les dotacions de serveis de forma autònoma i individualitzada a partir de l'escomesa de les infraestructures existents. Les dimensions i les característiques d'aquestes dotacions han de ser les estrictament necessàries per al servei de l'activitat de què es tracti, i no poden donar servei a activitats diferents de la vinculada.

2. Les obres corresponents a les dotacions de serveis es poden autoritzar juntament amb l'activitat a la qual serveixen. En aquest cas, s'han de definir en la documentació tècnica, de conformitat amb allò que es sol·licita.

3. En la resta dels casos, o quan no es vinculen a una activitat única o no s'ajusten a les limitacions establertes en el punt 1 anterior, s'han de declarar d'interès general i mai no poden donar suport a actuacions il·legals.

4. En tot cas, la dotació de serveis s'ha de fer mitjançant xarxes soterrades, la qual cosa s'especifica en la normativa corresponent al servei de què es tracti.

Art. 25. Instal·lacions energètiques alternatives

1. Es permet i es recomana la instal·lació d'elements captadors d'energies naturals, solars i eòliques, sempre que això no suposi grans impactes visuals i/o acústics desproporcionats, que en tot cas s'han de minimitzar al màxim.

2. Aquestes instal·lacions s'han de situar de manera que per proximitat formin part de l'edificació a la qual serveixen, i s'allunyin el màxim possible de les parts de la finca.

3. Totes les instal·lacions que es destinin per millorar l'aprofitament de les energies naturals que estiguin estudiades i documentades de la manera corresponent s'admeten encara que incompleixin els paràmetres d'altura de les edificacions, tot i que han de tenir cura de l'harmonització amb tot l'edifici.

Art. 26. Aigües residuals

1. Les aigües residuals generades no es poden abocar en pous negres o rases filtrants negres. Els projectes tècnics a partir dels quals se sol·liciti la llicència de construcció han de contenir el sistema d'evacuació que garanteixi el compliment d'aquesta condició

2. S'han d'usar fosses sèptiques i l'efluent per regar la finca, sempre que les condicions edafològiques o geològiques, sanitàries i tècniques, ho permetin.

3. La reutilització de les aigües depurades s'ha d'ajustar als plans de l'IRYDA, de la Conselleria d'Agricultura o d'altres organismes que puguin regular el seu ús.

Art. 27. Construccions relacionades amb la naturalesa i el destí agrari de les finques

1. D'acord amb el que es preveu en l'article 20 de la Llei estatal del sòl i en l'apartat 2n de l'article 21 de la Llei del sòl rústic de les Illes Balears, només es consideren construccions destinades a explotacions agrícoles que guarden relació amb la naturalesa i el destí de la finca les edificacions i les instal·lacions auxiliars de l'activitat, els hivernacles, els safarejos i les construccions rústiques tradicionals existents.

2. Les sol·licituds de la llicència d'obres que es refereixen a aquestes construccions han de dur adjunta una memòria agrícola per justificar que el tamany i les característiques de l'edificació que es vol construir es correspon amb les necessitats agropecuàries de la finca. Serà preceptiu l'informe favorable de la Conselleria d'Agricultura i Pesca previst a l'article 34 de la Llei del sòl rústic per a l'atorgament de la llicència d'obres.

3. Edificacions i instal·lacions auxiliars són totes les construccions que, sense que es destinin ni que es condicionin a l'estança de persones, són necessàries per explotar una finca, així com les que es consignen a les primeres transformacions de productes agrícoles de producció pròpia.

4. Hivernacles són construccions transparents o trellent que es destinen a protegir els cultius, l'altura màxima de les quals ha de ser inferior a 4,50 metres, i poden ser provisionals o fixes. Només es permet una altura superior en els casos en què es justifiqui, tècnicament i científicament, la solució presa, però sense que es contradiguin les mides de protecció del medi natural i del paisatge preses amb caràcter general.

6. Safareig és un dipòsit d'aigua, de forma rectangular, construït generalment per sobre de la rasant del terreny, que es destina a l'ús agrícola - ramader. S'ha de procurar fer servir les tècniques tradicionals en el acabat exterior de les parets i s'ha d'integrar el més possible a l'entorn.

7. Construccions auxiliars extraordinàries són les construccions que, per la seva dimensió o configuració, no es poden comparar a l'arquitectura tradicional (per exemple, una sitja), i que s'han de tractar amb tota la dignitat arquitectònica possible.

8. Instal·lacions ramaderes són les que es destinen a la guarda i cria d'animals. Les instal·lacions ramaderes han de complir amb les condicions següents:

a) Qualsevol tipus d'instal·lació ramadera intensiva s'ha de localitzar, al menys, a cinc-cents (500) metres de distància del límit del sòl urbà. S'exclouen les granges avícoles i les de porcs, que s'han d'allunyar, com a mínim, a mil (1.000) metres del límit del sòl urbà.

b) Les instal·lacions fetes per estabular animals han de tenir el sòl impermeable per impedir que els residus orgànics puguin contaminar les aigües freàtiques.

Els residus líquids s'han d'abocar en un sistema depurador de dimensions i de característiques adients a la quantitat que s'hagi de generar. Els residus sòlids, si no es distribueixen com a adob per la finca, s'han d'emmagatzemar en llocs amb trespols impermeables.

Art. 28. Règim del edificis i activitats existents en sòl rústic sense l'ús d'habitatge

1. Els edificis i les activitats que ja existeixen en sòl rústic s'han de vincular a la parcel·la que es defineix en l'expedient d'autorització, en cas que aquest existeixi, o, si no és així, a la parcel·la que s'assenyali n el cadastre. Per a això, i abans de concedir qualsevol tipus de llicència per a noves edificacions en la parcel·la de què es tracti, s'ha d'exigir que aquesta vinculació, d'acord amb el que estableix l'article 15 de la Llei del sòl rústic, consti en el Registre de la Propietat.

2. Els edificis existents en sòl rústic estan sotmesos al que disposa l'article 6.02 d'aquestes Normes, tengui o no la parcel·la on es trobin situats la superfície exigida per construir-hi edificacions de nova planta.

3. S'han de conservar les construccions rústiques tradicionals, sense poder-les ampliar ni canviar el seu ús original, com les cases de roters i de carboners, molins, aljubs, safareigs, sínies, pous, canaletes, etc. Només es pot permetre esbucar una d'aquestes construccions si es demostra clarament que dificulta seriosament l'explotació agrícola de la finca.

A les construccions rústiques tradicionals esmentades a l'apartat anterior s'hi podran fer restauracions i modificacions per conservar la seva funcionalitat, sempre que no estiguin inventariades, i no s'alterin substancialment les característiques tipològiques i estètiques.

4. Les construccions i instal·lacions existents en sòl rústic, edificats a l'empara d'una declaració d'interès general (o interès social, si n'és el cas) tramitada d'acord amb la legislació vigent en cada cas, mantindran el règim jurídic del sòl rústic on estan situats, tenint la consideració de no trobar-se fora d'ordenació. La seva permanència es basa en la declaració concedida, d'acord amb la naturalesa del sòl que ocupen, declaració que és respectada en quant als usos i intensitats que foren objecte d'aprovació. Les esmentades instal·lacions i construccions es poden sotmetre a qualsevol operació de reforma i consolidació, sempre que s'ajustin a l'autorització concedida en base a l'interès general.

Art. 29. Règim dels habitatges existents en sòl rústic

1. Els requisits per considerar si un edifici existent en sòl rústic té la consideració d'habitatge i pot ser susceptible de ser objecte d'obres de reforma o d'ampliació mantenint el mateix ús, són els següents:

a) Que la tipologia, la distribució i el programa de l'edificació siguin els propis d'un habitatge rural tradicional, que presenti característiques arquitectòniques, tipològiques i constructives inequívocues pròpies de l'edificació d'habitatges, tal com es coneix a

Mallorca, així com una superfície mínima de 35 m² útils i prou capacitat per poder-hi realitzar les funcions d'estar, cuinar i dormir.

b) Que s'hagués construït a l'empara d'autorització. No serà exigible l'aportació de la llicència municipal en cas d'habitatges existents abans de dia 14 de juliol de 1956, data de l'entrada en vigor de la Llei del sòl de 12 de maig de 1956, la qual cosa s'haurà d'acreditar a partir de la constància de l'esmentat habitatge en el cadastre o en qualsevol registre o document públic.

c) Que per ser habitables no sigui necessari la reconstrucció d'elements estructurals arquitectònics bàsics de l'edificació, llevat que es tracti d'actuacions parcials en cobertes o forjats, o que es tracti d'habitatges catalogats pel planejament vigent.

2. La demolició d'un habitatge existent suposarà la pèrdua d'aquest ús i la subjecció al règim de nova construcció d'edificacions o canvi d'ús regulat en aquestes normes.

3. Les ampliacions projectades s'han d'integrar als habitatges existents i no es poden superar els paràmetres d'edificació determinats per a la construcció d'habitatges de nova planta en el moment de la concessió de la llicència d'ampliació. En aplicació d'aquesta condició, no es poden ampliar els habitatges existents en àrees on no es permet la construcció de nous habitatges.

4. Les ampliacions no poden donar lloc a cossos d'edificació funcionalment independents destinats a usos residencials.

CAPÍTOL 2. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LES ÀREES DE SÒL RÚSTIC

Art. 30. Categories i àrees del sòl rústic

1. En el terme municipal s'hi troben les dues de categories del sòl rústic, el sòl rústic protegit i el sòl rústic comú, definides i delimitades pel PTM, el qual recull les determinacions de 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.

2. Dins cada una de les categories s'han delimitat les diferents àrees, seguint les determinacions de la Norma 14 del PTM i en elles s'hi apliquen normatives diferenciades segons les característiques i qualitats dels terrenys respectius.

3. La categoria de sòl rústic protegit està constituït per les àrees següents:

- AANP: Àrea natural d'especial interès d'alt nivell de protecció
- ANEI: Àrea natural d'especial interès
- APR: Àrea de prevenció de riscos
- APT: Àrea de protecció territorial de carreteres

4. La categoria de sòl rústic comú està constituït per les àrees següents:

- AT-C: Àrea de transició de creixement
- AT-H: Àrea de transició d'harmonització

- SRG-F: Sòl rústic de règim general forestal
- SRG-30: Sòl rústic de règim general 30
- SRG-14: Sòl rústic de règim general

La diferència entre les dues àrees SRG delimitades és la superfície mínima de parcel·la necessària per admetre l'ús d'habitatge.

5. Només les APR i les APT superposen els seus àmbits territorials entre si i amb els àmbits de les altres àrees.

Art. 31. Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP). Condicions d'edificació i usos

1. Aquestes àrees són les definides a l'article 19.1.a de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries (DOT). Estan constituïdes per les AANP definides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, així com també pels espais naturals protegits, declarats segons la Llei 4/1989, de 27 de març, de conservació dels espais naturals i de la flora i la fauna silvestre. Els seu àmbit físic figura en els respectius plànols d'ordenació i correspon a la delimitació representada en el PTM.

2. No es permet la construcció de cap tipus d'edifici de nova planta, ni l'ampliació dels existents, en els quals només es permet les obres de consolidació, restauració i consolidació, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

3. Només es podran autoritzar els usos següents:

- a) Rural (III), en totes les seves subclasses, excepte l'extracció de minerals sòlids. L'ús agrícola només s'admetrà quan es demostrï la seva compatibilitat amb l'ús forestal existent.
- b) Espais lliures (VIII), tots.

4. Només es podran autoritzar els usos condicionats de comunicacions i infraestructures (VII), pel que fa a l'ús detallat de telecomunicacions (7.4), en les condicions generals que per a ells es regulen i amb la corresponent declaració d'interès general prevista a l'article 37 de la Llei 6/1997, del Sòl Rústic (LSR).

5. Es prohibeixen els restants usos no inclosos en els dos apartats anteriors.

Art. 32. Àrees naturals d'especial interès (ANEI). Condicions d'edificació i usos

1. Aquestes àrees són les definides a l'article 19.1.b de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries (DOT). Estan constituïdes per les ANEI definides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes

Balears, no incloses en les AANP. Els seu àmbit físic figura en els respectius plànols d'ordenació i correspon a la delimitació representada en el PTM.

2. La superfície mínima de les parcel·les per poder ser susceptibles d'edificació és 200.000 m², en tots els casos.

3. Paràmetres d'edificació

a) Superfície màxima d'ocupació de la parcel·la:

- per les edificacions: 1% de la superfície de la parcel·la
- per les edificacions i la resta d'elements constructius: 2% de la superfície de la parcel·la

La superfície total de porxos no podrà superar el 20% de la superfície ocupada per la resta de l'edificació.

b) Coeficient d'aprofitament màxim:

- per sobre del terreny: 0,01 m² de sostre/m² de parcel·la
- per baix del terreny: 0,01 m² de sostre/m² de parcel·la

c) Altura màxima: 7 metres

d) Número màxim de plantes: soterrani, planta baixa i planta pis (s+2p).

La planta soterrani no podrà sortir més d'1 m del terreny natural sense modificar i l'accés ha de ser des de la planta baixa, sense poder tenir-lo des de l'exterior.

e) Distància mínima de l'edificació als límits de la parcel·la: 10 metres. Podrà suprimir-se la reculada a un dels límits previ acord escrit amb el propietari veí.

f) Tamany màxim edificable per edifici, per sobre del terreny: 400 m² i 1.200 m³.

g) Separació mínima entre edificis per considerar-se independents: 20 metres.

h) Es podran sobrepassar el tamany màxim per edifici i l'altura màxima si s'autoritza, en cada cas i de manera justificada, per l'Ajuntament i per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric.

4. Les condicions de superfícies mínimes de parcel·la i màxima edificable pel que fa a les edificacions vinculades a les activitats d'explotació agrícola, forestal, pecuària i cinegètica, així com a la conservació i a la defensa del medi natural són les determinades en el Decret 147/2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa la LSR, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu.

5. Només es podran autoritzar els usos següents:

a) Rural (III), en totes les seves subclasses, excepte l'extracció de minerals sòlids. L'ús agrícola només s'admetrà quan es demostrï la seva compatibilitat amb l'ús forestal existent. Només es permetrà la construcció de noves edificacions si estan destinades a explotacions agrícoles que guardin relació amb la naturalesa i destinació de la finca.

b) Espais lliures (VIII), tots.

6. Només es podran autoritzar els usos condicionats de comunicacions i infraestructures (VII), pel que fa a l'ús detallat de telecomunicacions (7.4), en les condicions generals que per a ells es regulen i amb la corresponent declaració d'interès general prevista a l'article 37 de la Llei 6/1997, del Sòl Rústic (LSR).

7. Es prohibeixen els restants usos no inclosos en els dos apartats anteriors.

8. Les condicions a complir pels diferents usos són les següents:

a) Agrari, extensiu. És preceptiu l'informe de la conselleria competent en matèria d'agricultura

b) Agrari, intensiu. Condicionat a la declaració de l'interès general, amb els requisits addicionals següents:

- Garantir la recollida i la depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives.
- Garantir el manteniment de la massa forestal existent, incloent-hi la renovació d'exemplars morts al menys pel mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie, i aquells cultius que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.
- No si poden ubicar hivernacles
- És preceptiu l'informe de la conselleria competent en matèria d'agricultura.

c) Agrari, activitats complementàries. Condicionat a la declaració de l'interès general, amb els requisits addicionals següents:

- Ser activitats de servei turístic al medi rural, exclusivament agroturisme o turisme rural, en edificis inclosos a l'Inventari d'Edificis i Elements Protegits o a construccions rústiques tradicionals existents des d'abans de l'entrada en vigor del PTM, i segons la seva normativa específica,
- En el cas d'hotels rurals no es permeten les instal·lacions esportives a l'aire lliure ni les seves edificacions complementàries.
- És preceptiu l'informe de la conselleria competent en matèria d'agricultura.

d) Mediambiental. Ús condicionat a la declaració de l'interès general.

e) Habitatge unifamiliar. Ús prohibit, sense excepcions, entès com a tal la construcció d'edificis unifamiliars destinats a habitatge de nova planta. Es permeten les reformes dels habitatges existents però no les ampliacions.

f) Comunicacions i infraestructures, només pel que fa a l'ús detallat de telecomunicacions, condicionat a la declaració de l'interès general i al fet que es justifiqui la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees.

Art. 33. Sòl rústic de règim general forestal (SRG-F). Condicions d'edificació i usos

1. Les àrees de SRG-F pertanyen a la categoria de sòl rústic comú, són les definides a l'article 27 de les DOT, delimitades pel PTM i assenyalades en els plànols d'ordenació corresponents. Estan formades per àrees boscoses no incloses a les àrees d'especial protecció de la Llei 1/1991, d'una superfície major de vint hectàrees.

2. La superfície mínima de les parcel·les per poder ser susceptibles d'edificació és 30.000 m², excepte si es tracta de la construcció d'un habitatge de nova planta, del canvi d'ús d'una edificació existent per a transformar-lo en habitatge o de l'ampliació d'un habitatge existent, en el qual la superfície ha de ser al menys de 200.000 m².

c) Aquestes condicions de superfície mínima de parcel·la no són d'aplicació en els casos dels usos Rural (III) i Espais lliures (VIII).

3. Paràmetres d'edificació

a) Superfície màxima d'ocupació de la parcel·la:

- per les edificacions: 0,2 % de la superfície de la parcel·la

- per les edificacions i la resta d'elements constructius: 0,4 % de la superfície de la parcel·la

La superfície total de porxos no podrà superar el 20% de la superfície ocupada per la resta de l'edificació.

b) Coeficient d'aprofitament màxim:

- per sobre del terreny: 0,004 m² de sostre/m² de parcel·la

- per baix del terreny: 0,002 m² de sostre/m² de parcel·la

c) Altura màxima: 7 metres

d) Número màxim de plantes: soterrani, planta baixa i planta pis (s+2p).

La planta soterrani no podrà sortir més d'1 m del terreny natural sense modificar i l'accés ha de ser des de la planta baixa, sense poder tenir-lo des de l'exterior.

e) Distància mínima de l'edificació als límits de la parcel·la: 50 metres.

f) Tamany màxim edificable per edifici, per sobre del terreny: 400 m² i 1.200 m³.

g) Separació mínima entre edificis per considerar-se independents: 20 metres.

h) Es podran sobrepassar el tamany màxim per edifici i l'altura màxima si s'autoritza, en cada cas i de manera justificada, per l'Ajuntament i per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric.

4. Les condicions de superfícies mínimes de parcel·la i màxima edificable pel que fa a les edificacions vinculades a les activitats d'explotació agrícola, forestal, pecuària i cinegètica, així com a la conservació i a la defensa del medi natural són les determinades en el Decret 147/2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa la LSR, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu.

5. Només es podran autoritzar els usos següents:

a) Rural (III), en totes les seves subclasses, excepte l'extracció de minerals sòlids. Només es permetrà la construcció de noves edificacions si estan destinades a explotacions agrícoles que guardin relació amb la naturalesa i destinació de la finca.

b) Espais lliures (VIII), tots.

6. Només es podran autoritzar els usos condicionats següents:

a) Habitatge unifamiliar (1.1) en edificis aïllats, condicionat al tràmit establert a l'article 36 de la LSR.

b) Turístic (5.3), exclusivament per agroturisme i turisme rural en edificis inclosos a l'Inventari d'Edificis i Elements Protegits o a construccions rústiques tradicionals existents, condicionat a la declaració de l'interès general prevista a l'article 37 de la LSR.

c) Comunicacions i infraestructures, només pel que fa a l'ús detallat de telecomunicacions, condicionat a la declaració de l'interès general i al fet que es justifiqui la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees.

7. Es prohibeixen els restants usos no inclosos en els dos apartats anteriors.

8. Les condicions a complir pels diferents usos són les següents:

a. Agrari, extensiu. És preceptiu l'informe de la conselleria competent en matèria d'agricultura.

b. Agrari, intensiu. Condicionat a la declaració de l'interès general, amb els requisits addicionals següents:

- Garantir la recollida i la depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives.

- Garantir el manteniment de la massa forestal existent, incloent-hi la renovació d'exemplars morts al menys pel mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie, i aquells cultius que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.

- No si poden ubicar hivernacles

- És preceptiu l'informe de la conselleria competent en matèria d'agricultura.

c. Agrari, activitats complementàries. Condicionat a la declaració de l'interès general, amb els requisits addicionals següents:

- Ser activitats de servei turístic al medi rural segons la seva normativa específica (hotel rural, agroturisme i altres ofertes complementàries, segons el Decret 62/1995)

- Ser alguna de les activitats següents: Transformació i venda directa dels productes de l'explotació i activitat artesana feta a l'explotació, segons estan regulades per la legislació agrària; granja cinegètica; alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups, i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i la protecció del sòl rústic, sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació

agrària i si l'activitat s'ha de desenvolupar en una edificació aquesta ha de ser existent abans de l'entrada en vigor del PTM.

- En el cas d'hotels rurals es permet que es puguin complementar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure, les quals podran disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar dita activitat.

- És preceptiu l'informe de la conselleria competent en matèria d'agricultura.

d) Extractiu. Ús prohibit, llevat que es tracti de pedreres ja existents a l'entrada en vigor de 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 que estiguin autoritzades o s'autoritzi segons el Pla director sectorial de pedreres.

e) Mediambiental. Ús condicionat a la declaració de l'interès general.

f) Indústria de transformació agrària i magatzems relacionats. Ús condicionat a la declaració de l'interès general, que siguin activitats de tractament de productes de la pròpia explotació agrària, la qual pot ser discontinua, que s'ubiqui en edificis existents, sempre que no es trobin en situació de fora d'ordenació, els quals seran ampliables fins un màxim d'un 20% de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat, i que s'obtingui la declaració de l'interès general. És preceptiu l'informe de la conselleria competent en matèria d'agricultura.

g) Indústria en general i magatzems relacionats. Ús prohibit, sense excepcions.

h) Terciari. Ús prohibit, sense excepcions.

i) Equipament comunitari. Ús condicionat a la declaració de l'interès general si és sense construcció. Per a la resta d'equipaments, ús condicionat a la declaració de l'interès general, amb els requisits addicionals següents:

- En compliment del que disposa l'article 19 del Pla d'ordenació de l'oferta turística (POOT) (Decret 54/1995, de 6 d'abril), es limita l'oferta turística als hotels de cinc estrelles que, per les seves característiques, necessàriament s'hagin de situar al sòl rústic amb l'objectiu de preservar edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic, i que:

· S'estableixin en construccions amb una antiguitat anterior a dia 14 de juliol de 1956. El volum edificat abans d'aquesta data és denominat nucli original.

· La superfície edificada destinada a hotel no superi l'1% de superfície de la parcel·la vinculada, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor del PTM.

· Disposi d'informe favorable de la Comissió insular d'ordenació del territori, urbanisme i patrimoni històric (CIOTUPH) o de l'òrgan que tenguí atribuïda la competència sobre patrimoni històric.

· No ultrapassi les 120 places d'allotjament, o les 60 unitats d'allotjament turístic.

- Ser d'ús científic, cultural o esportiu.

- Ser d'ús d'oci o recreatiu en pedreres inactives o a edificis existents a l'entrada en vigor del PTM.

- Ser d'ús comercial o d'emmagatzematge, sempre a edificis existents a l'entrada en vigor del PTM.

Art. 34. Àrees de prevenció de riscos (APR). Condicions d'edificació i usos

1. Aquestes àrees són les definides a l'article 19.1.d de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries (DOT). Estan constituïdes per aquells terrenys que presenten un manifest risc d'inundació, incendi, erosió o esllavissament, independentment de la seva inclusió en altres àrees. Els seu àmbit físic, en el seu conjunt, està representat en els respectius plànols d'ordenació i correspon a la delimitació feta pel PTM, amb les precisions necessaris per referir-les a elements físics fàcilment identificables sobre el terreny, segons l'establert a la Norma 14 del PTM.

2. Les Àrees de prevenció de riscos d'inundació són les delimitades per la Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient. En elles, així com a la zona de policia dels torrents, també assenyalats en els plànols, s'ha de complir el que disposen els articles 6 i 11 de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües, i els articles 6,7, 8, 9, 14 i 78 del Reglament del domini públic hidràulic, així com als articles corresponents del Pla Hidrològic de Balears (RD 378/2001, de 6 d'abril).

3. Les Àrees de prevenció de riscos d'incendi, amb els diferents graus de risc, són les delimitades per la Direcció General de Biodiversitat de la Conselleria de Medi Ambient. En elles s'han de complir les determinacions del Decret 101/1993.

4. El règim general d'usos i les condicions d'edificació són les pròpies de les àrees subjacents, essent necessari per a la seva autorització l'informe favorable de la Conselleria de Medi Ambient.

Art. 35. Àrees de protecció territorial de carreteres (APT). Condicions d'edificació i usos.

1. Aquestes àrees, segons la definició de l'article 19.1.e.2 de les DOT, assenyalades en els plànols d'ordenació corresponents, estan constituïdes per la franja compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'explanació de les carreteres i a una distància d'aquestes de 25 metres a les carreteres de quatre o més carrils, de 18 metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes primària i secundària i de 8 metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes local o rural, segons disposa la Llei 5/1990, de carreteres de les Illes Balears, excepte quan es tracti de travessies.

2. La seva funció és protegir la infraestructura viària i exercir la de corredor biològic per a la connexió de les demés àrees protegides, per la qual cosa no es permet cap tipus de nova edificació.

3. Les edificacions existents el 18 d'abril de 1.999, data de l'entrada en vigor de la Llei 6/1999 de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i Mesures Tributàries, que hagin estat construïdes d'acord amb la normativa urbanística que els era d'aplicació i d'ús no previst a la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic de l'annex I de l'esmentada llei, podran ser objecte d'obres de rehabilitació, de restauració, de consolidació i de petites ampliacions per millorar-ne les condicions i la integració paisatgística. En tot cas serà necessari l'informe favorable del departament de carreteres corresponent

4. El règim general d'usos i les condicions d'edificació són les pròpies de les àrees subjacents, però són usos prohibits el d'habitatge unifamiliar i els equipaments amb construcció, essent necessari per a la seva autorització l'informe favorable de departament de carreteres corresponent.

Art. 36. Àrees de transició de creixement (AT-C), Àrees de transició d'harmonització (AT-H), Sòl rústic de règim general 30 (SRG-30) i Sòl rústic de règim general 14 (SRG-14). Condicions d'edificació i règim d'usos.

1. Atès que aquestes àrees comparteixen les condicions de parcel·lació, d'edificació i el règim d'usos, excepte pel que fa a l'ús d'habitatge, s'inclouen en un sòl article per una major simplicitat normativa.

2. Les AT-C, pertanyen a la categoria de sòl rústic comú, són les definides a l'article 21.7 de les DOT, delimitades pel PTM i assenyalades en els respectius plànols d'ordenació. Estan destinades a les previsions del futur creixement del sòl urbà. Els seu àmbit físic, en el seu conjunt, està representat en els respectius plànols d'ordenació i correspon a la delimitació feta pel PTM, amb les precisions necessaris per referir-les a elements físics fàcilment identificables sobre el terreny, segons l'establert a la Norma 14 del PTM.

3. Les AT-H, pertanyen a la categoria de sòl rústic comú, són les definides a l'article 21.7 de les DOT, delimitades pel PTM i assenyalades en els plànols d'ordenació corresponents, destinades a l'harmonització de les diferents classes de sòl, el sòl urbà i el sòl rústic. Els seu àmbit físic, en el seu conjunt, està representat en els respectius plànols d'ordenació i correspon a la delimitació feta pel PTM, amb les precisions necessaris per referir-les a elements físics fàcilment identificables sobre el terreny, segons l'establert a la Norma 14 del PTM.

4. Les SRG-30, pertanyen a la categoria de sòl rústic comú, són part les àrees de SRG definides a l'article 20.3 de les DOT, delimitades pel PTM i assenyalades en els plànols d'ordenació corresponents. Es diferencien de la resta del SRG per tal de complir amb l'establert a la Norma 23 del PTM, sobre els Àmbits de Planejament Coherent Supramunicipals (APCS).

5. Les SRG-14, pertanyen a la categoria de sòl rústic comú, són la part de les àrees de SRG definides a l'article 20.3 de les DOT i delimitades pel PTM que no estan incloses en els àmbits del SRG-30, i assenyalades en els plànols d'ordenació corresponents.

6. Les superfícies mínimes de les parcel·les per poder ser susceptibles d'edificació són:

a) 14.000 m² en els següents casos:

- Parcel·les constituïdes com a finca independent, per segregació, abans de l'entrada en vigor de les NS que són objecte d'aquesta adaptació al PTM.

- Parcel·les constituïdes com a finques independents per agrupació de dues o més, sempre que totes elles existeixin com a finques independents des d'abans d'aquella data.

b) 28.412 m² en els següents casos

- Parcel·les constituïdes com a finca independent, per segregació, després de l'entrada en vigor de les NS que són objecte d'aquesta adaptació al PTM.

- Parcel·les constituïdes com a finques independents per agrupació de dues o més, si alguna d'elles no existia com a finca independent abans d'aquella data.

7. A les àrees de SRG-30, si es tracta de la construcció d'un habitatge de nova planta, del canvi d'ús d'una edificació existent per a transformar-lo en habitatge o de l'ampliació d'un habitatge existent, la superfície de la parcel·la ha de ser al menys de 28.412 m².

8. A les AT-C no es permet la construcció de nous habitatges.

9. Paràmetres d'edificació.

a) Superfície màxima d'ocupació de la parcel·la:

- per les edificacions: 2% de la superfície de la parcel·la

- per les edificacions i la resta d'elements constructius: 3% de la superfície de la parcel·la

La superfície total de porxos no podrà superar el 20% de la superfície ocupada per la resta de l'edificació.

b) Coeficient d'aprofitament màxim:

- per sobre del terreny: 0,02 m² de sostre/m² de parcel·la

- per baix del terreny: 0,02 m² de sostre/m² de parcel·la

c) Altura màxima: 7 metres

d) Número màxim de plantes: soterrani, planta baixa i planta pis (s+2p).

La planta soterrani no podrà sortir més d'1 m del terreny natural sense modificar i l'accés ha de ser des de la planta baixa, sense poder tenir-lo des de l'exterior.

e) Distància mínima de l'edificació als límits de la parcel·la: 6 metres. Podrà suprimir-se la reculada a un dels límits previ acord escrit amb el propietari veí.

f) Tamany màxim edificable per edifici, per sobre del terreny: 400 m² i 1.200 m³.

g) Separació mínima entre edificis per considerar-se independents: 12 metres.

h) Es podran sobrepassar el tamany màxim per edifici i l'altura màxima si s'autoritza, en cada cas i de manera justificada, per l'Ajuntament i per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric.

10. Les condicions de superfícies mínimes de parcel·la i màxima edificable pel que fa a les edificacions vinculades a les activitats d'explotació agrícola, forestal, pecuària i cinegètica, així com a la conservació i a la defensa del medi natural són les

determinades en el Decret 147/2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa la LSR, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu.

11. Només es podran autoritzar els usos següents:

a) Rural (III), en totes les seves subclasses, excepte l'extracció de minerals sòlids. Només es permetrà la construcció de noves edificacions si estan destinades a explotacions agrícoles que guardin relació amb la naturalesa i destinació de la finca.

b) Espais lliures (VIII), tots.

12. Només es podran autoritzar els usos condicionats següents:

a) Habitatge unifamiliar (1.1) en edificis aïllats, condicionat al tràmit establert a l'article 36 de la LSR.

b) Turístic (5.3), exclusivament per agroturisme i turisme rural en edificis inclosos a l'Inventari d'Edificis i Elements Protegits o a construccions rústiques tradicionals existents, condicionat a la declaració de l'interès general prevista a l'article 37 de la LSR.

c) Indústries i magatzems relacionats (4.1), en activitats industrials de primera transformació de productes agraris de producció local, condicionat a la declaració de l'interès general.

d) Comercial (5.1), exclusivament referit a la venda al detall de carburants per a l'automoció (benzineres), condicionat a la declaració de l'interès general

d) Comunicacions i infraestructures (VII), totes, condicionat a la declaració de l'interès general i al fet que es justifiqui la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees.

13. Es prohibeixen els restants usos no inclosos en els dos apartats anteriors.

14. Les condicions a complir pels diferents usos són les següents:

a. Agrari, extensiu. És preceptiu l'informe de la conselleria competent en matèria d'agricultura.

b. Agrari, intensiu. És preceptiu l'informe de la conselleria competent en matèria d'agricultura

c. Agrari, activitats complementàries: Condicionat a la declaració de l'interès general, amb els requisits addicionals següents:

- Ser activitats de servei turístic al medi rural segons la seva normativa específica (hotel rural, agroturisme i altres ofertes complementàries, segons el Decret 62/1995)
- Ser alguna de les activitats següents: Transformació i venda directa dels productes de l'explotació i activitat artesana feta a l'explotació, segons estan regulades per la legislació agrària; granja cinegètica; alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups, i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i la protecció del

sòl rústic, sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i si l'activitat s'ha de desenvolupar en una edificació aquesta ha de ser existent abans de l'entrada en vigor del PTM.

- En el cas d'hotels rurals es permet que es puguin complementar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure, les quals podran disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar dita activitat.

- És preceptiu l'informe de la conselleria competent en matèria d'agricultura.

d) Extractiu. Ús prohibit, llevat que es tracti de pedreres ja existents a l'entrada en vigor de 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 que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el Pla director sectorial de pedreres.

e) Mediambiental. Ús condicionat a la declaració de l'interès general.

f) Habitatge unifamiliar. Ús condicionat a l'autorització establerta en la Llei 6/1997, de 8 juliol, del sòl rústic de les Illes Balears (LSR), a tot el que es disposa sobre aquest ús.

g) Indústria de transformació agrària i magatzems relacionats. Ús condicionat a la declaració de l'interès general, amb els requisits addicionals següents:

- Que siguin activitats de tractament de productes de la pròpia explotació agrària, la qual pot ser discontinua.

- Que s'ubiqui en edificis existents, sempre que no es trobin en situació de fora d'ordenació, els quals seran ampliables fins un màxim d'un 20% de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.

- És preceptiu l'informe de la conselleria competent en matèria d'agricultura.

h) Indústria en general i magatzems relacionats. Ús prohibit, sense excepcions.

i) Terciari. Ús condicionat a la declaració de l'interès general.

j) Equipament comunitari. Ús condicionat a la declaració de l'interès general si és sense construcció. És necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

Per a la resta d'equipaments, ús condicionat a la declaració de l'interès general, amb els requisits addicionals següents:

- En compliment del que disposa l'article 19 del Pla d'ordenació de l'oferta turística (POOT) (Decret 54/1995, de 6 d'abril), es limita l'oferta turística als hotels de cinc estrelles que, per les seves característiques, necessàriament s'hagin de situar al sòl rústic amb l'objectiu de preservar edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic, i que:

· S'estableixin en construccions amb una antiguitat anterior a dia 14 de juliol de 1956. El volum edificat abans d'aquesta data és denominat nucli original.

· La superfície edificada destinada a hotel no superi l'1% de superfície de la parcel·la vinculada, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor del PTM.

· Disposi d'informe favorable de la Comissió insular d'ordenació del territori, urbanisme i patrimoni històric (CIOTUPH) o de l'òrgan que tengui atribuïda la competència sobre patrimoni històric.

- No ultrapassi les 120 places d'allotjament, o les 60 unitats d'allotjament turístic.
- Ser d'ús científic, cultural o esportiu.
- Ser d'ús d'oci o recreatiu en pedreres inactives o a edificis existents a l'entrada en vigor del PTM.
- Ser d'ús comercial o d'emmagatzematge, sempre a edificis existents a l'entrada en vigor del PTM.

k) Comunicacions i infraestructures. Ús condicionat a la declaració de l'interès general, al fet que es justifiqui la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i que es compleixin les condicions següents:

- Ser del tipus E-1, petites infraestructures.
- Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla director sectorial de carreteres i noves línies fèrries recollides en el Pla director sectorial de transports. En el cas d'obertura de nous camins només s'autoritzaran quan siguin d'ús i domini públics.
-) Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
- Ser del tipus E-5, grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, sempre que siguin grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure de titularitat pública, infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus.

Art. 37. Parcel·les que formen part de dues o més àrees

1. En les activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar en sòl rústic, per determinar si una parcel·la afectada per diverses qualificacions o categories compleix el requisit de parcel·la mínima, aquesta es verificarà comprovant que la suma de percentatges de superfície de cada zona respecte a la superfície exigible per a cada una d'aquestes és igual o superior a cent (100), i no es podrà comptabilitzar, per assolir la parcel·la mínima, les àrees incloses en zones que no admetin l'ús d'habitatge, llevat que es tracti d'Àrees de Protecció Territorial de Carreteres (APT-C) superposades sobre altres categories que sí permetin aquest ús. En tot cas, la construcció s'ha d'ubicar a la part de finca que, per la seva qualificació urbanística, admeti l'ús d'habitatge, i si n'hi ha diverses, dins la que tenguí menor grau de protecció.

2. L'edificabilitat i l'ocupació màxima aplicables seran les obtingudes de la suma del resultat de l'aplicació a totes i cada una de les parts de la parcel·la subjectes a diferents prescripcions al respecte. La resta de determinacions urbanístiques aplicables seran les que ho siguin als concrets terrenys on s'ubiqui l'edificació.

Art. 38. Condicions específiques relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar.

1. En aquelles àrees on l'ús d'habitatge no està prohibit, per a poder edificar un habitatge de nova planta o destinar a aquest ús una edificació existent, s'ha de complir amb les condicions dels punts següents.

2. El programa i la distribució del conjunt de les dependències incloses han de ser els inequívocs per constituir un únic habitatge, i no podrà incloure espais de

comunicació vertical ni dependències auxiliars, d'estar, menjar, cuinar o dormir que distorsionin, per la seva reiteració o pel seu excessiu número, el caràcter unifamiliar de l'habitatge.

3. Les dependències que conformin l'habitatge, destinades a morada de les persones, s'han de desenvolupar en un únic edifici i han de tenir accés totes elles des de l'interior del mateix.

4. Exclusivament les dependències que no siguin obligatòries en la composició de l'habitatge i que tinguin usos de servei o complementaris a aquest es podran desenvolupar en edificacions separades de la principal, sempre que la seva superfície edificada resulti coherent amb el programa plantejat per a l'habitatge i que la seva ubicació, volum, altura i aparença no enmascarin els de l'edifici principal.

5. La parcel·la ha de complir amb alguna de les següents condicions d'antiguitat com a finca independent, segons constància en document públic:

a) Procedir d'una divisió, segregació o fragmentació practicada abans de dia 16 de juliol de 1997.

b) Si procedeix d'una divisió, segregació o fragmentació practicada després de dia 16 de juliol de 1997 i abans de dia 13 d'octubre de 1999, no hagin resultat, de manera simultània o successiva, més de cinc unitats registrals independents, a més de la finca matriu, llevat que amb posterioritat s'hagin reagrupat per davall d'aquest límit o que es tracti d'actuacions emparades en l'apartat següent.

c) Si procedeix d'una divisió, segregació o fragmentació practicada després de dia 13 d'octubre de 1999 sigui, o hagi estat, per algunes de les següents causes:

- A conseqüència de l'execució de determinacions del planejament o d'infraestructures públiques
- Per donació de pares a fills, o a fills de fills premorts, o a causa d'herència entre pares i fills, inclosa la substitució per al cas de premoriència i la successió per dret de representació, amb la limitació, en ambdós casos, a un màxim d'una parcel·la per fill i un sol cop, per la qual cosa no serà d'aplicació a les noves fragmentacions que es puguin fer de les parcel·les resultants d'aquesta primera.

6. Quan suposi la construcció d'una edificació de nova planta o un canvi d'ús d'una edificació existent només pot resultar un sol habitatge per parcel·la.

Mateu Carrió Muntaner, arquitecte
Director de l'equip redactor

