ADAPTACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE DEIÀ AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA

DOCUMENTS PER L'APROVACIÓ INICIAL

AJUNTAMENT DE DEIÀ
ILLES BALEARS

Consell de Mallorca
Departament d'Urbanisme i Territori

ADAPTACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE DEIÀ AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA

TRAMITACIÓ PRÈVIA A L'APROVACIÓ INICIAL

AJUNTAMENT DE DEIÀ
ILLES BALEARS

Consell de Mallorca
Departament d'Urbanisme i Territori

AJUNTAMENT DE DEIÀ
ILLES BALEARS

INFORME DE SECRETARIA SOBRE APROBACIÓN INICIAL DE LA ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS AL PLAN TERRITORIAL DE MALLORCA

En cumplimiento de lo que dispone el articulo 54.1.b.) del RDL 781/86 de 18 de abril, la Secretaria de esta Corporación emite el siguiente informe.

1º El procedimiento para la tramitación de la adaptación de las vigentes N.N.S.S. al Pla Territorial de Mallorca se ajustará a lo que disponen los artículos 70.3 y 41 de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976 en relación con los artículos 116 y siguientes del Reglamento de Planeamiento

2º Para la aprobación inicial del avance de planeamiento será necesario el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación art. 47-3-i) de la Ley 7/85 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local

3º El avance deberá someter se a exposición pública por plazo de un mes mediante anuncio en el BOIB y en un diario de mayor circulación de la Comunidad Autónoma para que durante ese plazo puedan los interesados presentar las sugerencias que consideren oportunas.

Una vez estudiadas las sugerencias se procederá a someter al pleno la aprobación inicial del Texto procediéndose a continuación a la tramitación del expediente

Es del parecer de la que suscribe no obstante el Pleno del Ayuntamiento con su superior criterio decidirá.

Deia a 19 de diciembre de 2006.

La Secretaria,

En el darrer apartat (informe i memòria de sostenibilitat ambiental) es diu que es compleixen els criteris aprovats per la CBMA:

- ★ En els plànols i normativa urbanística s'incorpora allò que s'ha indicat en el criteri de 16/5/2001 en tot allò que afecti al PTI.
- ★ D'acord amb el criteri de 19/12/2001 per al càlcul de les necessitats ambientals bàsiques es justificarà la disponibilitat d'aigua, de depuració, d'energia i residus per a la població prevista (2080 unitats de població).
- ★ S'ha tingut en compta el criteri de 17/7/2002

PLÀNOLS

En els plànols de Qualificació del Sòl (CS-01 a 04) es veu que es grafien els pous de proveïment i els seus perímetres de protecció. Es grafien les APT de Carreteres però l'APT de Costa com una franja de 500 m des de la mar no es grafia, tal com preveu l'art. 19 de les DOT. També es veu que es grafien els espais LIC però no els altres afectats per la XN 2000 (ZEPA i LIC-ZEPA)

En el plànol APT-01 (Àrees de Protecció Territorial. Nivells de Protecció) es grafien les zones de servitud i policia dels torrents.

En el plànol APR-01 (APR esllavissament i erosió) pareix que hi ha hagut una confusió a la llegenda, ja que si es comprova amb el PTI es veu que el que correspon a les APR esllavissament del PTI en el plànol és l'APR d'erosió i el que correspon a les APR erosió del PTI en el plànol él l'APR d'esllavissament.

En el plànol ZPRC-01 es grafien les zones de posible risc de contaminació d'aqüífers i en el plànol NVA-01 es grafien els nivells de vulnerabilitat d'aqüífers.

En el plànol EGO-01 (ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL MUNICIPI) es veu que es grafien els alzinars corresponents al Decret 130/2001 amb la seva numeració corresponent i se lis dona la classificació d'AANP.

AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA. Fase preliminar.

En primer lloc es fa una introducció i una justificació de la necessitat de AAE, segons la normativa estatal i l'autonòmica. A continuació es fa una síntesi de la memòria de la Revisió de les NNSS destacant el següent:

- ✓ Les normes urbanístiques es refereixen a les normes de caràcter general i particular en sòl rústic, sense que s'introdueixi cap canvi en les normes del sòl urbà.
- ✓ Quan els documents gràfics, s'han recollit les classificacions de sòl rústic del PTI.
- ✓ Es detallen el règim d'usos per a cada una de les categories de sòl rústic i per a les parcel·les a les quals coincideixen diverses categories.

- ✓ Deià es troba a la unitat paisatgística nº 1 (Serra Nord i la Victòria) i a l'àmbit de planejament coherent supramunicipal nº 1 (APCS 1: Serra Nord).

El PTI ha assenyalat l'ART-01 (ANEI Serra de Tramuntana) que engloba, entre d'altres, al municipi de Deià. Es tracta d'una ART d'àmbit supramunicipal pel que la seva incorporació i ordenació no és objecte d'aquestes NNSS.

La intenció de l'adaptació de les NNSS ha estat el manteniment dels criteris generals del planejament vigent i els següents:

a) Definir les àrees de sòl rústic de conformitat amb les categories determinades en el PTI.
b) Mantenir en general les superfícies de parcel·la mínima del vigent Pla General i evitar l'atomització del sòl rústic.
c) Regular la protecció de les edificacions rurals tradicionals i establir normes d'integració paisatgística i estètiques per a les noves edificacions.
d) Mantenir el sòl urbà sense creixement.

Aplicació del PTI a Deià

Amb aquest avanç es realitza el primer pas per elaborar i tramitar l'adaptació del sòl rústic al PTI; la delimitació del sòl urbà romandrà tal com figura a les NS vigents.

El planejament municipal recull les categories de sòl rústic definides a les DOT i les delimita a escala més precisa, referint-les a elements físics fàcilment identificables sobre el terreny, i determina els usos que són admesos, condicionats i prohibits a cada una d'elles.

En referència a la determinació del PTM referent a l'índex mínim de l'APCS nº 1, segons el qual com a mínim un 97 % de la superfície del sòl rústic del terme ha d'exigir una parcel·la mínima a efectes d'habitatge de més de 28.000 m^2, el nou planejament justifica el seu compliment.

Respecte de la XN 2000 el terme municipal inclou:

- ✓ LIC: S'Estaca - Punta de Deià (ES 5310082) i Es Boixos (ES 5310083)
- ✓ ZEPA: Sa Foradada (ES 0000223)
- ✓ LIC i ZEPA: Es Teix (ES 5310009)

A la planimetria es grafien les APR (inundació, incendis, erosió i esllavissaments) i les APT (carreteres i costes).

A Deià no hi ha sòl rústic comú, tot és protegit; tampoc hi ha hagut pedreres.

El nou planejament inclourà els límits de la zona de policia de torrents, d'acord amb el PHIB, els pous i fonts d'abastament amb els seus radis de protecció.

També es diu que el planejament recollirà les previsions de la Llei 37/2003 del Renou i de la Llei 3/2005 de Protecció del Medi Nocturn.

Respecte del patrimoni cal dir que a Deià s'està elaborant el Catàleg de Patrimoni Històric, el qual esdevindrà una eina bàsica a l'hora de la redacció de les NS.

El t.m. està afectat per la Ruta del Barroc i per la Ruta de la Pedra en Sec, per la qual cosa s'haurà de preveure una zona de protecció al voltant de cada un dels elements que la constitueixen, s'hauran d'establir mesures de protecció de les visuals i de l'entorn de les rutes i s'hauran de mantenir en condicions per ser transitades i obertes el públic.

Les noves NS s'ajustaran a les normes estatals i autonòmiques que resultin aplicables, així com els PDS ja aprovats.

Anàlisi de sotenibilitat de les orientacions inicials de la Revisió de les NS

Com a resultat inicial de l'anàlisi dels objectius de l'Avanç, la sostenibilitat hi figura, de manera implícita, a tots ells.

Cal recordar que Deià està elaborants l'AL21, la qual es considerarà en la redacció del nou planejament, sobretot es tindran en compta els eixos d'actuació que marquin les seves línies estratègiques.

En la construcció dels nous edificis hi ha que tractar d'aplicar tècniques d'arquitectura bioclimàtica, incrementant així la seva eficiència energètica; també s'han d'evitar els materials que puguin ser nocius per a la salut, així com donar prioritat als materials de construcció locals.

A continuació es fa una valoració global a les Illes Balears respecte del consum d'energia, d'aigua i gestió dels residus. També es tracta el tema de la integració paisatgística i entorn urbà, l'accessibilitat i mobilitat, etc. així com els respectius criteris de sostenibilitat.

Finalment es fa una valoració ambiental de les accions del pla:

- Quan a l'adaptació a la normativa de rang superior, suposa un impacte positiu molt elevat per quant que obliga la incorporació de tota una sèrie de mesures correctores.
- No hi ha cap impacte directe sobre el medi ambient. El que es du a terme és una transposició de la normativa vigent a l'àmbit municipal, el que comporta una millora general de l'entorn rural i natural.

Informe de sostenibilita ambiental

En aquest apartat es diu que l'informe de sostenibilitat haurà de contenir com a mínim els punts que es detallen a l'art.87 de la Llei 11/2006, amb l'amplitud i el grau d'especificació que determini la CBMA.

DOCUMENT DE REFERÈNCIA

L'objectiu de la present Revisió de les NNSS és l'adaptació del sòl rústic al PTI, mantenint el sòl urbà sense creixement.

Tal com es diu a la memòria de les normes, s'ha de justificar la disponibilitat d'aigua, de depuració, d'energia i residus per a la població prevista.

Cal destacar el fet que al t.m. de Deià no hi ha sòl rústic comú, tot és protegit.

A la memòria de les NNSS es fa referència als criteris aprovats per la CBMA; al respecte s'ha de dir que el criteri de 16/5/2001 per informar l'adaptació dels instruments de planejament urbanístic era vigent fins que s'aprovés el PTI.

Respecte a la capacitat de població que preveu la present Revisió de les NNSS es diu que és de 2080 unitats de població. Simplement s'ha de fer un aclariment ja que a l'expedient informat a la CP de la CBMA de 18 de maig de 1999 constava que la població es reduïa de 3696 hab. de les NNSS de1992 a 2993 hab.

Respecte de les APR cal dir el següent:

- Es grafien les APR d'erosió i d'esllavissament que preveu el PTI (plànol APR-01) però la llegenda està invertida.
- Es grafien les APR d'incendis previstes en el PTI (plànols APR-02)
- APR d'inundacions no figuren ja que en el t.m. de Deià no hi ha zones amb risc d'inundació.

A més, cal dir que per donar compliment el que preveu la Disposició Addicional 11ª de les DOT en el plànol ZPRC-01 es grafien les zones de posible risc de contaminació d'aqüífers i en el plànol NVA-01 es grafien els nivells de vulnerabilitat d'aqüífers; no obstant això a les normes s'han de detallar al règim d'usos a les diferents zones.

Respecte de la planimetria cal dir el següent:

- S'ha de grafiar la zona de 500 m des de el límit interior de la ribera de la mar com a APT Costa, tal com preveu l'art. 19 de les DOT.
- S'han de grafiar els espais de la XN 2000 (tan sols es grafien els LIC)
- S'ha de corregir el plànol APR-01 ja que hi ha una confusió a la llegenda.

Donat que el t.m. de Deià està afectat íntegrament per la Serra de Tramuntana, es tindrà en consideració el Decret 19/2007 pel qual s'aprova el Pla d'Ordenació de Recursos Naturals de la Serra de Tramuntana (BOIB 54 EXT d'11 d'abril de 2007).

Per tant, d'acord amb l'art. 88 de la Llei 11/2006 sobre avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques de les Illes Balears, es proposa que l'Informe de Sostenibilitat Ambiental tengui en compta el que s'ha previst a la documentació presentada. A més s'haurà de tenir en compta el següent:

1. Les normes hauran de preveure un règim d'usos per a les zones amb vulnerabilitat d'aqüífers.
2. En els plànols s'hauran de grafiar les APT Costa i tots els espais de la XN 2000.
3. S'haurà de corregir el plànol APR-01 ja que hi ha una confusió a la llegenda: comparant els plànols presentats amb els del PTI es veu que on diu APR esllavissament ha de dir APR erosió i on diu APR erosió ha de dir APR esllavissament.

Administracions públiques afectades:

- ✓ Departament d'Ordenació del Territori (Consell de Mallorca)
- ✓ DG Biodiversitat (Conselleria de Medi Ambient).
- ✓ DG Recursos Hídrics (Conselleria de Medi Ambient)

Públic interessat:

- ✓ Entitats ecologistes (GOB,...).
- ✓ Associacions de veïns.

La fase de consultes de la versió preliminar del Pla o Programa, que inclourà l'informe de sostenibilitat, es comunicarà mitjançant anunci en el BOIB i a dos diaris locals. El període d'exposició pública, tal com preveu l'art. 89 de la Llei 11/2006 d'Avaluacions d'Impacte Ambiental i Avaluacions Ambientals Estratègiques a les Illes Balears, ha de ser com a mínim de 45 dies.

Palma de Mallorca, a 15 de maig de 2007
La cap de Secció

Sgt.: Isabel Dameto Truyols

Govern de les Illes Balears

Conselleria de Medi Ambient

Comissió Balear de Medi Ambient

-ACTA DE LA REUNIÓ TÈCNICA DE DATA 24 DE MAIG DE 2007 SOBRE LA CONSULTA PRÈVIA, D'ACORD AMB LA LLEI 11/2006, DE 14 DE SETEMBRE, D'AVALUACIONS D'IMPACTE AMBIENTAL I AVALUACIONS AMBIENTALS ESTRATÈGIQUES A LES ILLES BALEARS, DE L'ADAPTACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT AL PLA TERRITORIAL INSULAR, DEIÀ.

Membres assistents:

- Sr. Miquel Ramis d'Ayreflor i Catany, secretari general de la Conselleria de Medi Ambient.
- Sr. Gabriel Cortès i Jaume, cap del Servei d'Assessorament Ambiental de la Conselleria de Medi Ambient.
- Sra. Isabel Dameto Truyols, cap de Secció del Servei d'Assessorament Ambiental.
- Sra. Mª Ángeles González Amate, cap de Secció del Servei Jurídic de la Conselleria de Medi Ambient.
- Sr. Cristián Ruíz, tècnic del Servei de Planificació de la Direcció General de Biodiversitat.
- Sr. Antoni Ramis Ramis, arquitecte redactor de les NNSS.
- Sr.José María Mayol Comas, arquitecte redactor de les NNSS.
- Sr. Josep Giménez, en representació de la Direcció Insular d'Ordenació del Territori del Consell de Mallorca.

A la Ciutat de Palma, a les 12,43 h del dia assenyalat, es reuneixen a la seu de la Conselleria de Medi Ambient els membres de la reunió tècnica amb la finalitat de determinar l'amplitud i el grau d'especificació què ha de constar l'informe de sostenibilitat ambiental d'acord amb la Llei 9/2006, d'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, i de la Llei 11/2006, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears.

Presideix la reunió tècnica el Sr. Miquel Ramis d'Ayreflor i actua com a secretari el Sr. Gabriel Cortès.

La Sra. Isabel Dameto exposa el seu document de referència sobre l'amplitud i el grau d'especificació de la informació que ha de constar a l'informe de sostenibilitat ambiental de l'Adaptació al PTI de les NNSS de Deià.

Poc després d'iniciada l'exposició, s'incorpora a la reunió el Sr. Ramis d'Ayreflor.

Av. Gabriel Alomar i Villalonga, 33 - 07006 Palma. Mallorca - Tel. 971 17 68 00 - Fax 971 17 68 02

PAPER RECICLAT

Al temps que es llegeix el document de referència, es van comentant diversos temes entre la ponent i el Sr. Antoni Ramis, com el nombre d'habitants prevists (2.993) i el d'habitatges (93), i l'APT de Costes, què no està grafiada.

Entre el Sr. Ramis d'Ayreflor i la Sra. Dameto proposen afegir a la relació d'administracions a consultar: Espai de Natura Balear i Demarcació de Costes.

A les 13 h abandona la reunió el Sr. Giménez.

El Sr. Cristián Ruíz diu que ha de quedar clar que les NNSS mai han de contradir les indicacions del PORN de la Serra de Tramuntana, i, per això, aconsella als redactors de l'adaptació al PTI que ho tenguin en compte a l'hora de redactar l'Informe de Sostenibilitat Ambiental.

Indica també el Sr. Ruíz que, necessàriament, s'ha de realitzar una avaluació de les repercussions ambientals sobre els espais inclosos a la Xarxa Natura 2000.

Per tot això, els assistents accepten el document de referència i acorden que les Administracions públiques afectades i el públic interessat als quals s'ha de consultar, per un termini mínim de 45 dies, són:

- Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient, del Govern de les Illes Balears.
- Direcció General de Biodiversitat de la Conselleria de Medi Ambient, del Govern de les Illes Balears.
- Espai de Natura Balear de la Conselleria de Medi Ambient, del Govern de les Illes Balears.
- Comissió d'Emergències i Protecció de la Conselleria d'Interior, del Govern de les Illes Balears.
- Demarcació de Costes a les Illes Balears, de l'Administració de l'Estat.
- Direcció Insular d'Ordenació del Territori del Consell de Mallorca.
- Entitats ecologistes (GOB,...).
- Associacions de veïns.

Es recorda que d'acord amb l'article 89 de la Llei 11/2006 s'haurà de consultar, també, l'òrgan ambiental.

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT - GOVERN DE LES ILLES BALEARS

A més del que s'especifica al document de referència i a aquesta acta, el contingut de l'informe de sostenibilitat s'ha d'ajustar a l'article 87 de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears, i se sotmetrà, juntament amb l'Adaptació de les Normes Subsidiàries al Pla Territorial Insular, a informació pública per un termini de 45 dies, amb publicació al BOIB i als dos diaris de més circulació de l'Illa.

Atès que no hi ha més intervencions, a les 13,06 h el President dóna per finalitzada la sessió.

El secretari de la reunió tècnica

Gabriel Cortès i Jaume

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT - GOVERN DE LES ILLES BALEARS

El President de la reunió tècnica

Miquel Ramis d'Ayreflor i Catany

Palma, 24 de maig de 2007

PAPER RECICLAT

AJUNTAMENT DE DEIÀ
ILLES BALEARS

AJUNTAMENT DE DEIÀ
Fecha 21/11/2012
N.º SORTIDA 652 | N.º ENTRADA

Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente
22 NOV. 2012
Demarcación de Costas en Illes Balears
ENTRADA

Demarcación de Costas
Edificio Administración Periférica del Estado
Ciudad de Queretaro, s/n
07071 Palma (Balears)

Asunto: Solicitud informe a las normas de planeamiento urbanísticas de Deià

Según el art. 117.1 de la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas, remitimos previo a la aprobación inicial para su informe comprensivo de sugerencias de observaciones, expediente de adaptación del planeamiento municipal al Plan Territorial Insular de Mallorca.

Para su conocimiento y efectos oportunos.

Deià, 20 de noviembre de 2012

El Alcalde,

AJUNTAMENT DE DEIÀ Illes Balears

Jaume Crespí Deyà

AJUNTAMENT DE DEIÀ
ILLES BALEARS

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
Conselleria de Medi Ambient
Data 14 FEB. 2007
ENTRADA
Núm. Reg.

AJUNTAMENT DE DEIÀ
Fec 2-02-2007
Nº ENTRADA
113

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT

SECRETARIA GENERAL DE MEDI AMBIENT

IL.LM SR. MIQUEL RAMIS D'AYREFLOR.

Per la present adjunt remet documentació de l'adaptació de les N.N.S.S. de Deià al PTM per duplicat exemplar per l'informe del projecte d'avaluació ambiental, fase preliminar.

Deià a 2 de febrer de 2007.

EL BATLE

AJUNTAMENT DE DEIÀ
ILLES BALEARS

AJUNTAMENT DE DEIA
Fecha ... 2-02-2007 ...
Nº SORTIDA 113 | Nº ENTRADA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT

SECRETARIA GENERAL DE MEDI AMBIENT

IL.LM SR. MIQUEL RAMIS D'AYREFLOR.

Per la present adjunt remet documentació de l'adaptació de les N.N.S.S. de Deià al PTM per duplicat exemplar per l'informe del projecte d'avaluació ambiental, fase preliminar.

Deia a 2 de febrer de 2007.

EL BATLE

AJUNTAMENT DE DEIÀ
ILLES BALEARS

VENTURA MONTANER ALONSO, SECRETARIA DE L'AJUNTAMENT DE DEIA CERTIFIC

Que l'Ajuntament Ple a la sessió de data 29 de desembre del 2006 adopta el següent acord.

APROBACION AVANCE DE LA ADAPTACION DE LAS N.N.S.S. DE DEIA AL PLAN TERRITORIAL DE MALLORCA .Y PROYECTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL, FASE PRELOMINAR

Una vez expuesto a grandes rasgos el contenido del trabajo se propone al Pleno la adopción del siguiente acuerdo:

Visto que en fecha 30 de abril de 1992 se aprobaron definitivamente las N.N.S.S: con cumplimentación de prescripciones el 27 de enero

Que en fecha 23 de julio de 2004 se aprobó la revisión de las mismas con prescripciones que fueron aprobadas el 22 de julio de 2005

Visto que en fecha 30 de abril de 1992 se aprobaron definitivamente las N.N.S.S: con cumplimentación de prescripciones el 27 de enero de 1993 (boib nº 22 de 20-02-2003)

Que en fecha 23 de julio de 2004 se aprobó la revisión de las mismas con prescripciones que fueron aprobadas el 22 de julio de 2005 (boib nº 126 de 27-08-05) y el texto refundido el 23-12-2005 (boib nº 180 de 19-12-2006)

Que el Pleno del Consell Insular de Mallorca celebrado en fecha 13 de diciembre de 2004 aprobó definitivamente el Plan Territorial Insular de la Isla de Mallorca

Vista la documentación técnica preceptiva (memoria general,estudio económico financiero, normas urbanísticas, planos de prevención de riesgos, de unidades paisajísticas ,de zonas de contaminación lumínica incorporada al presente expediente de aprobación del avance de planeamiento para la adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Deia al Plan Territorial de la Isla de Mallorca .

Vistos los informe emitidos por el Técnico municipal y Secretaria así como el dictamen Favorable de la Comisión Informativa con un voto a favor del P.P y dos abstenciones de U.M i Agrupacio DEIA, la Corporación por 6 votos a favor (cuatro del P.P y dos de U.M) y un voto en contra de la Agrupacio DEIA, alcanzado por tanto la mayoría absoluta adopta el siguiente acuerdo.

1º-La aprobación del avance de planeamiento para la adaptación de las Normas Subsidiarias de Deia al Plan Territorial de Mallorca

2º-Aprobar el proyecto de evaluación ambiental estratégica, fase preliminar

3º- Exponer el expediente a información pública durante el periodo de un mes(art. 41 de la L/S 76). El anuncio tendrá que publicarse en el BOIB y en uno de los periódicos de mayor circulación de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares

AJUNTAMENT DE DEIÀ
ILLES BALEARS

4º- Durante dicho periodo quedara el expediente a disposición de los interesados para que puedan examinarlo y formular las sugerencias que consideren convenientes a sus intereses en las oficinas de este Ayuntamiento
La concejala de la Agrupacio DEIA solicita que conste en acta que su voto ha sido negativo debido a que considera que se debería haber hecho la adaptación mas restrictiva

Y para que conste a los efectos de su remisión a la Conselleria de Medio Ambiente se expide la presente visada por el Sr. Alcalde en Deia a 2 de febrero de 2007.

V°B°
EL ALCALDE

AJUNTAMENT DE DEIA * Illes Balears *

LA SECRETARIA

Jaime Sastre Hernández
Arquit. Téc. Municipal
Deià

Visto el proyecto de "Adaptacion al Plan Territorial de Mallorca de las NN. SS. de Deià" redactado por los arquitectos D. José Mayol Comas y D. Antonio Ramis Ramos, tengo a bien emitir el siguiente

INFORME

Lo presentado es el Avance de la Adaptación del PTM a la normativa urbanística vigente en Deià. Visto el mismo, se informa favorablemente.

Deià 1 diciembre 2006

DILIGÈNCIA: Per fer constar que el present document/fotocòpia es fidel còpia/còpia de l'original que se m'exhibeix.
Deià 2 de febrer de 2007.
La secretària.

AJUNTAMENT DE DEIA * Illes Balears *

Jaime Sastre Hernández
Arquit. Téc. Municipal
Deià

Visto y analizado el proyecto sobre "Avaluació Ambiental Estratègica sobre la Modificació de les Normes Subsidiàries de Planejament de l'Ajuntament de Deià (Fase d'avaluació preliminar), así como el informe que acompaña al mismo, tengo a bien emitir el siguiente

INFORME

La aplicación del Código Técnico de la Edificación, en todo lo referente a eficiencia energética choca frontalmente con las actuales NN.SS. de planeamiento de Deià, en cuanto que éstas prohiben en las cubiertas de los edificios la colocación de paneles o placas solares. Entendo que la Comisión de Patrimonio Histórico es la que tendría que definirse sobre dicho particular.

En todo lo restante entiendo que dicho proyecto e informe se adapta a la normativa urbanística y por lo tanto se informa favorablemente.

Deià 15 diciembre 2006

Jaime Sastre

DILIGÈNCIA: Per fer constar que el present document/fotocòpia es fidel reproducció de l'original que se m'exhibeix.
Deià 2 de febrer de 2007.
La secretària,

AJUNTAMENT DE DEIÀ
Illes Balears

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
C. MEDI AMBIENT
REGISTRE: SORTIDES
Núm: 16154/2007
Data: 13/07/2007

Govern de les Illes Balears
Conselleria de Medi Ambient
Comissió Balear de Medi Ambient

AJUNTAMENT DE DEIA
Fecha ...8/08/07.....
Nº SORTIDA | Nº ENTRADA
1424

N.Ref.: GCJ/ipm
Nexp: 03260/07

Ajuntament de Deià
Sr. Batle Jaume Crespí Deià
D'es Porxo , s/n
07179- Deià

ASSUMPTE: ADAPTACIÓ NNSS DE DEIÀ AL PTIM (03260/07) (DEIÀ).

En referència amb el vostre escrit de data 2 de febrer de 2007, reg. d'entrada en aquesta Conselleria núm. 03260/07 de 14 de març de 2006, i amb la documentació aportada relativa a l'assumpte a dalt esmentat, us remet el document de referència juntament amb l'acta de la reunió tècnica celebrada el dia 14 de setembre de 2006.

El vicesecretari de la CBMA

Miquel Ramis d'Ay reflor i Catany
Palma, 4 de juliol de 2007

PAPER RECICLAT

ADAPTACIÓ NNSS AL PTI
(Deià)

DADES GENERALS

Expedient nº: 3260/07
Data entrada: 14 de febrer de 2007 (pagament taxa 14/3/07)

Promotor: Ajuntament de Deià
Redactor ISA preliminar: Olivar Gestió i Medi S.L. (Sr. Jaume Munar – biòleg)

DOCUMENTACIÓ PRESENTADA

- Avanç NNSS de planejament: memòria i estudi econòmic financer (octubre 2006)
- Avaluació ambiental estratègica. Fase preliminar (novembre 2006)
- Plànols
- Certificat aprovació avanç en el Ple de 29/12/2006

ANTECEDENTS

A la base de dades de la CBMA consta que la CP de 18 de maig de 1999 exonerar de tramitar una AIA per la modificació de les NNSS de Deià (exp. 671/99); a l'informe tècnic emès al respecte es proposa exonerar de realitzar una AIA pels següents motius:

- Les normes són conseqüència del Pla Especial de Protecció informat favorablement per la Comissió Permanent.
- Les modificacions proposades són de caràcter urbanístic. Es disminueix la densitat de població (de 3696 hab. de les NNSS de1992 a 2993 hab.) i s'incrementen els espais lliures com aspectes positius.

Atès que no hi ha més modificacions de les NNSS informades per la CBMA i a la documentació presentada es diu que les Normes vigents són de 1992 es conclou que no s'han adaptat a les DOT.

NNSS. MEMÒRIA I ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

La present adaptació de les NNSS al PTM no planteja creixement de tipus residencial, turístic o mixt; s'introdueix la matriu de sòl rústic i es fitxen les condicions que estableix el PTM.

Av. Gabriel Alomar i Villalonga, 33 - 07006 Palma. Mallorca - Tel. 971 17 68 00 - Fax 971 17 68 02
PAPER RECICLAT

ADAPTACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE DEIÀ AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA

ÌNDEX DE DOCUMENTS PER L'APROVACIÓ INICIAL

- **1.- MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA**
- **2.- NORMES URBANÍSTIQUES**
- **3.- PLÀNOLS**
- **4.- AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA I INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL**
- **5.-ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER. MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**

AJUNTAMENT DE DEIÀ
ILLES BALEARS

Consell de Mallorca
Departament d'Urbanisme i Territori

ADAPTACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE DEIÀ AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL

AJUNTAMENT DE DEIÀ
ILLES BALEARS

Consell de Mallorca
Departament d'Urbanisme i Territori

EXCM. AJUNTAMENT DE DEIÀ

ADAPTACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE DEIÀ AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE DEIÀ
MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

EQUIP REDACTOR

Antonio Ramis Ramos
José Mª Mayol Comas
ARQUITECTES

Deià, setembre de 2012

ÍNDEX GENERAL

MEMÒRIA INFORMATIVA

01.- INFORMACIÓ DEL TERRITORI

1.1.- Suport físic
a).- Geogràfic
b).- Geològic
c).- Hidrològic
d).- Clima
e).- Usos del sòl
f).- Vegetació i fauna
1.2.- Elements i edificis protegits
1.3.- Xarxa de comunicacions

02.- INFORMACIÓ SOBRE POBLACIÓ I VIVENDA

2.1.- Població
2.2.- Vivenda
2.3.- Activitat econòmica

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

01.- ANTECEDENTS

1.1.- Normes Subsidiàries
1.2.- Llei del sòl rústic
1.3.- Directrius d'ordenació del territori

02.- NORMATIVA SUPRA MUNICIPAL VIGENT

2.1.- Legislació estatal
2.2.- Legislació supra-insular
2.3.- Legislació insular

03.- SÒL URBÀ

3.1.- Condicions establertes per la Llei de sòl
3.2.- Condicions establertes per les Directrius d'ordenació territorial
3.3.- Condicions establertes pel Pla territorial insular de Mallorca
3.4.- Condicions establertes per la Llei de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible
3.5.- Condicions de les llicències en sòl urbà
3.6.- Criteris de les Normes Subsidiàries per al sòl urbà

04.- SÒL URBANITZABLE

4.1.- Condicions establertes per la Llei de sòl
4.2.- Condicions establertes per les Directrius d'ordenació del territori
4.3.- Objectius i criteris de les Normes Subsidiàries per al sòl urbanitzable

05.- JUSTIFICACIÓ DEL CREIXEMENT EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE

06.- SÒL RÚSTIC

6.1.- Condicions establertes per la Llei de sòl
6.2.- Condicions establertes per la Llei del sòl rústic
6.3.- Condicions establertes per les Directrius d'ordenació del territori
6.4.- Condicions establertes pel Pla territorial de Mallorca
6.5.- Condicions de les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i règim d'unitats mínimes de cultiu
6.6.- Objectius i criteris de les Normes Subsidiàries per al sòl rústic
6.7.- Criteris de les Normes Subsidiàries per a les àrees de prevenció de riscs
6.8.- Pla director sectorial d'energia

07.- LA GESTIÓ URBANÍSTICA DEL PLANEJAMENT

7.1.- Execució del planejament
7.2.- Sistemes generals

08.- JUSTIFICACIÓ DE LA CAPACITAT DE POBLACIÓ

8.1.- Decret 2/1996, de 16 de gener, sobre regulació de les capacitats de població
8.2.- Justificació del nombre màxim d'habitants d'acord amb l'ordenació
8.3.- Justificació de l'estàndar de zones verdes per habitant

09.- JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DEL DECRET 105/1997, DE 24 DE JULIOL

10.- JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA LLEI DEL PATRIMONI HISTÒRIC

10.1.- Redacció dels catàlegs municipals
10.2.- Elements d'interès històric artístic del municipi

11.- JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DEL PLA HIDROLÒGIC

11.1.- Objectius del PHIB
11.2.- Divisió territorial i criteris per a la compatibilitat d'usos
11.3.- Càlcul dels usos i demandes existents i previstes
11.4.- Ordenació dels aprofitaments i característiques bàsiques de qualitat de les aigües
11.5.- Ordenació d'abocaments
11.6.- Mesures de protecció i ordenació dels recursos per a la prevenció de danys
11.7.- Afeccions al terme municipal i incorporació al planejament

12.- ADAPTACIÓ A LA LLEI 11/2001, DE 15 DE JUNY, D'ORDENACIÓ DE L'ACTIVITAT COMERCIAL

12.1.- Prohibicions al comerç
12.2.- Concepte d'establiment comercial
12.3.- Concepte de superfície comercial útil
12.4.- Concepte de comerç turístic
12.5.- Concepte de gran establiment comercial
12.6.- Determinació de zones de gran afluència turística
12.7.- Ordenació urbanística dels usos comercials
12.8.- Vinculació del planejament
12.9.- Afeccions al terme municipal

13.- INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

14.- RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

ANNEX
ADAPTACIÓ ALS PLANS DIRECTORS SECTORIALS

01.- PLA DIRECTOR SECTORIAL DE CARRETERES

1. Vinculació del planejament urbanístic municipal
2. Zones de protecció de carreteres
3. Desenvolupament del pla de carreteres

02.- PLA DIRECTOR SECTORIAL DE PEDRERES

1. Catàleg de pedreres actives
2. Catàleg de pedreres inactives
3. Catàleg de pedreres d'interès etnològic

03.- PLANS DIRECTORS SECTORIALS PER A LA GESTIÓ DELS RESIDUS

1. Pla director sectorial per a la gestió dels residus urbans
2. Pla director sectorial per a la gestió dels residus de construcció i demolició

04.- PLA DIRECTOR SECTORIAL ENERGÈTIC

1. Potenciació de l'eficiència energètica i energies renovables
2. Diversificació de les fonts d'abastament
3. Magatzematge i transport de combustibles derivats del petroli
4. Limitacions territorials per a la generació elèctrica
5. Limitacions territorials per al transport d'energia elèctrica i combustible
6. Resum de les actuacions contemplades pel PDS
7. Afeccions al terme municipal

05.- PLA DIRECTOR SECTORIAL DE TELECOMUNICACIONS

1. Xarxes públiques de comunicacions
2. Planificació de les infraestructures
3. Vinculació, determinacions i competències del planejament urbanístic
4. Emplaçaments preferents per a la ubicació d'elements de les xarxes
5. Llicències d'instal·lació, d'obres, d'obertura i funcionament
6. Instal·lació de xarxes en sòl rústic i en àrees historico-ambientals
7. Afeccions al terme municipal i incorporació al planejament

06.- PLA DIRECTOR SECTORIAL DE TRANSPORT

1. Diagnòstic general del transport a les Illes Balears
2. Plans sectorials
3. Afeccions al terme municipal i incorporació al planejament

ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

01.- NORMATIVA D'APLICACIÓ

02.- JUSTIFICACIÓ DE L'ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

MEMÒRIA INFORMATIVA

01.- INFORMACIÓ DEL TERRITORI

1.1.- Suport físic.

a).- Geogràfic.

Municipi de Mallorca, amb una extensió de 15,11 km2, situat al vessant nord-occidental de la serrra de Tramuntana, la qual, en aquest sector, pren el nom de serra des Teix. Limita a gregal amb el terme de Sóller, a xaloc amb el de Bunyola, a migjorn amb el de Valldemossa i a tramuntana amb la mar.

b).- Geològic.

El terme es caracteritza per un relleu accidentat, amb una elevació màxima situada al puig des Teix (1.064 m) i una mitjana de 465 m d'altaria que engloba prop de la meitat de la superficie municipal. La mitjana del 49 % de pendent determina, juntament amb les pluges una forta acció erosiva per es correntia. Altres accidents orogràfics destacables són l'avenc de ses Basses (400 m) i el comellar des Pou (600 m) a l'oest; el coll de Penyaforadada o de Pastoritx (800 m), el pla de sa Serp (900 m) i el Puig des Vent (1.004 m) al sud i, finalment, el puig de sa Galera (908 m), a l'est del terme.

Disposa de 5 km de costa, espadada y poc accesible, amb dues entrades, la Cala de Deià que fa les funcions de port, i es Cucó. De la costa sobresurten les puntes de Deià i de Sa Foradada. Quant a litologia, està configurat, majoritàriament, per depòsits secundaris de calcàries, dolomies i margues vermelles, que han estat sotmesos a processos de meteorització i han configurat el tipus de sòl predominant, els relictes de terra rossa, tot i que la part central del terme presenta depòsits terciaris de conglomerats, gresos i margues (turbidites), sobre els quals s'han desenvolupat sòls del tipus xerorendzines.

c).- Hidrològic.

Hi ha nombrosos torrents, de curt recorregut, a causa de la proximitat dels cims de la serra de Tramuntana. Els més importants són el Torrent Major, el de ses Olives i el de can Puigserver. El primer té una conca hidrogràfica de 6,5 Km2 formada por numerosos afluentes (Es Salt, es Racó o Font Seca i Vinya Vella, entre altres) que neixen a la serra des Teix i vana confluir al migjorn de la vila.

d).- Clima.

Els vents predominants són els de mestral, tramuntana i gregal. El clima presenta una mitjana anual de 17ºC., 14,5 – 15ºC., d'oscilació tèrmica a la costa i 15º - 15,5ºC. a l'interior. Les precipitacions són abundants (1.016 mm) donada la seva situació a sobrevent de les borrasques.

e).- Usos del sòl.

Dades generals:

Àrees forestals	Regadius	Secà	Urbà
54,6 %	2,2 %	41,6 %	1,6 %

D'acord amb l'estudi realitzat per la Gran enciclopèdia de Mallorca la distribució, en funció de la seva ocupació en hectàrees, és la següent:

Ametllers	Garrovers	Taronjers	Albercoquers	Melicotoners	Mandariners	Llimoneres

15 hà	63 hà	1 hà	--	--	--	3 hà
Cirerers	Figueres	F.de moro	Pereres	Pomeres	Pruneres	Oliveres
--	--	--	--	--	--	490 hà

Oví	Porcí	Caprí
289 hà	24 hà	2 hà

f).- Vegetació i fauna.

Respecte a la vegetació, hi predomina el pinar (pi blanc) a la zona costera des de Miramar a la punta de Deià, l'alzinar, a partir dels (400 m) i la garriga d'ullastre i garballó dels 600 m en endevant. També són freqüents les plantes de penyal, i el teix, que dóna nom a aquest sector de la serra, no abunda actualment. Als voltants del Clot o zona baixa. Llucalcari (70 ml), també conegut amb el nom des Carrer, s'han construït marjades que contenern el sòl i hi possibiliten l'agricultura.

1.2.- Elements i edificis protegits.

D'acord amb la disposició transitòria tercera de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears, modificada per l'article 12 de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, els Ajuntaments que no disposin de Catàleg de protecció del patrimoni històric aprovat definitivament, hauran de tramitar-ho conjuntament amb la la primera revisió de l'instrument de planejament general que es redacti.

El 14 de juny de 2002 (BOIB n. 91, de 30.07.02) es va aprovar definitivament amb una prescripció el Catàleg d'edificis i elements arquitectònics del municipi que s'haurà, si escau, d'adaptar al Pla territorial de Mallorca.

El catàleg distinguirà entre sòl urbà i rústic. En el primer quedaran inventariats els Béns d'Interès Cultural (BIC), entre els quals es troben les edificacions significatives, torres de defensa, escuts, emblemes, encreuaments de terme, elements militars i defensius, així com elements etnològics. A més s'inventariaran les cases i altres elements que ostentin qualque grau d'interès i requereixin una protecció. Per últim la delimitació dels conjunts hidràulics, paisatjístics, etc. En sòl rústic es conformarà l'inventari distingint les possessions de les cases de pagès i dels elements artístics, etnològics i/o naturals que presentin un cert grau d'interès (ponts, sistemes hidràulics, aljubs, etc.). Tot el treball de recerca es presentarà a una fitxa per a cada un dels immobles i elements.

1.3.- Xarxa de comunicacions.

Deià està travessat per la carretera C-710 que el connecta pel nord amb Llucalcari i el nucli de Sóller i pel sud-oest amb el nucli d'Esporles i Banyalfufar, així com, també a través de la C-710 i la PM-111, amb el de Valldemossa i Palma.

02.- INFORMACIÓ SOBRE POBLACIÓ I VIVENDA

2.1.- Població.

D'acord amb la informació previa realitzada per al document d'Avanç de les Directrius d'Ordenació Territorial resulten les següents dades:

Any	1.950	1.960	1.970	1.981	1.991
Població	465	429	371	510	547

L'evolució de la població és la següent:

Any	1.991	1.996	2.000	%
Població	547	583	652	8,57

L'evolució, creixement natural i migracions de la població, d'acord amb les dades del Llibre blanc de l'habitatge de les Illes Balears (desembre 2001), és la següent:

Evolució de la població.

1950	1960	1970	1981	1986	1991	1996	1998	1999	2000
465	429	371	510	527	547	583	625	644	652

Creixement natural de la població.

1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
5	-2	1	-3	4	0	2	5

Migracions interiors.

1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
6	-6	2	3	-3	0	-5	5

Migracions estatals.

1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
-7	7	1	1	4	3	0	4

Població de dret actual: 850 habitants (font: l'Ajuntament).

2.2.- Vivenda.

Per a l'anàlisi de la vivenda s'ha pres de base de partida la informació prèvia realitzada per el cens de vivendes de l'Institut balear d'estadística i el document d'Avanç de les Directrius d'ordenació del territori (1998).

Cens de vivendes a 1.991:

Principal	Secundària	Desocupada	Altres	No consta	Total
218	258	46	7	2	531

Superfície útil (m2) de la vivenda principals i secundàries:

< 30	31 - 60	61 - 90	91 - 120	121 - 150	151 - 180	> 180	No consta
1	63	109	107	67	49	80	0

El nombre total de vivendes, d'acord a les dades de l'Avanç de les Directrius d'ordenació territorial, a 1991, era de 531 vivendes i el cens de població d'aquest mateix any de 547 habitants, per la qual cosa consideram, d'acord amb el criteri de la Llei 2/1996, de 16 de gener, de tres habitants per vivenda, que la capacitat de población, calculada sobre la vivenda principal més la desocupada, donava una població teòrica de 1.593 habitants, pel que podría considerar-se una baixa ocupación fixa de les vivendes existents.

Sòl no urbanitzable: 86 viviendes existents segons estudi del sòl no urbanitzable de 1996 (font: Conselleria de Medi ambient).

El nombre total de habitatges visats, llicències i finals d'obra, d'acord amb les dades del Llibre blanc de l'habitatge de les Illes Balears (desembre 2001), és el següent:

Habitatges unifamiliars (visats):

1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
10	5	6	7	3	5	4	3	7	6	6

Habitatges plurifamiliars (visats):

1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
0	2	0	0	0	2	0	0	0	0	3

Habitatges d'obra nova (visats):

1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
8	11	8	19	1	10	3	3	18	10	28

Reforma d'habitatges (visats):

1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
2	1	0	0	2	3	1	0	1	0	2

Habitatges d'obra nova (llicències):

1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
6	1	1	14	5	15	7

Reforma d'habitatges (llicències):

1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
0	2	0	3	2	9	0

2.3.- Activitat econòmica.

Activitat comercial (font: l'Ajuntament):

- Galeria Deià.
- Icks Company.
- Islas Boutique.
- Nexus Boutique.

Locals i oficines (font: IBAE):

- Locals comercials: 27
- Locals industrials: 2
- Oficines: 20

Activitat turística (font: l'Ajuntament):

- Hotel Costa d'Or (4 estrellas).
- Hotel Es Molí (4 estrellas).
- Hotel La Residencial (4 estrellas).
- Pensión Miramar.
- Pensión Villa Verde.

Plaçes turístiques (font: Conselleria de Turisme):

- AT: 16
- T: 16
- H 1*: 79
- H 4*: 165
- HR 4*: 123
- TOTAL: 399 plaçes.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

01.- ANTECEDENTS

1.1.- Les Normes Subsidiàries de planejament del municipi van ser aprovades definitivament el 30 d'abril de 1992 (BOCAIB n. 71, de 13.06.92) amb cumplimentació de prescripcions el 27 de gener de 1993 (BOCAIB n. 22, de 20.02.93). La revisió amb prescripcions el 23 de juliol de 2004 i la seva cumplimentació el 22 de juliol de 2005 (BOIB n. 126, de 27.08.05). El 23 de desembre de 2005 es va acordar donar per complimentades les prescripcions de 23.07.05 (BOIB n. 180, de 19.12.06).

No obstant això l'anterior, està pendent l'adaptació de les Normes Subsidiàries al Pla territorial de Mallorca quant al sòl rústic. L'avanç de l'adaptació al Pla territorial de Mallorca té lloc el 29 de desembre de 2006 (BOIB n. 14, de 27.01.07).

La normativa per zones que les Normes Subsidiàries van establir amb caràcter general per al sòl urbà es en resum la següent:

	Casc antic	Residencial extensiva			Hotelera	Industrial
	CA	R-E1	R-E2	R-E3	H	I
Parcel·la mínima (m2)	150 (1)	450	750	l'existent	l'existent	800
Façana mínima (m)	7 (1)	15	15	l'existent	l'existent	18
Altura reguladora (m)	8	7,5	7,5	l'existent	8,5	8
Altura total (m)	10	9	8,5	l'existent	10	10
Nombre de plantes	B+1P+Po	B+1P+Po	B+1P+Po	l'existent	B+1P+Po	B+1P
Ocupació màxima (%)	50 (2 i 3)	40 (2)	25 (2)	l'existent (2)	20 (2)	50
Edificabilitat màxima (m2/m2)	1,5	1,2	0,75	l'existent	0,6	1,2
Volum màxim (m3/m2)	4 (1)	3,6	2,25	l'existent	1,8	5
Volum màxim per edifici (m3)	4.000 (1)	4.000 (1)	--	--	4.000	4.000
Profunditat edificable (m)	20/16 (4)	--	--	--	--	--
Voladís màxim	--	--	--	--	--	--
Separació del carrer (m)	3 (5 i 6)	3	3	l'existent	3	3
Separació dels laterals (m)	3 (5)	3	3	l'existent	3	3
Separació de fons (m)	3	3	3	l'existent	3	3
Separació entre edificis (m)	6 (5)	6	6	l'existent	3	6
Àrees enjardinadas (%)	--	30	50	l'existent	55	--
Índex d'intensitat d'ús	--	1/180	1/750 (7)	--	1/60	--
Usos	(8)	(8)	(9)	(9)	(10)	(11)

(1).- Illetes amb manteniment de volumetria: L'existent.
(2).- Soterrani i semisoterrani: Un 10 % addicional. En R-E2 i H: Un 5 % addicional.
(3).- En illeta tancada, el paral·lelògram en els quals costats són els 20 primers metres de les dues alineacions del cap de cantó i els dos corresponents costats parl·lels podrà ser objecte d'edificació en 100 % de la seva superfície de planta baixa, semisoterrani i soterrani, de forma que per al compliment dels coeficients d'aprofitament i edificabilitat nets, així com la superfície edificable establerts només serà necessari per a la porció de parcel··la exterior a l'esmentat paral·lelògram.
(4).- Només en illeta tancada.
(5).- Només en illeta oberta.
(6).- En illeta tancada, l'endinsada grafiada al plànol de zonificació.
(7).- Places turístiques: 1/60
(8).- Unifamiliar, plurifamiliar, comunitari, hotels, indústries (grau: 1 i 2), magatzems, tallers (1 i 2), administratiu, comercial, equipaments públics, espectacles públics, espais lliures públics.

(9).- Unifamiliar, administratiu, comercial, equipaments públics, espais lliures públics.
(10).- Hotels, comercial, equipaments públics, espectacles públics, espais lliures públics.
(11).- Indústries, magatzems, tallers, serveis de l'automòvil, administratiu, comercial, equipaments públics, espais lliures públics.

1.2.- Llei del sòl rústic.

Parcel·la mínima (m2)	Altura total (m)	N. de plantes	Ocupació (%)	Aprofitament (%)	Volum per edifici (m3)
14000	8	B+1PP	5	4	1500

1.3.- Directrius d'ordenació del territori.

Els Ajuntaments, de conformitat amb la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears, havien de complimentar els següents requisits:

a).- En el termini de sis mesos, des de l'entrada en vigència de les DOT, per acord plenari adoptat per majoria absoluta, comunicar al Govern de les Illes Balears i a la Comissió Insular d'Urbanisme els terrenys que considerin prioritaris als efectes de que tenguin la classificació d'urbanitzables o aptes per a la urbanització, en els límits establerts a la Disposició transitòria quarta i en cap cas poden ésser els inclosos a l'apartat 2n de la Disposició addicional dotzena (Disposició transitòria setena).

b).- En el termini de 60 dies, des de l'entrada en vigència de les DOT, comunicar, a través de certificat municipal, a la Comissió Insular d'urbanisme i a l'Arxiu Central d'Urbanisme de la Conselleria de Medi Ambient, ordenació del territori i litoral, les següents superficies expresades en hectàrees, individualitzades per cada nucli, polígon o sector i reflectides a un plànol general del Terme municipal, indicant el seu ús global i la seva població (Disposició transitòria quarta, apartat 1er):

- Dels nuclis urbans.
- Dels urbanitzables o aptes per a la urbanització amb pla parcial inicialment aprovat.
- Dels urbanitzables o aptes per a la urbanització amb pla parcial definitivament aprovat, respecte dels quals s'indicarà si conten o no amb projecte d'urbanització definitivament aprovat i en quina data.
- Dels urbanitzables amb programa d'actuació urbanística definitivament aprovat.
- De la reste d'urbanitzables o aptes per a la urbanització.
- Dels terrenys classificats com sòl rústic protegit com a conseqüència de les determinacions d'immediata i directa aplicació d'aquesta Llei.

El municipi de Deià manca de sòl urbanitzable pel que només hi ha sòl urbà i rústic, sent, a més a més, aquest en la seva totalitat protegit. Les superfícies calculades a partir de cartografia digital de cadascú figuren en la documentació d'aquestes NN.SS.

02.- NORMATIVA SUPRA MUNICIPAL VIGENT

El temps transcurrit i sobretot l'entrada en vigència d'una abundant normativa bàsicament autonòmica han fet inadequades les Normes Subsidiàries (NN.SS.), que va obtenir la seva aprovació l'any 1992 .

La present adaptació de les Normes Subsidiàries vigents al Pla territorial insular de Mallorca han considerat l'esmentada normativa, tant estatal com autonòmica, que, en molts de casos, estava ja vigent en aquest municipi per ésser d'aplicació directa. La seva relació és la següent:

2.1.- Legislació estatal.

1. Règim del sòl:

- *Real decreto 1346/1976 por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo.*
  Real decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el cual se aprueba el Reglamento de planeamiento urbanístico (BOE n. 221 y 222, de 15 y 16.09.78).
  Real decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el cual se aprueba el Reglamento de gestión urbanística (BOE n. 27 y 28, de 31.01.79 y 01.02.79).
- *Real decreto ley 3/1980, de 14 de marzo, sobre promoción del suelo y agilización de la gestión urbanística.*
- *Real decreto ley 16/1981, de 16 de octubre, de adaptación de planes generales de ordenación urbana (BOE n. 253, de 22.10.81).*
- *Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (BOE n. 154, de 26.06.08).*
  Modificacions:
  Real decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa (BOE n. 161, de 07.07.11).

2. Costes:

- *Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas (BOE de 29.07.88).*
  Real decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el cual se aprueba su reglamento (BOE n. 297, de 12.12.89).
  Modificacions:
  Ley 53/2002, de 30 de diciembre (BOE n. 31, de 31.12.02).
  Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas (BOE n. 124, de 24.05.03).
  Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE n. 308, de 23.12.09).

3. Aigües:

- *Real decreto ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el cual se establece el tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE n. 312, de 30.09.95).*
  Real decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del RDL 11/1995.
- *Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de aguas (BOE n. 176, de 24.07.01).*
  Real decreto 849/1986, de 11 de abril, por el cual se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas (BOE n. 103, de 30.04.86).
  Modificacions:
  Ley 24/2001, de 27 de diciembre (BOE n. 313, de 31.12.01).
  Ley 53/2002, de 30 de diciembre (BOE n. 31, de 31.12.02).
  Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas (BOE n. 124, de 24.05.03).
  Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03).
  Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de la orden social (BOE n. 313, de 31.12.03).
  Ley 8/2004, de 23 de diciembre (BOIB n. 186, de 30.12.04).
  Ley 46/1999, de 13 de diciembre.
  Real decreto 606/2003, de 23 de mayo (BOE n. 135, de 06.06.03).
  Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas (BOIB n. 196, de 31.12.05 y n.36, de 11.03.06).
  Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el

libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE n. 308, de 23.12.09).
Decreto ley 2/2012, de 17 de febrero, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sosteniblee (BOIB n. 26 ext., de 18.02.12).
Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE n. 227, de 20.09.12).

- *Real decreto 378/2001, de 6 de abril, por el cual se aprueba el Plan hidrológico de las Islas Baleares (BOE n. 96, de 21.04.01).*

Modificacions:
Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03).

4. Renou:

- *Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido (BOE n. 276, 18.11.03).*

Real decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo relativo a la evaluación y gestión del ruido (BOE n. 301, de 17.12.05).

5. Accesibilitat:

- *Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal para personas con discapacitad (BOE n. 289, de 03.12.03).*
- *Real decreto 505/2007, de 20 de abril, por el cual se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacitad por el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE n. 113, de 11.05.07).*

6. Contaminació:

- *Real decreto 9/2005, de 14 de enero, por el cual se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (BOE n. 15, de 18.01.05).*
- *Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera (BOE n. 275, de 16.11.07).*
- *Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados (BOE n. 181, de 29.07.11).*

7. Seguretat:

- *Real decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el cual se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras en construcción (BOE n. 256, de 25.10.97).*

Real decreto 39/1997, de 17 de enero, por el cual se aprueba el Reglamento de servicios mínimos de prevención.
Modificacions:
Real decreto 780/1998, de 30 de abril (BOE n. 104, de 01.05.98) y por la Ley 54/2003, de 12 de diciembre, de reforma del marco normativo de la prevención de riesgos laborales (BOE n. 298, de 13.12.03).

- *Real decreto 2267/2004, de 3 de septiembre, por el cual se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales (BOE n. 303, de 17.12.04).*

8. Telecomunicacions:

- *Real decreto ley 1/1998, de 27 de febrero sobre las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación (BOE n. 51, de 28.02.98).*

Real decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el cual se aprueba el Reglamento regulador de las

infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones (BOE n. 78, de 01.04.11).
Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla su reglamento (BOE n. 143, de 16.06.11).

- *Ley 32/2003, de 3 de noviembre, general de telecomunicaciones (BOE n. 264, de 04.11.03).*
  Modificacions:
  Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE n. 308, de 23.12.09).

9. Instal·lacions:

- *Real decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el cual se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión (BOE n. 224, de 18.11.02).*
- *Real decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios (BOE n. 207, de 29.08.07).*
- *Real decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 (BOE n. 279, de 19.11.08).*

10. Edificació:

- *Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación (BOE n. 266, de 06.11.99) e instrucción de 11 de septiembre de 2.000 (BOE n. 227, de 21.09.00).*
  Modificacions:
  Ley 24/2001, de 27 de diciembre (BOE n. 313, de 31.12.01).
  Ley 53/2002, de 30 de diciembre (BOE n. 31, de 31.12.02) e interpretación de 3 de diciembre de 2.003 de la Dirección general de los registros y del notariado.
  Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE n. 308, de 23.12.09).
- *Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación (BOE n. 74, de 28.03.06 y corrección de errores en el BOE n. 22, de 25.01.08).*
  Modificacions:
  Orden VIV/984/2009, de 14 de abril (BOE n. 99, de 23.04.09).
  Real decreto 173/2010, de 19 de febrero, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad (BOE n. 61, de 11.03.10).

11. Monts:

- *Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes (BOE n. 280, de 22.11.03), modificada mediante la Ley 10/2006, de 28 de abril (BOE n. 102, de 29.04.06).*
  Modificacions:
  Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE n. 308, de 23.12.09).

12. Biodiversitat:

- *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad (BOE n. 299, de 14.12.07).*
  Modificacions:
  Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE n. 308, de 23.12.09).

13. Avaluació ambiental:

- *Real Decreto legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de evaluaciones de impacto ambiental de proyectos (BOE n. 23, de 26.10.08).*

2.2.- Legislació supra-insular.

1. Urbanitzacions:

- Decret 38/1987, de 4 de juny, sobre recepció d'urbanitzacions pels ajuntaments (BOCAIB n. 76, de 18.06.87).

2. Fora d'ordenació:

- Llei 8/1988, d'1 de juny, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació (BOCAIB de 28.06.88), desenvolupat pel Decret 159/1989, de 23 de desembre, sobre adaptació dels plans generals d'ordenació urbana i de les normes subsidiàries i complementàries de planejament a la Llei 8/1988 (BOCAIB de 30.01.90).
  Modificacions:
  Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears (BOCAIB n. 88, de 15.07.97).
  Llei 10/2010, de 27 de juliol, de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i de impuls a la inversió (BOIB n. 115, de 05.08.10).
  Llei 7/2012, de 13 de juny de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible (BOIB n. 91, de 23.06.12).

3. Carreteres:

- Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de la CAIB (BOCAIB de 26.06.90).
  Modificacions:
  Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03).
- Acord de 3 de desembre de 2009 d'aprovació definitiva de la Revisió del PDS de carreteres de Mallorca (BOIB n. 183, de 17.12.09 i correcció d'errors en el BOIB n. 7, de 16.01.10).
- Llei 16/2001, 14 de desembre, d'atribució de competències als consells insulars en matèria de carreteres i camins (BOIB n. 153, de 22.12.01).
  Modificacions:
  Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03).
  Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06).

4. Disciplina urbanística:

- Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de les Illes Balears (BOCAIB n. 141, de 17.11.90).
  Modificacions:
  Llei 2/1992, de 6 de maig (BOCAIB n. 65, de 30.05.92).
  Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears (BOCAIB n. 88, de 15.07.97).
  Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears (BOCAIB n. 48, de 17.04.99).
  Llei 7/2012, de 13 de juny de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible (BOIB n. 91, de 23.06.12).

5. Espais protegits:

- Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de

les Illes Balears (BOCAIB n. 31, de 09.03.91).
Modificacions:
Llei 7/1992, de 23 de desembre (BOCAIB n. 8, de 19.01.93).
Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears (BOCAIB n. 88, de 15.07.97).
Llei 9/1997, de 22 de desembre, de diverses mesures tributàries i administratives (BOCAIB n. 161, de 30.12.97).
Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears (BOCAIB n. 48, de 17.04.99).
Llei 1/2000, de 9 de març (BOIB n. 31 ext., de 13.03.00).
Llei 8/2003, de 25 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme a les Illes Balears (BOIB n. 168, de 04.12.03).
Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (BOIB n.85, de 04.06.05).
Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08).

- Decret 130/2001, de 23 de novembre, pel qual s'aprova la delimitació a escala 1:5.000 de les àrees d'alzinars protegits (BOIB n. 149, de 13.12.01).
- Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (LECO) (BOIB n.85, de 04.06.05).

6. Accesibilitat:

- Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques.
Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques (BOIB n. 157 ext., de 29.10.10).

7. Patrimoni històric:

- Llei 6/1993, de 28 de setembre, sobre adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions històric-ambientals dels nuclis de població (BOCAIB n. 131, de 28.10.93).
- Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears (BOCAIB n. 165, de 29.12.98).
Modificacions:
Llei 10/2010, de 27 de juliol, de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i de impuls a la inversió (BOIB n. 115, de 05.08.10).
Llei 7/2012, de 13 de juny de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible (BOIB n. 91, de 23.06.12).

8. Sòl rústic:

- Llei 1/1994, de 23 de març, sobre condicions per a la reconstrucció en sòl no urbanitzable d'edificis i instal·lacions afectades per obres públiques o declarades d'utilitat pública i executades pel sistema d'expropiació forçosa (BOCAIB de 19.04.94).
Modificacions:
Llei 13/2005, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 196, de 31.12.05 i n.36, de 11.03.06).
- Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears (BOCAIB n. 88, de 15.07.97).
Modificacions:
Llei 9/1997, de 22 de desembre, de diverses mesures tributàries i administratives.
Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears (BOCAIB n. 48, de 17.04.99).
Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i

urbanisme de les Illes Balears (BOCAIB n. 128, de 12.10.99).
Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06).
Llei 7/2012, de 13 de juny de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible (BOIB n. 91, de 23.06.12).

- Decret 147/2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu (BOIB n. 153 ext., de 23.12.02).

9. Capacitat de població:

- Decret 2/1996, de 16 de gener, sobre regulació de la capacitat de població en els instruments de planejament general i sectorial (BOCAIB n. 14, de 30.01.96) i article 33 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears (BOCAIB n. 48, de 17.04.99).

10. Activitats i equipaments comercials:

- Llei 8/1995, de 30 de març, d'atribució de competències als Consells Insulars en matèria d'activitats classificades i parcs aquàtics (BOCAIB n. 50, de 22.04.95).
  Modificacions:
  Llei 8/2004, de 23 de desembre (BOIB n. 186, de 30.12.04).
  La Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de Règim jurídic de les llicències integrades d'activitat de les Illes Balears (BOIB n. 152, de 28.10.06).
  Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06).
- Decret 18/1996, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament d'activitats classificades (BOCAIB n. 25, de 24.02.96) i Decret 19/1996, de 8 de febrer (BOCAIB n. 25, de 24.02.96).
- Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears (BOIB n. 77, de 28.06.01).
  Modificacions:
  Llei 8/2004, de 23 de desembre (BOIB n. 186, de 30.12.04).
  Llei 13/2005, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 196, de 31.12.05 i n.36, de 11.03.06).
  Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06).
  Llei 8/2009, de 16 de desembre, de reforma de la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears per a la transposició de la Directiva 2006/123/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior (BOIB n. 186, de 22.12.09 i correcció d'errors en el BOIB n. 190 ext., de 30.12.09).
  Decret llei 7/2012, de 15 de juny, de mesures urgents per a l'activació econòmica en matèria d'indústria i energia, i altres activitats (BOIB n. 90, de 21.06.12).
- Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de Règim jurídic de les llicències integrades d'activitat de les Illes Balears (BOIB n. 152, de 28.10.06 i correcció d'errors en el BOIB n. 190 ext., de 30.12.09).
  Modificacions:
  Decret llei 7/2012, de 15 de juny, de mesures urgents per a l'activació econòmica en matèria d'indústria i energia, i altres activitats (BOIB n. 90, de 21.06.12).
- Decret 62/2007 de 18 de maig, sobre les activitats secundàries de música, entreteniment o oci desenvolupades en terrassa, espai, recinte o similar a l'aire lliure (BOIB n. 79, de 26.05.07).

11. Cementiris:

- Decret 105/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOCAIB n. 99, de 07.08.97).
  Modificacions:
  Decret 87/2004, de 15 d'octubre (BOIB n. 148, de 21.10.04).

12. Ordenació territorial:

- Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears (BOCAIB n. 48, de 17.04.99).
  Modificacions:
  Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme a les Illes Balears (BOCAIB n. 128, de 12.10.99).
  Llei 8/2003, de 25 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme a les Illes Balears (BOIB n. 168, de 04.12.03).
  Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03).
  Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (BOIB n.85, de 04.06.05).
  Llei 10/2005, de 14 de juny, de ports de les Illes Balears (BOIB n. 100, de 02.07.05).
  Llei 13/2005, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 196, de 31.12.05 i n.36, de 11.03.06).
  Llei 6/2007, de 27 de desembre, de mesures tributàries i econòmico-administratives (BOIB n. 196, de 29.12.07).
  Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08).
- Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial de les Illes Balears (BOIB n.157, de 27.12.00).
  Modificacions:
  Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03).
  Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears (BOIB n. 133, de 21.09.06).
  Decret llei 2/2012, de 17 de febrer, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible (BOIB n. 26 ext., de 18.02.12).
- Llei 2/2001, 7 de març, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'ordenació del territori (BOIB n. 32, de 15.03.01).
  Modificacions:
  Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears (BOIB n. 133, de 21.09.06).
  Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06).
- Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08).
  Modificacions:
  Decret llei 5/2009, de 27 de novembre, de mesures relatives al servei públic regular de viatgers per carretera de les Illes Balears i de determinades disposicions en matèria urbanística (BOIB n. 174, de 28.11.09).
  Llei 4/2010, de 16 de juny, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears (BOIB n. 94, de 22.06.10).
  Decret llei 2/2012, de 17 de febrer, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible (BOIB n. 26 ext., de 18.02.12).
- Decret llei 5/2009, de 27 de novembre, de mesures relatives al servei públic regular de viatgers per carretera de les Illes Balears i de determinades disposicions en matèria urbanística (BOIB n. 174, de 28.11.09) i Resolució del Parlament de 17 de desembre de 2009 de validació del Decret llei 5/2009 (BOIB n. 187, de 21.12.09).
- Decret llei 1/2010, de 26 de març, de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general (BOIB n. 49, de 27.03.10).
  Resolució del Parlament de 27 d'abril de 2010 de validació del Decret llei 1/2010, de 26 de març (BOIB n. 66, de 01.05.10).
- Llei 4/2010, de 16 de juny, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears (BOIB n. 94, de 22.06.10).
  Modificacions:

Llei 12/2010, de 12 de novembre, de modificació de diverses lleis per a la transposició a les Illes Balears de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de desembre, del Parlament Europeu i del Consell, relativa als serveis en el mercat interior (BOIB n. 171, de 25.11.10 i correcció d'errors en el BOIB n.111, de 21.07.11).
Llei 7/2012, de 13 de juny de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible (BOIB n. 91, de 23.06.12).
Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears (BOIB n. 106, de 21.07.12).

- Llei 10/2010, de 27 de juliol, de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i de impuls a la inversió (BOIB n. 115, de 05.08.10 i correcció d'errades en el BOIB n. 150, de 19.10.10).
  Resolució de 30 d'agost de 2011 del Parlament per la qual es valida (BOIB n. 135, de 10.09.11).
  Modificacions:
  Decret llei 3/2011, de 29 de juliol, de modificació dels terminis prevists a l'article 3 de la Llei 10/2010, de 27 de juliol, de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i d'impuls a la inversió (BOIB n. 115, de 30.07.11).
  Llei 7/2012, de 13 de juny de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible (BOIB n. 91, de 23.06.12).
  Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears (BOIB n. 106, de 21.07.12).
- Llei 7/2012, de 13 de juny de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible (BOIB n. 91, de 23.06.12).

13. Turisme:

- Article 17 de la Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06) sobre la reutilització de les aigües residuals en els agroturismes i hotels rurals de les de 12 places.
- Llei 4/2010, de 16 de juny, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears (BOIB n. 94, de 22.06.10).
  Modificacions:
  Llei 12/2010, de 12 de novembre, de modificació de diverses lleis per a la transposició a les Illes Balears de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de desembre, del Parlament Europeu i del Consell, relativa als serveis en el mercat interior (BOIB n. 171, de 25.11.10).
- Decret 13/2011, de 25 de febrer, pel qual s'estableixen les disposicions generals necessàries per facilitar la llibertat d'establiment i de prestació de serveis turístics, la regulació de la declaració responsable i la simplificació dels procediments administratius en matèria turística (BOIB n. 32, de 03.03.11).
- Decret 20/2011, de 18 de març, pel qual s'estableixen les disposicions generals de classificació de la categoria dels establiments d'allotjament turístic en hotel, hotel apartament i apartament turístic de les Illes Balears (BOIB n. 46 ext., de 30.03.11).
- Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears (BOIB n. 106, de 21.07.12).

14. Pedreres:

- Decret 61/1999, de 28 de maig, d'aprovació definitiva de la revisió del Pla director sectorial de pedreres (BOCAIB n. 73 ext., de 05.06.99).

15. Aigües:

- Resolució de 28 de maig de 2002, per la qual es disposa la publicació de les determinacions del contingut normatiu del Pla hidrològic de les Illes Balears, aprovat mitjançant el Reial Decret 378/2001, de 6 d'abril (BOIB n. 77, de 27.06.02).
- Decret 108/2005, de 21 d'octubre, pel qual es regulen les condicions tècniques d'autoritzacions i concessions d'aigües subterrànies i d'execució i abandonament dels sondejos en l'àmbit de les Illes Balears (BOIB n. 163, de 29.10.05).

16. Energia:

- Resolució de la Direcció General d'Indústria de 17 de maig de 1994, per la qual s'aproven les normes per a les instal·lacions d'enllaç dels subministraments d'energia elèctrica en baixa tensió (BOCAIB de 07.06.94).
- Decret 96/2005, de 23 de setembre, d'aprovació definitiva de la revisió del Pla director sectorial energètic de les Illes Balears (BOIB n. 143, de 27.09.05, correcció d'errors en el BOIB n. 170, de 12.11.05).

17. Telecomunicacions:

- Decret 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions a les Illes Balears (BOIB n. 39, de 18.03.06).

18. Règim local:

- Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears (BOIB n. 186 ext., de 27.12.06).
  Modificacions:
  Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08).

19. Contaminació acústica:

- Decret 20/1987, de 26 de març, per a la protecció del medi ambient contra la contaminació per l'emissió de renous i vibracions (BOCAIB de 30.04.87).
- Llei 16/2002, d'1 de juliol, de prevenció i control integrats de la contaminació (BOE n. 157, de 02.07.02).
- Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears (BOIB n. 45, de 24.03.07). Acord de 24 de setembre de 2007 en relació amb l'article 9 (BOIB n. 147, de 04.10.07).

20. Habitabilitat, ús i manteniment:

- Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions de dimensionament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat de vivendes així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat (BOCAIB n. 151, de 06.12.97 i correcció d'errors en el BOCAIB n. 14, de 29.01.98).
  Modificacions:
  Decret 20/2007, de 23 de març (BOIB n. 48, de 31.03.07 i correcció d'errors en el BOIB n. 55, de 12.04.07).
- Decret 35/2001, de 9 de març, pel qual s'estableixen mesures reguladores de l'ús i manteniment dels edificis (BOIB n. 33, de 17.03.01).

21. Procediment d'inscripció de textos:

- Ordre del Conseller de Presidència de 23 de desembre de 2.002, per la qual es determinen les característiques formals del Bulletí Oficial de les Illes Balears i el procediment per a la inscripció de textos (BOIB n. 157, de 31.12.02).

22. Instal·lacions d'aigua:

- Decret 55/2006 de 23 de juny, pel qual s'estableix el sistema de mesures per a la instal·lació obligatòria de comptadors individuals i fontaneria de baix consum i estalviadora d'aigua (BOIB n. 91, de 29.06.06). Correcció d'errors segons acord de 29 de setembre de 2006 (BOIB n. 140, de 07.10.06).
- Decret 146/2007, de 21 de desembre, pel qual es regula la posada en servei de les instal·lacions per a

subministrament d'aigua en els edificis (BOIB n. 195 ext., de 28.12.07).

23. Incendis:

- Decret 37/1990, de 3 de maig, sobre actuacions del Govern Balear en les zones de perill d'incendis forestals i d'erosió (BOCAIB n. 59, de 15.05.90).
- Decret 101/1993, de 2 de setembre, pel qual s'estableixen noves mesures preventives en la lluita contra els incendis forestals (BOCAIB n. 111, de 11.09.93).
- Decret 46/1994, de 28 d'abril, sobre prevenció d'incendis forestals (BOCAIB n. 56, de 07.05.94).
- Decret 41/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el Pla especial per fer front al risc d'incendis forestals (BOIB n. 128 ext., de 31.08.05).
- Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal (BOIB n. 153, de 11.10.07).

24. Zones sensibles:

- Decret 49/2003, de 9 de maig, pel qual es declaren les zones sensibles a les Illes Balears (BOIB n. 76, de 29.05.03).
  Modificacions:
  Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03).
- Acord del Consell de Govern de 3 de març de 2006, pel qual s'aprova definitivament la llista de llocs d'importància comunitària (LIC) (BOIB n. 38, de 16.03.06).
- Decret 28/2006, de 24 de març, pel qual es declaren zones d'especial protecció per a les aus (ZEPAS) a l'àmbit de les Illes Balears (BOIB n. 47 ext., de 01.04.06).
- Decret 29/2006, de 24 de març, pel qual s'aprova l'ampliació de la llista de llocs d'importància comunitària (LIC) i es declaren més zones d'especial protecció per a les aus (ZEPA) a l'àmbit de les Illes Balears (BOIB n. 51 ext., de 06.04.06).
  Acord del Consell de Govern de 28 de setembre de 2007 d'inici d'expedient de declaració de ZEPA (BOIB n. 150, de 06.10.07).

25. Riscos i emergències:

- Decret 7/2004, de 23 de gener, pel qual s'executa en l'àmbit de la comunitat autònoma de les Illes Balears el Reial decret 1254/1999, de 16 de juliol, pel qual s'aproven mesures de control dels riscs inherents als accidents greus en els quals intervenguin substàncies perilloses (BOIB n.17, de 03.02.04).
- Decret 8/2004, de 23 de gener, pel qual es despleguen determinats aspectes de la llei d'ordenació d'emergències a les Illes Balears (BOIB n. 18, de 05.02.04).
- Decret 40/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el Pla especial per fer front al risc d'inundacions (BOIB n. 141 ext., de 23.09.05).
- Decret 39/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el Pla especial front al risc sísmic (BOIB n. 149 ext., de 07.10.05).
- Llei 3/2006, de 30 de març, de gestió d'emergències de les Illes Balears (BOIB n. 50, de 06.04.06).

26. Protecció del medi nocturn:

- Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears (BOIB n. 65, de 28.04.05).

27. Avaluació ambiental:

- Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears (BOIB n. 133, de 21.09.06).
  Modificacions:
  Llei 6/2007, de 27 de desembre, de mesures tributàries i economico-administratives (BOIB n. 196, de

29.12.07).
Llei 6/2009, de 17 de novembre, de mesures ambientals per impulsar les inversions i l'activitat econòmica a les Illes Balears (BOIB n. 172, de 24.11.09).
Llei 6/2009, de 17 de novembre, de mesures ambientals per impulsar les inversions i l'activitat econòmica a les Illes Balears (BOIB n. 172, de 24.11.09).
Llei 7/2012, de 13 de juny de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible (BOIB n. 91, de 23.06.12).

2.3.- Legislació insular.

1. Residus:

- Acord del Ple del Consell de 6 de febrer de 2006 d'aprovació definitiva de la revisió del Decret 21/2000, de 18 de febrer, pel qual s'aprova definitivament el Pla director sectorial per a la gestió dels residus urbans de Mallorca (BOIB n. 35, de 09.03.06).
- Acord del Ple del Consell de Mallorca, de 8 d'abril, pel qual s'aprova definitivament el Pla director sectorial per a la gestió dels residus de construcció, demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de la Illa de Mallorca (BOIB n.59, de 16.05.02).
  Modificacions:
  Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06).
- Acord del Ple del Consell de Mallorca d'aprovació definitiva de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament derivats del Pla Director Sectorial per la Gestió de Residus Sòlids Urbans de la Illa de Mallorca (BOIB n. 76, de 22.05.07).

2. Carreteres:

- Decret 59/2001, de 20 d'abril, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual n. 1 (Illa de Mallorca) del PDS de carreteres de les Illes Balears (BOIB n. 52, de 01.05.01).
  Modificacions:
  Acord de Ple del Consell de Mallorca, d'1 de desembre de 2003, de aprovació definitiva de la modificació puntual n. 2 (Illa de Mallorca) del PDS de carreteres de les Illes Balears (BOIB n. 174, de 18.12.03).
  Acord de 3 de desembre de 2009 d'aprovació definitiva de la Revisió del PDS de carreteres de Mallorca (BOIB n. 183, de 17.12.09).

3. Ordenació territorial:

- Acord de 13 de desembre de 2004 del Ple del Consell de Mallorca d'aprovació definitiva del Pla territorial insular (BOIB n.188 ext, de 31.12.04).
  Modificacions:
  Acord de 3 de juny de 2010 d'aprovació definitiva de la modificació núm. 1 del Pla territorial insular (BOIB n. 90, de 15.06.10).
  Acord de 13 de gener de 2011 d'aprovació definitiva de la modificació núm. 2 del Pla territorial insular (BOIB n. 18 ext., de 04.02.11).

03.- SÒL URBÀ

3.1.- Condicions establertes per la Llei de sòl.

Tenen aquesta condició, d'acord amb l'article 12, del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl, el que es troba en situació de sòl urbanitzat d'acord amb la legislació urbanística vigent i classificat per les N.S. com a sòl urbà per estar integrat de forma legal i efectiva en la xarxa de dotacions i serveis propis del nucli de població.

3.2.- Condicions establertes per les Directrius d'ordenació territorial.

Les Directrius d'ordenació territorial estableixen en l'article 11 que són aquells sòls aptes per als assentaments urbans, de qualsevol tipus d'ús, reconeguts pels instruments de planejament general, amb les dimensions i les característiques bàsiques que aquests els atorguin, sense perjudici del que indiquin els Plans territorials insulars.

3.3.- Condicions establertes pel Pla territorial insular de Mallorca.

El planejament urbanístic només podrà classificar com a sòl urbà i incloure'l en la delimitació que a l'efecte estableixi, els terrenys que reuneixin almenys un dels tres requisits següents:

a).- Els que ja estiguin transformats per estar dotats d'accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües residuals (incloent les àrees autoritzades segons la norma 13 del mateix) i subministrament d'energia elèctrica. Havent de tenir aquests serveis característiques adequades per servir a l'edificació que sobre ells existeixi o s'hagi de construir.

Aquests terrenys tindran, d'acord amb la norma 11, la consideració de terrenys urbans amb urbanització consolidada i no s'integraran en un àmbit de gestió per no necessitar ni quedar subjectes a operacions integrals d'urbanització, encara que de vegades requereixin completar puntualment la seva urbanització per adquirir la condició de solar. No obstant això, el planejament urbanístic, amb independència de la seva consolidació per l'edificació, delimitarà i integrarà en un àmbit de gestió com a sòl urbà sense urbanització consolidada, les superfícies de sòl que, a més de pertànyer a la citada classe per estar així classificades pels instruments de planejament general i faltar-los alguns o tots els serveis anteriorment assenyalats, requereixin operacions integrals d'urbanització.

b).- Els terrenys que, en execució del planejament, hagin estat urbanitzats d'acord amb aquest.

c).- Els terrenys que tinguin la seva ordenació consolidada, per ocupar l'edificació, almenys, dues terceres parts dels espais aptes per a aquesta segons l'ordenació que el planejament urbanístic proposi, amb les condicions següents:

c.1).- Àrea de referència: Són els terrenys ocupats per l'edificació amb usos i paràmetres urbanístics homogenis que s'hauran de mantenir per al sòl no ocupat per l'edificació.

c.2).- La delimitació de l'àmbit global haurà de ser d'una de les dues formes següents:

- Per consolidació interna: Quan tot l'àmbit que quedi dins el seu perímetre tingui cap classificació de sòl.
- Per consolidació externa: Quan tot l'àmbit que quedi dins el seu perímetre tingui més d'una classificació de sòl. En aquest cas, la part de l'àmbit que s'ubiqui en l'àrea de referència no podrà superar els 30.000 m2 bruts, incloent les superfícies dels terrenys ocupats per l'edificació, vials i espais lliures públics. L'àrea no ocupada per l'edificació haurà, a més d'estar en contacte amb el sòl urbà existent almenys en un 50 % del seu perímetre, d'estar situada en una àrea de transició, no sobrepassar el límit dels sistemes generals, mantenir les densitats, les tipologies d'edificació i les altures d'edificació de l'àrea de referència i la continuïtat de la seva xarxa viària, incloses les seves seccions.

3.4.- Condicions establertes per la Llei de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible.

3.4.1.- Constitueixen el sòl urbà, segons l'article 1 de la Llei 7/2012, de 13 de juny, els terrenys que compleixen amb alguna de les condicions següents:

a).- Els terrenys que el planejament urbanístic general inclou de manera expressa en aquesta classe de sòl perquè, havent estat legalment sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, tenen tots els serveis urbanístics bàsics, és a dir:

- Xarxa viària amb nivell suficient de consolidació per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.
- Xarxa d'abastament d'aigua i de sanejament.
- Subministrament d'energia elèctrica.

Els esmentats serveis han de ser adequats als usos del sòl. La classificació d'urbà es manté al marge que necessitin actuacions de transformació urbanística per a la implantació o millora dels serveis d'urbanització.

No obstant això, els assentaments en el medi rural tindran excepcionades algunes de les anteriors condicions segons el seu caràcter predominantment residencial i d'integració paisatgística en l'entorn. En el cas de la xarxa de sanejament, la mateixa podrà substituir-se per un sistema de depuració d'aigües residuals de caràcter individual, depuradores d'aigües o fosses sèptiques estanques i homologades, quan es justifiqui el seu elevat cost o no suposi cap avantatge per al medi ambient.

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

c).- Els assentaments existents en el medi rural amb anterioritat al Decret llei 2/2012, de 17 de febrer, que siguin delimitats pel planejament.

d).- També, d'acord amb la disposició addicional primera, constitueixen sòl urbà:

Els terrenys que, amb independència de la seva classificació, estiguin integrats en la trama urbana i compleixin algun dels requisits següents:

- Estar transformats per la urbanització i comptar el seu àmbit amb la totalitat dels serveis urbanístics que, si escau, exigia el planejament sobre la base del qual es van executar i, en absència d'aquest, amb els bàsics, plenament funcionals i suficients per als usos a què donen servei.
- Que el seu àmbit, encara que faltin alguns dels serveis urbanístics bàsics, tingui l'ordenació consolidada per ocupar l'edificació almenys 2/3 parts dels espais aptes per a la mateixa, segons l'ordenació que s'estableixi. La delimitació d'aquests àmbits s'efectuarà de forma coherent i sense incloure terrenys perimetrals no edificats en els que faltin els serveis urbanístics existents en la resta de l'àmbit.

La incorporació a la classe de sòl urbà d'aquests àmbits s'efectuarà pel planejament general en la seva revisió o mitjançant modificacions puntuals que comprenguin àmbits homogenis, i suposarà el seu legal i efectiva integració en l'ordenació.

Quant a la seva ordenació, aquesta podrà efectuar-se directament pel planejament general o mitjançant plans especials que hauran d'avaluar la necessitat dels serveis d'urbanització que es requereixin i la qualitat dels existents. A aquests efectes, es podran imposar les càrregues urbanístiques que procedeixin per a l'obtenció de dotacions mitjançant actuacions de dotació.

No obstant això, en cap cas podran classificar-se com a urbans:

- Els sòls que han iniciat la seva transformació estant classificats com a sòl rústic protegit.
- Els que han estat sotmesos a un canvi de classificació que hagi derivat en el reconeixement a un dret a indemnització.

El fet de confrontar amb carreteres i vies de connexió interlocal o vies que delimitin sòl urbà no comporta la consideració de sòl urbà.

3.4.2.- Actuacions de transformació urbanística en sòl urbà.

a).- De renovació o reforma integral de la urbanització.

Són les que impliquen la reordenació general d'un àmbit de sòl urbà amb modificació substancial de l'ordenació preexistent que canviï l'ús predominantment i incrementi en més d'un 50 % l'edificabilitat mitjana ponderada fixada en aquest àmbit pel planejament anterior.

b).- De dotació.

Són la resta d'actuacions previstes.

c).- Sense transformació urbanística.

Actuacions on no existeixi increment de l'edificabilitat mitjana ponderada assignada pel planejament anterior i no resulti precisa l'equidistribució de beneficis i càrregues.

d).- Deures de les actuacions de transformació urbanística en sòl urbà.

- Les de renovació o reforma integral de la urbanització a cedir el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15 % de l'edificabilitat mitjana ponderada que comportin les actuacions de renovació o reforma integral en sòl urbà.
- Les de dotació a cedir el 15 % de l'increment de l'edificabilitat mitjana ponderada que comporti l'actuació respecte a l'anteriorment definida pel planejament.

El planejament podrà incrementar justificadament aquestes cessions fins a un 20 % quan el valor de les parcel·les resultants sigui considerablement superior a altres de la mateixa categoria de sòl o quan l'execució i el manteniment dels serveis urbanístics impliquin un cost molt superior al de les altres parcel·les. També les podrà reduir fins a un 5 % en el cas de recuperació o rehabilitació integral de sòl urbans en què existeixi una gran càrrega de cessions, quan el valor de les parcel·les resultants sigui considerablement inferior a les altres en la mateixa categoria de sòl o quan l'execució i el manteniment dels serveis urbanístics impliquin un cost per a l'ajuntament molt inferior al de la resta de terrenys.

e).- Les esmentades actuacions de transformació urbanística no computen com a creixement.

No obstant això, els sòls classificats com a urbans en situació de sòl rural es mantindran en aquesta classificació i se sotmetran al règim jurídic vigent en el moment de la seva ordenació detallada, sempre que iniciïn l'execució de la seva transformació urbanística en el termini màxim de 3 anys a comptar de l'entrada en vigor de la Llei 7/2012, de 13 de juny, i de 4 anys quan no comptin amb ordenació detallada. Transcorreguts aquests terminis sense que s'hagi iniciat l'execució de la transformació urbanística, els terrenys passaran a tenir la classificació de sòl urbanitzable.

3.5.- Condicions de les llicències en sòl urbà.

Les llicències d'edificació en sòl urbà estan condicionades a que la parcel·la compleixi la condició de solar, és a dir al sòl que es troba classificat com a urbà en les presents Normes Subsidiàries, que sigui apte per a l'edificació i que compleixi els següents requisits assenyalats en la Llei 7/2012, de 13 de juny:

- Que confrontin amb via pública que disposi efectivament d'enllumenat públic, pavimentació amb, si escau, voreres encintades i amb els serveis urbanístics, d'acord amb les determinacions establides en les N.S. i, com a mínim, amb els bàsics assenyalats en l'apartat 2.4.1.
- Que tinguin assenyalades alineacions i rasants.
- Que no hagin estat inclosos en un àmbit subjecte a actuacions de transformació urbanística pendent de desenvolupament.

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

  En el cas dels assentaments en el medi rural, la condició de solar requerirà el compliment d'allò que s'ha previst en el punt anterior, si bé no serà necessari comptar amb la totalitat dels serveis previstos d'acord amb el que determina el planejament urbanístic.

  Quan en una zona determinada, les infraestructures no existeixin o no aconsegueixen el nivell de suficiència, s'haurà de denegar l'autorització de qualsevol construcció que suposi increment del nombre d'habitatges, allotjaments turístics o nova edificació. No obstant això, d'acord amb la legislació vigent, es podrà obtenir llicència executant o avalant l'execució dels serveis inexistents o insuficients, encara que no podran ocupar-se les edificacions fins a la seva finalització, recepció i cessió pública.

3.6.- Criteris de les Normes Subsidiàries per al sòl urbà.

Les Normes Subsidiàries, per aconseguir els anteriors objectius, s'han basat en els següents criteris de planificació:

- L'establiment d'un desenvolupament urbanístic dels nuclis urbans adequat a les seves capacitats reials i raonables de creixement, mitjançant la delimitació de sòl urbà i la determinació dels índexs de població.
- La implantació de nous equipaments en sòl urbà i sistemes generals d'ús comunitari.
- La millora de les xarxes de comunicació.
- La continuació de les infraestructures previstes.
- La recuperació del patrimoni històric artístic.
- Una racional utilització dels recursos (aigua potable, energia elèctrica, residus, etc.).

En quant a les normes urbanístiques, s'han definit en sòl urbà les següents qualificacions urbanístiques:

- CA: Casc antic 1 i 2 (en les NN.SS. del 92: CA, en IT i IO)
- E-P1: Extensiva plurifamiliar 1 (en les NN.SS. del 92: Residencial extensiva 1).
- E-U1: Extensiva unifamiliar 1 (en les NN.SS. del 92: Residencial extensiva 2).
- E-U2: Extensiva unifamiliar 2 (en les NN.SS. del 92: Residencial extensiva 3).
- ID: Industrial (en les NN.SS. del 92: Industrial).
- E-T1: Extensiva turística 1 (en les NN.SS. del 92: Hotelera).

3.6.1.- Usos turístics.

a).- En sòl urbà.

- Qualificació urbanística d'E-T1 (extensiva turística 1) i delimitació de la zona apta per a hotels de ciutat.

b).- En sòl rústic.

L'ús turístic queda limitat a les modalitats descrites d'agroturismes i hotel rural d'acord amb la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme.

3.6.2.- Espais lliures públics (EL-P):

Comprèn els terrenys així qualificats en els plànols d'ordenació corresponents als nuclis urbans, siguin o no de titularitat pública, destinats a l'esbarjo de la població i a dotar de millors condicions ambientals a la ciutat. La seva ordenació estarà condicionada als fins per als que s'han creat, amb la possibilitat de contenir els serveis propis per al seu ús, així com els corresponents camins, rampes i la resta d'elements i d'instal·lacions precises per al seu funcionament correcte.

La superfície dels espais lliures públics existents i previstos al municipi situats al sòl urbà o en sistemes generals confrontats amb el mateix ascendeixen a:

- Deià nucli: 32.764,55 m2.
- Cala Deià: 1.790 m2.
- Llucalcari: 1.737 m2.
- s'Empaltada: 1.808 m2.
- Ses Coves-Son Beltran: 896 m2
- TOTAL: 38.995,55 m2

3.6.3.- Equipaments (EQ):

S'entén per zona d'equipaments les zones on es preveuen equipaments de caràcter general, en illeta completa o ocupant part de l'illeta, compatibles amb altres usos.

Tipus d'equipaments: EQ-SC (Soci-cultural), EQ-D (docent), EQ-A (assistencial), EQ-AI (administratiu-institucional), EQ-E (esportiu), EQ-SG (seguretat), EQ-S (sanitari), EQ-RL (religiós), EQ-CI (cementiri), EQ-AB (abastiment), EQ-R (recreatiu) i EQ-MD (municipal divers).

Equipaments del municipi:

Nuclis	EQ-SC	EQ-D	EQ-A	EQ-AI	EQ-E	EQ-SG	EQ-S	EQ-RL	EQ-C	EQ-AB	EQ-R	EQ-MD
Deià nucli	421,26	6484					463,81	830,29				358
Llucalcari	78							120				
Cala Deià												507,45
S'Empaltada												772

3.6.4.- Zona industrial (ID):

Correspon a les àrees destinades fonamentalment a activitats industrials, de serveis, d'emmagatzematge o de taller. En el municipi no s'ha previst cap sòl o sector urbanitzable industrial, encara que existeix una qualificació de zona industrial (ID) en el sòl urbà amb una superfície de: 3.654,37 m2.

3.6.5.- Unitats d'actuació a sòl urbà.

No s'han previst.

3.6.6.- Delimitació del sòl urbà en les presents NN.SS. de planejament.

- Deià nucli: 389.800,91 m2
- Cala Deià: 17.223 m2
- Llucalcari: 22.133 m2
- s'Empaltada: 65.085 m2
- Ses Coves-Son Beltran: 13.196 m2
- TOTAL: 507.437,91 m2

04.- SÒL URBANITZABLE

4.1.- Condicions establertes per la Llei de sòl.

Els terrenys que, als efectes del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl, es troben en situació de sòl rural i que les NN.SS. declaren aptes per ser urbanitzats.

4.2.- Condicions establertes per les Directrius d'ordenació del territori.

Les Directrius d'ordenació del territori estableixen que el sòl urbanitzable o apte per a urbanitzar s'ha de desenvolupar de forma integrada o contigua als nuclis urbans existents que no siguin d'ús industrial o de serveis i per això hauran de complir les tres condicions següents:

a).- Haver-hi contacte entre l'àrea de transició del sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització i el nou polígon o sector.

b).- Haver-hi interconnexió dels sistemes viaris.

c).- No tots els espais intermitjos poden ésser classificats com a sòl rústic.

Les condicions exposades per al creixement del sòl urbà, regulades per la disposició transitòria quarta, són també d'obligada aplicació per als creixements del sòl urbanitzable o apte per a la urbanització que determinin els instruments de planejament general.

4.3.- Objectius i criteris de les Normes Subsidiàries per al sòl urbanitzable.

No s'ha previst sòl urbanitzable.

05.- JUSTIFICACIÓ DEL CREIXEMENT EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE

D'acord amb la norma 6 del Pla territorial de Mallorca, el creixement del sòl urbà o urbanitzable destinat a ús residencial, turístic o mixt per al muncipi no podrà superar el següent:

a).- En les actuacions en ART o RD en execució del POOT (hà): 0

b).- Sòl de creixement residencial turístic o mixt no subjecte a actuacions en ART o RD (hà): 1,79

b.1).- Càlcul i justificació del sòl de creixement consumit pel planejament:

- Total creixement en nou sòl urbà consolidat de tipus residencial: 0 m2
- Total creixement en nou sòl urbà no consolidat de tipus residencial: 0 m2
- Total creixement en nou sòl urbanitzable de tipus residencial: 0

b.2).- Càlcul i justificació del sòl de creixement per canvi de qualificació urbanística per a destinar-se a usos residencials:

- Total superfície de sòl urbà d'ús no residencial que per canvi de qualificació urbanística es destina a usos residencials (m2): 0
- Càlcul del sòl a deduir de l'apartat anterior per canvi de qualificació urbanística d'ús residencial a usos no residencials públics (m2): 0

b.3).- Superfície de creixement residencial consumida (hà): 0

b.4).- La superfície que el PTM adjudica al sòl de creixement residencial, turístic o mixt és de: 1,79 hà, per la qual cosa el sòl romanent del municipi per a futur creixement d'aquest tipus de sòl no queda exhaurit.

c).- Creixement del sòl urbà o urbanitzable destinat a ús industrial i de serveis.

c.1).- Superfície de sòl destinat a ús industrial o de serveis, als municipis amb població de dret inferior a 15.000 habitants a l'entrada en vigor del PTI: 5 % de la suma de la superfície de sòl urbà i urbanitzable així classificat a l'entrada en vigor del PTI, exceptuant el que quedi reclassificat com a rústic amb

l'esmentada entrada en vigor i el que ja tingui la qualificació de sòl d'ús industrial o de serveis. No computaran les superfícies de sòl necessari per a la implantació dels equipaments d'emmagatzemament i de serveis, com a centre de transformació agroalimentari i àrees de revaloració, transformació i emmagatzemament de productes manufacturats a partir de matèria reciclada.

c.2).- Superfícies actuals (mesurament sobre cartografia digital) i de creixement residencial, d'acord amb el càlcul de l'anterior apartat b.4, consumit en les presents NN.SS: 0 hà (sòl urbà).

c.3).- Càlcul del 5 % de superfície màxima d'ús industrial i de serveis del municipi: 39,1 hà x 5 %: 1,96 hà.

c.4).- Superfície consumida: 0 hà.

d).- Creixement del sòl urbà destinat a altres usos.

- Equipament municipal divers (Deià nucli): 173 m2

06.- SÒL RÚSTIC

6.1.- Condicions establertes per la Llei de sòl.

Els terrenys que es troben en situació de sòl rural i que les NN.SS. classifiquen com a sòl rústic per les seves condicions naturals, ambientals, paisatgístiques, ecològiques, de valor agrícola, forestal, ramader, cinegètic i, en general, els vinculats a la utilització racional dels recursos naturals que són així classificats a fi de que romanguin al marge del procés d'urbanització, per considerar-los com a terrenys inadequades pel desenvolupament urbà.

6.2.- Condicions establertes per la Llei del sòl rústic.

a).- De conformitat amb l'article 4 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, l'asignació dels terrenys que constitueixen el sòl rústic es realitza mitjançant els instruments de planejament general. S'inclouen, en tot cas, entre els terrenys classificats com a sol rústic els següents:

- El domini públic marítim terrestre i hidràulic.
- Els terrenys que tenen un rellevant valor agrícola, forestal, pecuari, cinegètic, natural, paisatjístic o cultural.
- Els terrenys que per les seves caracterìstiques geotècniques o morfològiques no sigui aconsellable el seu desenvolupament urbanístic pel risc o alt impacte que comportaria.
- Els terrenys que, aïlladament o en conjunt, formin unitats paisatgístiques les característiques de la qual interessa mantenir.
- Els terrenys que tenguin valor etnològic o que constitueixin l'entorn d'elements arqueològics, d'arquitectura rural o, en general, de patrimoni històric, sotmesos a un règim de protecció específics.
- Els terrenys que d'acord amb l'estructura territorial adoptada s'hagin d'excloure del procés de desenvolupament urbanístic o preservar d'aquest procés.

b).- El sòl rústic s'ordena segons sigui sòl rústic protegit o sòl rústic comú i amb les categories que estableix el PTM, assignant-los a cadascuna d'ells:

- Els usos prohibits i admesos, així com els condicionats. Seran prohibits, aquells en relació als quals no es possible autoritzar cap activitat degut a que la incidència de les actuacions que es vinculin resulten incompatibles amb la protecció del sòl rústic. Els admesos seran aquells les actuaciones dels quals es vinculin no alterin les característiques esencials dels terrenys o tenen una incidència que ha sigut previament avaluada i corregida. Aquest seran: Els usos relacionats amb el destí i naturalesa de les finques i els relacionats amb l'execució i manteniment de les estructures públiques. Seran usos condicionats els que tant sols es podran efectuar en la forma que determini l'instrument de planejament

general. Es consideren usos condicionats: El d'habitatge unifamiliar i els vinculats a activitats declarades d'interès general.

- Quan una parcel·la a la qual es vinculi una activitat pertanyi a més de un terme municipal, les llicències i les autoritzacions municipals, correspondran al Consell Insular i la normativa d'aplicació sobre condicions d'edificació serà la pròpia del terme municipal en el qual s'ubiqui l'edificació (article 21.3 de la Llei 9/1997, de 22 de desembre).
- Superfície de terreny mínim exigible vinculat a cada ús.
- Característiques tipològiques, estètiques i constructives a les quals s'hauran de subjectar les obres d'edificació.
- La delimitació dels assentaments en el medi rural.

c).- En sòl rústic tant sols es podran efectuar actes que tenguin per objecte o conseqüència la parcel·lació, la segregació o la divisió de terrenys o finques quan siguin conformes amb el que disposa la Llei del sòl rústic i posteriors modificacions. En tot cas aquests actes seran subjectes a l'obtenció de llicència municipal prèvia i seran nul·los els que s'efectuin sense llicència, exceptuant:

- Els que siguin conseqüència de l'execució de determinacions del planejament o de les infraestructures públiques.
- Els que s'estableixin reglamentariament.

d).- Les activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar solament podran efectuar-se a les zones a les quals l'esmentat ús no es trobi prohibit a les presents Normes Subsidiàries i amb les condicions que s'estableixen i que s'han adaptat a las prescripcions següents:

- Quant a la construcció d'una nova vivenda tant sols es permet un habitatge unifamiliar per parcel·la.
- La parcel·la mínima admesa en els terreny classificats com a sòl rústic comú serà igual o superior a 14.000 metres quadrats.
- En els terrenys classificats com a sòl rústic protegit s'han aplicat les superfícies mínimes, paràmetres i usos d'acord amb la matriu del sòl rústic.
- Quan la parcel·la a la qual es pretengui aquesta activitat es trobi en sòl amb diferents categories de rústic que suposin determinacions diferents, la parcel·la mínima s'ha definit mitjançant una regla proporcional als efectes de la seva aplicació.
- El procediment per a la concessió de llicència municipal s'iniciarà devant l'Ajuntament que ho tramitarà d'acord amb la normativa general d'usos, obres i activitats. Un cop completat l'expedient ho remetrà a la Comissió Insular d'Urbanisme per a l'informe previ i vinculant sobre els requisits de parcel·la mínima i aprofitament màxim. La CIU tot seguit ho sotmetrà al tràmit d'informació pública durant quinze dies, mitjançant anunci publicat en el BOIB i en el tauló d'anuncis de l'Ajuntament, i a la vista del resultat s'emetrà el corresponent informe que es notificarà a la corporació municipal.
- Els habitatges unifamiliars existents, construïts legalment i que no hagin esgotat els paràmetres de superfície construida aplicables en el moment de concessió de la llicència, podran ésser objecte d'ampliació respectant les condicions establertes a la disposició transitòria segona, apartat 2 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic.

e).- Les activitats relacionades amb usos no prohibits diferents dels admesos o de l'habitatge unifamiliar hauran d'obtenir, previ a la llicència, la declaració d'interès general per la Comissió Insular d'Urbanisme o del Govern de les Illes Balears en els casos prevists a l'article 3.4 de la Llei 9/1990, de 20 de juny, d'atribució de competències dels Consells Insulars en matèria d'urbanisme i habitabilitat.

f).- La declaració d'interès general podrà atorgar-se a totes aquelles activitats que, respectant les limitacions que, d'acord amb els usos s'estableixen, transcendeixin els interessos individuals, siguin compatibles amb el grau de protecció de la zona i, en el cas de que suposin la construcció de noves edificacions, resultin de necessària ubicació en el sòl rústic.

Les declaracions d'interès general es dirigiran preferentment a fomentar les activitats que suposin la

preservació d'edificis o instal·lacions de valor etonològic o arquitectònic o la implantació, prèvia la seva adequació, al que disposa el Títol IV de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic, de noves activitats a edificacions o instal·lacions en estat de deterioració que no estiguin declarats fora d'ordenació.

El procediment per a la autorització d'aquestes activitats serà el de l'article 37 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic i s'hauran de complir a més amb el que estableix l'article 17 de l'esmentada Llei.

g).- Les condicions de les edificacions i instal·lacions que es recullen a les presents Normes Subsidiàries compleixen amb les limitacions següents:

- Obligació d'adaptar-se a les tipologies pròpies del medi rural descrites a les normes.
- Percentatge màxim de superfície construible: 3 % de la parcel·la.
- Percentatge màxim d'ocupació (edificació i elements constructius): 4 % de la parcel·la.
- Altura màxima dels edificis: 2 plantes (8 metres des del nivell de la planta baixa a la coronació de coberta.
- Volum màxim construible a cada edifici: 1.500 m3, amb separació mínima entre edificis suficientment ampli per a que es singularitzi l'impacte de cadascun.
- Característiques tipològiques dels edificis d'acord amb els propis de cada zona, definint-se les condicions de volumetria, tractament de façanes, morfologia, tamany de finestres i solucions de coberta.
- Característiques estètiques i constructives dels edificis, de les instal·lacions i de les construccions determinant els materials i acabats admesos.

h).- Els edificis es situaran a la parcel·la tenint en compta les següents condicions de posició i d'implantació:

- La conservació de la condició rústica dels terrenys.
- La possibilitat, si s'escau, d'explotació agrari.
- La protecció de les característiques generals del paisatje i la reducció de l'impacte visual.

Amb aquesta finalitat a les presents Normes Subsidiàries s'han definit les condicions de posició dels edificis en relació a:

- Distàncies de l'edificació a les partions que garantitzin la seva condició d'aïllada.
- Situació d'acord amb la topografia de la parcel·la.
- Condicions d'abancalament obligatori i dels seus acabats.
- Àmbit d'obligada situació de les possibles edificacions a una determinada zona.
- Percentatge de la parcel·la que s'han de mantenir en estat natural.
- Els terrenys de l'entorn de l'edifici que han d'ésser reforestats, amb indicació de les característiques bàsiques.
- Les característiques dels tancaments de la parcel·la.

i).- Les edificacions i les instal·lacions hauran de resoldre les dotacions de serveis de forma autònoma i individualitzada a partir de les infraestructures existents. Les dimensions i característiques d'aquestes dotacions seran les estrictament necessàries per a donar servei a l'activitat i no podran donar servei a activitats diferents de la vinculada. Les obres corresponents a aquestes dotacions es podran autoritzar conjuntament amb l'activitat a la qual serveixin. Quan no es vinculin a una única activitat o no s'ajustin a les limitacions anteriorment exposades s'hauran de declarar d'interès general i mai podran donar suport a actuacions ilegals.

j).- Qualsevol sol·licitud d'activitat a sòl rústic haurà de reunir els requisits de l'article 70 de la Llei 30/1992, de 6 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú i es deurà acompanyar:

- Documentació a la qual es detalli la titularitat.
- Plànol d'emplaçament i memòria detallada de les característiques de l'activitat.

- Projecte bàsic, visat pel Col·legi professional corresponent, quan l'activitat comporti obres de construcció.
- Quan l'expedient s'hagi de sotmetre a informació pública, la documentació es completarà amb el material adicional que s'estableixi reglamentariament.

k).- Com a conseqüència de la modificació de l'article 2.1 de la Llei 8/1998, d'1 de juny, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenación, per la Disposició adicional quarta de la Llei de sól rústic, es consideren edificis o instal·lacions fora d'ordenación els que es construeixen o s'hagin construit en contra de les determinacions contengudes en els instruments de planejament general o que el seu ús contravengui les condicions de l'acord amb el qual foren autoritzades, així com els construits en contra de la legislació urbanística vigent, encara que hagi transcorregut el termini de vuit anys fixats per l'article 73 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística.

6.3.- Condicions establertes per les Directrius d'ordenació del territori.

Són, d'acord amb la definició de les Directrius d'ordenació territorial, les àrees sostretes al desenvolupament urbà que s'han de preservar dels procesos de desenvolupament urbanístic, distinguint-se dues classes de sòl rústic:

6.3.1.- Sòl rústic protegit.

Són aquelles àrees sostretes al desenvolupament urbà, per a les quals, pels seus valors excepcionals, la preservació de la fauna i la flora i el manteniment de la biodiversitat, s'estableix un règim especial diferent del general. Està format per cinc categories:

a).- Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP).

Són les 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 els espais naturals protegits, declarats d'acord amb la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental. Els instruments de planejament general, de conformitat amb l'article 21 de les DOT, en aquestes àrees hauran d'establir les normes urbanístiques i d'integració paisatgística i ambiental d'acord amb els criteris de promoure la conservació, la recerca i la millora dels recursos naturals.

En les esmentada àrees, d'acord amb la Disposició addicional vintè primera, els tancaments de les finques es regiran per les regles següents:

- Els tancaments de les explotacions agràries que no suposin obres de fàbrica, s'efectuaran seguint el sistemes tradicionals de la zona, sense que sigui necessària l'obtenció de llicència municipal.
- En els casos no compresos en el punt anterior, els tancaments es realitzaran amb pedra sorrenca o calcària en murs de paret seca i queda expressament prohibit el seu adreçat. L'altura màxima del tancament massís serà d'un (1) metre i s'admetrà sobre la seva coronació i fins una altura màxima de 2,20 metres, la disposició d'elements diàfans executats mitjançant els sistemes tradicionals de la zona.

b).- Àrees naturals d'especial interès (ANEI).

Són les 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 a la categoria anterior. Els instruments de planejament general, de conformitat amb l'article 21 de les DOT, en aquestes àrees hauran d'establir les normes urbanístiques i d'integració paisatgística i ambiental d'acord amb els criteris de promoure les activitats tradicionals i aquelles altres que generin els recursos necessaris per a la seva conservació que siguin compatibles amb les de les àrees AANP.

c).- Àrees naturals d'interès paisatgístic (ARIP).

Són les 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. Els instruments de planejament general, de conformitat amb l'article 21 de les DOT, en aquestes àrees hauran d'establir les normes urbanístiques i d'integració paisatgístiques i ambiental d'acord amb els criteris de promoure la conservació i la millora dels recursos paisatgístic.

d).- Àrees de prevenció de risc (APR).

Són les que presenten un manifest risc d'inundació, d'incendi, d'erosió, de contaminació d'aqüífers o de despreniment, independentment de la seva inclusió en les categories abans esmentades. Els instruments de planejament general, de conformitat amb l'article 21 de les DOT, en aquestes àrees hauran d'establir les normes urbanístiques i d'integració paisatgística i ambiental d'acord amb les condicions i limitacions de desenvolupament dels usos i de les activitats en funció del nivell de risc i determinar les accions de protecció i de previsions de les infraestructures, seguint els criteris de l'administració pública competent, així com promoure les accions que evitin aquests risc.

En les esmentades àrees, d'acord amb la Disposició addicional onzena de les DOT, per reduir al màxim els nivells de risc de despreniment, d'erosió, d'inundació, de contaminació d'aqüífers o d'incendi, els diferents instruments urbanístics inclouran la documentació necessària per fer front a aquests risc.

Per a l'obtenció de llicència d'obres o activitats en terrenys situats en aquestes àrees, de conformitat amb què estableix la disposició addicional quinzena de la Llei 10/2003, serà preceptiu haver obtingut l'informe previ de l'Administració competent en matèria de medi-ambient.

e).- Àrees de protecció territorial (APT).

Són, amb independència de la seva inclusió a les categories abans esmentades, les següents:

e.1).- La franja de 500 metres mesurats des del límit interior de la riba de la mar.

e.2).- 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 per a les carreteres de quatre o més carrils.
- 18 metres per a les carreteres de dos carrils de les xarxes primària i secundària.
- 8 metres per a les carreteres de dos carrils de les xarxes local o rural.

Excepte quan es tracti de travessies, d'acord amb el que disposa la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de les Illes Balears.

6.3.2.- Sòl rústic comú.

És el constituït per la resta dels terrenys que pertanyen a àrees substraides del desenvolupament urbà i que no es trobin incloses a cap de les cinc categories de sòl rùstic protegit. És el format per tres categories: Àrees d'interès agrari (AIA), àrees de transició (AT) i àrees de sòl rústic de règimen general (SRG). D'elles al municipi no concorren cap.

6.3.3.- Quadre de definicions d'usos.

a).- Protecció i educació ambiental.

Són les activitats pròpies de la protecció i l'educació ambiental. Comprèn les instal·lacions necessàries per a dur-ho a terme: Habilitació de camins i accessos, instal·lacions d'observació, centres

d'interpretació, aules de la natura, granges escola, passos sobre rierons o torrents, miradors i similars.

b).- Activitats del sector primari.

b.1).- De caràcter extensiu.

Són les pròpies de les explotacions agràries, ramaderes i forestals i d'altres com l'apicultura i similars, caracteritzades pel seu caràcter extensiu, siguin de secà o de regadiu. Seran destinades a preparar la terra per a l'obtenció dels cultius agrícoles, de les pastures i farratges o dels forestals i l'activitat cinegètica a vedats no intensius. Inclou les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació. Aquestes hauran d'incorporar els criteris d'intregació ambiental i paisajístic de les DOT.

b.2).- De caràcter intensiu.

Aquestes activitats són les mateixes que les de l'apartat anterior, però diferenciades pel seu caràcter intensiu, d'acord amb els criteris establerts per l'organisme corresponent, així com també la piscicultura. Inclouen les construccions i instal·lacions pròpies d'aquestes activitats, com són els hiverners, les infraestructures de reg, les granges i magatzems de certes dimensions, les instal·lacions llegades a explotacions piscícoles intensives i altres similars.

b.3).- Complementàries.

Seran considerades així l'agroturisme, el turisme rural, les granges cinegètiques, les posades, les cases de colònies, els refugis i altres instal·lacions destinades a l'estància i allotjament de grups i, en general, els oferiments complementaris compatibles amb els objectius de conservació i protecció del sòl rústic. En qualsevol cas s'entendran compreses en aquest apartat les activitats complementàries a les quals es refereix la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, que vincularà els instruments de planejament general als efectes de l'aplicació transitòria de la Matriu d'ordenació del sòl rústic.

b.4).- Extractives.

Són activitats encaminades a l'extracció dels recursos minerals en explotacions a cel obert o en el subsòl o les auxiliars destinades a l'extracció i primer tractament dels recursos geològics situats a la mateixa zona.

c).- Activitats del sector secundari.

c.1).- Indústria de transformació agrària.

Són les activitats destinades a emmagatzament, separació, classificació, manipulació o primer tractament industrial dels productes agraris i al seu envàs per a comerciar-los i distribuir-los en el corresponent mercat. S'hi inclouen les construccions i infraestructures que necessariàment s'han d'ubicar en aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre adequades a les condicions d'integració establertes en aquestes Directrius d'Ordenació Territorial. S'exclouen les edificacions noves i el tractamente de productes que no siguin de la producció de la pròpia explotació a les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció.

c.2).- Indústria en general.

Són les activitats destinades a l'obtenció, la transformació o el transport de productes a partir de les matèries primes. S'hi inclouen les construccions i infraestructures que necessariàment s'han d'ubicar en aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre adequant-se a les condicions d'integració establertes en aquestes Directrius d'Ordenació Territorial.

d).- Equipaments.

d.1).- Equipaments sense construcció.

Es refereix a equipaments situats a terrenys no afectes a explotacions agràries, els quals es defineixen en el punt b-3. Consisteix en l'adaptació d'un espai, sense implicar transformació de les seves característiques inicials, per a activitats d'oci i temps lliure de diferent classe, de caràcter concentrat o no, com són: Àrees recreatives, embarcadors, escars, ancoratges, activitats de temporal lligades a la platja. S'inclouran les instal·lacions de taules, barbacoes, fonts, serveis sanitaris desmuntables i socorrisme, jocs de nins, papereres, aparcaments i la xarxa viària interna destinada a tasques de manteniment, serveis i vigilància, així com les derivades de les concessions de temporada en el litoral.

d.2).- Resta d'equipaments.

Consisteix en la transformació de les característiques d'un espai per a permetre la realització d'una activitat, o per a instal.lacions i construccions de nova planta destinades a les activitats d'oci, recreatives, científiques, culturals, comercials i de magatzement, educacionals, soci-assistencials i al turisme de certes dimensions que, per les seves característiques, necessariàment s'han de situar a sòl rústic. S'inclouen, a manera d'exemple, els camps de golf i la seva oferta complementària d'acord amb la seva legislació específica, campings, parcs zoològics o circuits esportius.

e).- Infraestructures.

Són un conjunt ampli d'instal·lacions superficials, subterrànies o àrees, de caràcter local o supra municipal amb alternatives de localització restringides, necessàries per a la creació i el funcionament d'una organització qualsevol.

e.1).- Petites infraestructures: Torres, antenes i estacions de telecomunicacions, de navegació i altres instal·lacions de comunicació d'impacte parescut, així com també les infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície no superior a 200 m2.

e.2).- Vies de transport: Inclou autopistes, autovies, carreteres, ferrocarrils i les seves instal·lacions complementàries.

e.3).- Conduccions i esteses: Són un conjunt de xarxes de transport o distribució d'energia elèctrica, aigua, telecomunicacions, sanejament i similars i altres línies d'estesa aèria o soterrada, juntament amb els suports i les instal·lacions complementàries a la xarxa.

e.4).- Ports i ports esportius: S'inclouen les instal·lacions destinades a l'atracament d'embarcacions per al transport de passatgers i mercancies i les instal·lacions necessàries per a la càrrega i descàrrega, magatzement i tractament de mercancies, àrees de reparació i moviment i totes les altres superfícies, construccions, emplaçaments i serveis associats a aquest tipus d'infraestructures, així com els ports esportius, d'oci i de pesca, i les seves superfícies annexes.

e.5).- Grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, com a grans superfícies d'estacionament de vehicles al aire lliure, infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície superior a 200 m2., aeroports i qualsevol altre instal·lació d'interès general o d'impacte semblant sobre el medi físic.

f).- Vivenda unifamiliar aillada.

Es tracta de la construcció d'edificis unifamiliars destinats a vivenda de nova planta en el sòl rústic, vinculat o no a l'explotació agrària.

6.4.- Condicions establertes pel Pla territorial de Mallorca.

6.4.1.- Règim d'usos.

SÒL RÚSTIC PROTEGIT	AANP	ANEI	ARIP	ARIP-B	APR (*)	APT
SECTOR PRIMARI						
Activitats extensives	1	1	1	1	1	1
Activitats intensives	3	2	2	2	2	2
Activitats complementàries	3	2	2	2	2	2
SECTOR SECUNDARI						
Indústria, transfor. agrària	3	3	2	2	2	2
Indústria general	3	3	3	3	3	3
EQUIPAMENTS						
Sense construcció	3	2	2	2	2	2
Resta d'equipaments	3	3	2	2	2	3
ALTRES						
Activitats extractives	3	3	3	3	3	3
Infraestructures	3	2	2	2	2	2
Habitatge unifamiliar	3	3	2	3	2	3
Protecció i educació ambiental	2	2	2	2	2	2

(*).- En les Àrees de prevenció de riscos (APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

(1).- Admès.

(2).- Condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general o a l'autorització d'activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar establerts en la Llei 6/1997 del sòl rústic, i als següents requisits addicionals:

a).- Activitats intensives en ANEI, ARIP, ARIP-B, APR i APT:

Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives, el manteniment de la massa arbòria existent, incloent la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells conreus que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals. En ANEI no podran ubicar-se hivernacles.

b).- Activitats complementàries en ANEI, ARIP, APR i APT:

Només activitats de serveis turístics en el medi rural segons la seva normativa específica (hotel rural, agroturisme i altres ofertes complementàries). Excepte en AANP, ANEI i ARIP-B, els hotels rurals podran complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per realitzar l'esmentada activitat. A més a més, alguna de les següents: Venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de la legislació agrària, granja cinegètica, alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions vinculades a l'allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del PTI.

c).- Indústria i transformació agrària en ARIP, APR i APT:

Que s'ubiqui en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, la qual pot ser discontínua però sempre en parcel·les ubicades en sòl rústic protegit. Els edificis seran ampliables fins a un màxim d'un 20 % de la seva superfície a causa de necessitats funcionals pròpies de l'activitat.

d).- Resta d'equipaments en ARIP i APR:

L'oferta turística es limita a l'hotel de cinc estrelles que per les seves característiques necessàriament hagi de situar-se al sòl rústic amb l'objectiu de preservar edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic i que:

- S'estableixi en construccions anteriors al 14 de juliol de 1956 (al volum edificat anterior a aquesta data se li denomina 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 d'hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor del PTI.
- Disposi d'informe favorable de la CIOTUPH o òrgan que tingui atribuïda la competència sobre Patrimoni Històric.
- No sobrepassar les 120 places d'allotjament o les 60 unitats d'allotjament turístic.
- Podran complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat.
- La superfície edificada existent, en nom a una oferta turística de màxima qualitat, es pot ampliar sempre que: La superfície edificada del nucli original més la de l'ampliació no arribi a l'1 % de la parcel·la (excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o d'hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor del PTI), les ampliacions de volum exteriors al nucli original, annexes o no a aquest, s'integrin amb ell sense danyar els seus valors arquitectònics i no suposin una ampliació de volum superior a un 20 % del nucli original. En cas de realitzar-se nous edificis hauran de ser menors i subordinats a l'edificació del nucli original.

e).- Infraestructures:

e.1).- En ANEI, ARIP i APR:

Les del tipus E-1 (petites infraestructures) i E-2 (vies de transport) que estiguin recollides en el PDS de carreteres i noves línies fèrries recollides en el PDS de transports. En el cas d'obertura de nous camins només s'autoritzaran quan siguin d'ús i domini públics. Les del tipus E-3 (conduccions i esteses) i 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, infrastructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus.

e.2).- En APT:

Les del tipus E-1 (petites infraestructures), E-2 (vies de transport i camins), que estiguin recollides en el PTI o en els corresponents PDS, E-3 (conduccions i esteses) i E-5 (grans infrastructures tècniques de caràcter no lineal).

f).- Habitatge unifamiliar aïllat en ARIP i APR:

f.1).- Que no estigui prohibit pel planejament general a la zona on pretengui implantar-se i es compleixin les condicions que en aquest s'estableixin.

f.2).- Que resulti només un habitatge per parcel·la, la qual haurà de comptar amb la superfície assenyalada per a tal ús pel planejament general, no inferior a: 50.000 m2 en SRG-F.

f.3).- Que la data de divisió, segregació o fragmentació de la parcel·la, acreditada mitjançant la seva constància en document públic, es trobi en algun dels supòsits següents:

- Procedeixi d'una divisió, segregació o fragmentació practicada abans de dia 16 de juliol de 1997.
- No procedeixi d'una divisió, segregació o fragmentació practicada des del 16 de juliol de 1997 i abans del 13 d'octubre de 1999 que hagi donat lloc, simultàniament o successiva, a més de cinc unitats registrals independents, exclosa la finca matriu, llevat que s'hagin reagrupat per davall d'aquest límit o que es tracti d'actuacions emparades en l'apartat següent.
- Parcel·les, segregades des del 13 d'octubre de 1999, que provenguin d'una primera divisió, segregació o fragmentació practicada en document públic en virtut de 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), limitada l'excepció, en ambdós supòsits, a un màxim d'una parcel·la per fill i un sol cop. Aquesta excepció ja no es podrà aplicar a les noves fragmentacions que es puguin fer de les parcel·les resultants d'aquesta primera.

  Juntament amb la sol·licitud inicial de llicència, s'haurà de presentar un certificat expedit pel Registre de la Propietat acreditatiu de l'historial continuat de la parcel·la, que indiqui si ha estat objecte de cap divisió, segregació o fragmentació i, si és el cas, si ho ha estat per donació, herència o qualsevol altra causa.

f.4).- Quan suposi nova construcció d'edificacions o canvi d'ús d'altres ja existents, la mateixa compleixi amb les determinacions següents:

- El programa i distribució del conjunt de les dependències incloses seran els inequívocs per constituir un únic habitatge unifamiliar, no poguent, a aquests efectes, 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.
- Les dependències que conformin l'habitatge, destinades a morada de les persones, es desenvoluparan en un únic edifici i tendran accés totes elles des de l'interior del mateix.
- Exclusivament les dependències que no siguin obligatòries en la composició de l'habitatge i que tinguin usos de servei o complementaris a aquesta 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 el seu volum, altura i aparença no emmascarin l'edifici principal.
- El conjunt de l'edificació o edificacions hauran de complir amb les normes d'integració paisatgística del PTI.

f.5).- En APR d'incendi s'hauran d'incorporar mesures de seguretat vial per garantir l'accés de persones i vehicles, dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència, així com actuacions en la vegetació en un radi de 30 metres al voltant de les edificacions per reduir la càrrega de combustible i se'ls aplicarà el règim d'usos previstos a la categoria de sòl rústic que els correspondria en absència del risc d'incendi.

f.6).- Els requisits mínims per considerar si un habitatge existent en sòl rústic és susceptible de ser objecte d'obres de reforma i ampliació seran els regulats pel planejament general d'acord amb els següents:

- 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 inequívoques pròpies d'edificació d'habitatge, tal com es coneix a Mallorca, així com una superfície útil mínima de 35 m2 i prou capacitat per poder-hi realitzar les funcions d'estar, cuinar i dormir.
- 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 l'entrada en vigor de la Llei del sòl de 1956, la qual cosa s'acreditarà mitjançant un certificat municipal, emès partint de la constància de l'esmentat habitatge en

el cadastre o en qualsevol registre o document públic.

- Que per a la reforma sigui necessari que s'actuï sobre elements estructurals, arquitectònics bàsics de l'edificació, fent necessària la reconstrucció, llevat que es tracti d'actuacions parcials en cobertes o forjats o que es tracti d'habitatges catalogats pel planejament vigent. La demolició de l'habitatge existent suposarà la pèrdua d'aquest ús i la subjecció al règim de nova construcció d'edificacions o canvi d'ús regulats en el PTI.
- Les ampliacions s'hauran d'integrar a l'habitatge existent i en cap cas no podrà donar lloc a cossos d'edificació funcionalment independents destinats a usos residencials.

El planejament municipal haurà d'incorporar mesures per, en les 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 del mateix ús, permetre obres de reforma i d'ampliació, amb la intenció de respectar i protegir els edificis i evitar la seva degradació, encara que aquesta ampliació haurà de complir els paràmetres exigibles per a noves construccions.

g).- Protecció i educació ambiental en AANP.

Que s'ubiqui en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts.

(3).- Prohibit, excepte:

a).- Equipament sense construcció en AANP derivats de les concessions de temporada al litoral, incloent els aparcaments lligats a aquestes activitats que s'autoritzin segons la normativa sectorial en matèria de costes i litoral.

b).- Activitats extractives en ANEI, ARIP, ARIP-B i APT en pedreres ja existents a l'entrada en vigor de la LEN que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el PDS de pedreres. No obstant això, s'haurà d'obtenir la declaració d'interès general, la qual comportarà la qualificació de la parcel·la per a l'activitat extractiva, fins que no es produeixi l'adaptació del planejament municipal.

c).- Infraestructures en AANP del tipus E-2 (vies de transport) recollides en el PDS de carreteres.

d).- Les següents, encara que condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general:

- Activitats intensives en AANP declarades com a espais naturals protegits per la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental, no incloses en la LEN.
- Activitats complementàries en AANP que no es trobin en: els sistemes dunars, els illots, les zones humides, els cims, els barrancs, els penya-segats, els penyals més significatius i els terrenys qualificats com a element paisatgístic singular en el Pla Provincial d'Ordenació de Balears de 1973, excepte si es tracta refugis de muntanya dins una xarxa pública i en edificis existents, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts (s'inclou també l'ús d'aparcament vinculat a l'esmentada activitat). Quan el desenvolupament d'aquesta activitat requereixi l'ús d'edificacions, només es permetrà la utilització de les existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.
- Indústria i transformació agrària en AANP i ANEI que s'ubiqui en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, la qual pot ser discontínua però sempre en parcel·les ubicades en sòl rústic protegit. En àrees declarades com a espais naturals protegits per la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental, no incloses en la LEN, i en ANEI els edificis existents, seran ampliables fins a un màxim d'un 20 % de la seva superfície a causa de necessitats funcionals pròpies de l'activitat.
- Infraestructures en AANP, quan es justifiqui la impossibilitat de la seva ubicació en sòls de menor protecció i es tracti de: Petites infraestructures (E-1) destinades a tractament de residus, les conduccions,

les esteses i les instal·lacions de telecomunicacions (E-3) i les grans instal·lacions tècniques (E-5) destinades a tractament de residus.

6.4.2.- Quan en una mateixa parcel·la coincideixin diverses categories de sòl rústic, haurà de respectar-se el règim d'usos corresponent a cada categoria en el seu part afectada. Totes les referències que es fan a edificacions i construccions existents, ho són condicionades que les mateixes no estiguin en situació de fora d'ordenació.

6.4.3.- Unitats d'integració paisatgística i ambiental d'àmbit supramunicipal i del valor paisatgístic:

a).- El municipi es troba dividit per dos unitats paisatgístiques:

- Unitat paisatgística 1: Serra Nord i la Victòria.

b).- Valoració paisatgística:

1.- Valoració paisatgística moderada.
2.- Valoració paisatgística alta, molt alta o extraordinària.

c).- Condicions d'integració paisatgística i ambiental.

c.1).- Condicions de les edificacions i instal·lacions:

- Edificabilitat màxima de la parcel·la: 2 %.
- Ocupació màxima de la parcel·la (edificació i resta d'elements constructius): 3 %.
- Altura màxima: 8 metres (B+1P), comptats des del nivell de la planta baixa de l'edifici fins al coronament de la coberta.
- Els porxos no podran superar el 20 % de la superfície ocupada per la resta de l'edificació.
- La fusteria exterior de les edificacions serà de fusta o metàl·lica de tipologia idèntica a la tradicional.
- L'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes serà de la gamma de la pedra, de marès o dels ocres-terra. Es prohibeixen els acabats amb elements constructius vistos del tipus maó, bloc de formigó i semblant.
- La coberta serà inclinada de teula àrab, permetent-se un altre tipus de cobertes tradicionals en cossos i elements complementaris, sempre que aquestes no superin el 20 % de la superfície ocupada total de l'edificació principal. A la coberta hauran de quedar integrats tots els elements que s'hagin d'instal·lar a la part superior de l'edifici, de manera que no siguin visibles a llarga distància.
- Les aigües residuals generades no podran ser abocades en pous negres o rases filtrants negres. Els projectes tècnics basant-se en els quals se sol·liciti llicència de construcció contindran el sistema d'evacuació que garanteixi el compliment de l'anterior.

c.2).- Condicions de posició i d'implantació:

- Els edificis, en ubicar-se 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. L'edificació, en parcel·les amb pendent mitjana superior al 10 %, haurà de situar-se en les àrees de menys desnivell de tal forma que s'evitin grans anivellacions i desmunts.
- Dins les zones: APR i APT, no es podran situar les noves edificacions en àrees amb pendent major al 20 %.

c.3).- Condicions de la parcel·la no ocupada per l'edificació:

- La part de la parcel·la no ocupada per l'edificació, ni per la resta d'elements constructius, s'haurà de mantenir en estat natural o en explotació agrícola, ramadera o forestal.
- Dins l'unitat paisatgística 1 i zones: ANEI i ARIP no es faran moviments de terres, ni cap altra actuació

que alteri la naturalesa rústica o el perfil natural del terreny. L'acabat de les bancals i els murs de tancament seran de pedra. Les anivellacions exteriors del terreny produïdes per l'edificació i la resta d'elements constructius, no es podran situar a més d'1,50 metres per sobre i 2,20 metres per sota del terreny natural.

- Els tancaments de les propietats, quan no siguin d'obra, seran de malla metàl·lica ampla (sobre pals de fusta en l'unitat paisatgística 1 i zones: ANEI i ARIP), elèctriques o de tanca. Quan siguin d'obra seran de peces de marès, no revocats, o paret seca, amb una altura màxima del massís d'1 metre, en ambdós casos, admetent-se sobre la seva coronació i fins a l'altura màxima de 2,20 metres la disposició d'elements diàfans executats mitjançant els sistemes tradicionals de la zona. Excepte en el cas d'horts i d'explotacions intensives, hauran de deixar-se separacions o obertures necessàries per permetre el pas d'aigua i de la fauna silvestre.

c.4).- 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.

c.5).- Cap construcció o instal·lació podrà eliminar o reduir elements edilicis, catalogats de valor cultural, de la parcel·la com a murs de pedra seca, barraques de roter, forns de cals, cases de neu o marjades. Fins que no existeixi cataleg municipal no es podran efectuar les referides obres en cap dels elements edilicis relacionats.

c.6).- No es permetrà la publicitat fixa mitjançant tanques, cartells o mitjans acústics, encara que no es considerarà publicitat els indicadors, integrats a l'entorn, i la retolació d'establiments informatius de l'activitat que s'hi desenvolupi de dimensió inferior a 0,2 m2.

c.7).- Els sistemes generals que el planejament urbanístic ubiqui en sòl rústic no estaran subjectes a les condicions anteriors i les declaracions d'interès general podran exonerar del seu compliment a les edificacions i instal·lacions de caràcter agrari lligades a un ús admès, quan així ho autoritzi la seva normativa específica, i als habitatges emparats en l'autorització regulada a l'apartat 2.b de l'article 27 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.

6.4.4.- Àmbits de planejament coherent supramunicipal (APCS).

Són per al municipi les següents:

- Àmbit de planejament coherent 1: Serra Nord.

Dins cada terme municipal, el percentatge mínim de superfície (%) per a cada APCS que ha de tenir una superfície de parcel·la mínima de més de 28.000 m2 per a l'ús d'habitatge és el següent:

APCS	1	2	3	4	5	6	7	8	9
% > 28.000 m2	97	60	73	17	43	61	43	19	67

a).- Criteris:

- La superfície de les àrees on l'ús d'habitatge estigui prohibit també computaran.
- Quan la superfície d'un dels APCS, que afectin a un mateix municipi, superi el 80 % del terme municipal, només serà d'aplicació el percentatge d'aquest a tot el terme i no serà d'aplicació l'índex corresponent, aplicant l'índex de l'APCS majoritària, en el cas de superfícies d'APCS inferiors a un 10 % del terme municipal.
- Criteris per establir la ubicació de la zona amb major protecció: Quan sigui possible, aplicarà la major protecció als territoris contigus o més propers a AANP, ANEI o ARIP i, alternativament, tenint en compte la situació i regulació de la parcel·la mínima dels municipis confrontants per aconseguir

regulacions no dispars, a les zones limítrofes de diversos termes municipals ubicats dins un mateix APCS,

- Només es consideraran aquelles zones on sempre sigui necessària la superfície de 28.000 m2, sense excepcions que permetin superfícies inferiors per raó de la data de divisió, segregació o fragmentació.

b).- Justificació del compliment de l'APCS.

TIPUS DE SÒL RÚSTIC	Superfície de parcel·la (hà) > 28.000 m2		TIPUS DE SÒL RÚSTIC	Superfície de parcel·la (hà) < 28.000 m2	
	APC-1			APC-2	
AANP	840,67		AIA	0	
ANEI	159,55		AT-C	0	
ARIP	298,55		AT-H	0	
ARIP-B	150,32		SRG-1	0	
APT (carreteres)	32,68				
SRG-F	0				
SS.GG.	0				
Pedreras	0				
TOTAL (hà)	1481,77		TOTAL (hà)	0	
TOTAL (%)	100		TOTAL (%)	0	
APCS (% mínim)	97		APCS (% màxim)	3	

6.5.- Condicions de les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i règim d'unitats mínimes de cultiu.

El Decret 147/2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu (BOIB n. 153 ext., de 23.12.02), estableix les següents condicions:

6.5.1.- Explotació agrària:

a).- Conjunt de béns i drets organitzats empresarialment pel seu titular que destinat a les activitats assenyalades, primordialment amb finalitats de mercat, formi una unitat orgànica o una organització econòmica, encara que estigui constituïda per parcel·les (finques, possesions, llocs, hisiendes) no limítrofes.

b).- Es consideren edificis o instala·lacions afectes a l'explotació agrícola, ramadera o forestal els necessaris per desenvolupar les activitats relacionades en l'article 2.1 (rompuda, desempedregament, anivellament, aportació de terres i esmenes tendents a la millora del sòl amb finalitats agrícoles, conreu, plantació, sembra, cultiu, poda, adobament, reg, cria, manteniments i custodia de animals, etc).

c).- Procediment i documentació.

- Presentació per l'interessat de la sol·licitud a l'Ajuntament
- Certificat d'inscripció en el Registre General d'Explotacions Agràries
- Memòria justificativa sobre el compliment dels requisits exigits pels articles 21 i 22 de la Llei 6/1997, del sòl rústic, emesa per tècnic competent
- Documentació acreditativa del compliment de les condicions establertes en l'apartat següent.
- Una vegada completat l'expedient se sol·licitarà, de conformitat amb l'article 34.3, de la Llei 6/1997, del sòl rústic, l'informe de l'Administració competent en la matèria d'agricultura. Si l'informe fos desfavorable, només podran autoritzar-se les activitats declarades d'interès general.

d).- Condicions de l'autorització.

- Que l'explotació agrícola, ramadera o forestal ocupi, almenys, mitja UTH (unitat-treball-home)
- Que la tipología de l'edificació sigui adequada a l'ús agrari
- Superfície mínima de parcel·la: 2 quarterades (14.206 m2)

- Superfícies construïdes màximes de les edificacions afectes a explotació agrícola:

SUPERFÍCIE D'EXPLOTACIÓ	SECÀ (m2)	RAGADIU (m2)
> 2 quarterades (14.206 m2)	50	100
> 5 quarterades (35.515 m2)	100	150
> 10 quarterades (71.030 m2)	150	--

- Per a explotacions ramaderes intensives la superfície construïda serà la justificada sobre projecte segons el nombre d'animals i la legislació vigent.
- A les superfícies màximes construïdes es computaran les edificacions agràries ja existents, on es realitzin activitats relacionaes amb la destinació o naturalesa de les finques.
- Estaran exempts dels parèmetres anteriors, llevat del cas de la condició general de la tipología de l'edificació, les construccions a realitzar en explotacions agràries inscrites en el Registre General d'Explotacions Agràries Prioritàries, les edificacions que es construeixin a explotacions agràries prioritàries que reuneixin les condicions de la Llei 19/1995, els edificis i instal·lacions destinats als usos complementaris de l'activitat tradicional i els hivernacles i instal·lacions de reg.

6.5.2.- Unitat mínima de cultiu

a).- Parcel·la de regadiu

- Tenir la condició de regadiu en el cadastre de finques rústiques
- Disposar d'un cabal d'aigüa autoritzat suficient per al seu reg
- Disposar de la infraestructura necessària per al reg
- Superfície mínima: 0,7 quarterades (5.000 m2)

b).- Parcel·la de secà

- La que no és de regadiu, excloses aquelles parcel·les considerades terreny forestal
- Superfície mínima: 4,9 quarterades (35.000 m2).

c).- Si la parcel·la que es pretén segregar-se d'una finca s'estén per més d'un terme municipal, amb unitats mínimes de cultiu diferents, se li aplicarà la de menor extensió.

6.6.- Objectius i criteris de les Normes Subsidiàries per al sòl rústic.

L'ordenació del sòl rústic a les Normes Subsidiaràries ha seguit la regulació anteriorment esmentada amb vistes a aconseguir els següents objectius generals:

- Definir les àrees de sòl rústic de conformitat amb les categories determinades a les DOT i establir els paràmetres d'ús i edificació, amb criteris proteccionistes, tant per a les edificacions, com per als moviments de terres, obertura de camins, etc.
- Evitar l'atomització del sòl rústic, es a dir la segregació de tot el sòl rústic a parcel·les i l'edificació de cada porció.
- La protecció dels edificis rurals tradicionals existents i l'establiment de normes d'integració paisatjística per a les noves edificacions.

- Quant a les àrees incloses en la Xarxa Natura 2000, s'han assenyalat les zones sensibles als efectes de la seva regulació d'acord amb l'article 39 de la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental.
- Als efectes de la seva adaptació al Decret 19/2007, de 16 de març, per qual s'aprova el Pla d'ordenació dels recursos naturals (PORN) de la Serra de Tramuntana, s'han incorporat les reserves naturals especials i les categories de zonificació de l'article 3 que estableixen els usos: exclosos, compatibles, generals i limitats.

6.7.- Criteris de les Normes Subsidiàries per a les àrees de prevenció de riscs (APR).

Les àrees de prevenció de riscs (APR), que són aquelles àrees que presenten un manifest risc d'inundació, d'incendi, d'erosió, contaminació d'aquïfers o de despreniment, independentment de la seva inclusió a les categoríes anteriors. Les àrees de prevenció de riscs (APR) que es troben delimitades a les presents Normes Subsidiàries han estat, amb l'exceptió de la zona de possible risc (ZPR) de contaminació d'aqüífers, determinades pel Pla territorial de Mallorca. Aquestes àrees responen als següents criteris:

6.7.1.- Inundació: Zones de terreny pla situades als laterals d'alguns dels torrents, segons delimitació efectuada per la Conselleria de Medi Ambient (Direcció General de Recursos Hídrics) i recollida en el Pla territorial de Mallorca.

6.7.2.- Incendis: Zones de terreny on existeix una massa arbòria important, segons delimitació efectuada per la Conselleria de Medi Ambient (Direcció General de Biodiversitat) i recollida en el Pla territorial de Mallorca.

Així mateix, d'acord amb els criteris establerts per la Conselleria de Medi Ambient, les parcel·les lindants o situades a una zona de risc evident d'incendis hauran de complir les condicions següents:

a).- Els preceptes relatius a incendis forestals prevists a la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de monts i en el seu Reglament, així com els continguts en el Decret 101/1993, de 2 de setembre, de la Conselleria d'Agricultura i Pesca de les Illes Balears i Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal.

S'haurà de complir també amb la Llei 2/1998, de 13 de març, d'ordenació d'emergències a les Illes Balears i el Decret 41/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el Pla especial per fer front al risc d'incendis forestals que assigna al municipi la prioritat MITJANA d'acord amb la taula següent:

SUPERFÍCIE FORESTAL (hà)	SUPERFÍCIE FORESTAL SEGONS PRIORITATS (hà)			
	MOLT ALTA	ALTA	MITJANA	BAIXA
1086,34	800,79	0	285,55	0

b).- Les urbanitzacions i parcel·les no edificades que estiguin situades a menys de 500 metres de terrenys forestals hauran de complir amb les condicions següents:

- Disposar i mantenir d'una zona de 50 metres d'amplada comptada des del perímetre exterior.
- Mantenir neta la vegetació seca en els vials d'accés, els interiors i les cunetes.
- Disposar d'una xarxa d'hidrants perimetrals de 100 mm de diàmetre amb preses cada 200 metres.
- Disposar d'un Pla d'autoprotecció per a la incorporació al Pla municipal d'actuació d'acord amb el Pla de Protecció Civil.
- Mantenir les parcel·les no edificades i els espais lliures de les edificacions netes de vegetació seca, al menys durant l'època de màxim perill d'incendis.

c).- Explotacions agràries i instal·lacions de caràcter industrial i de serveis:

- Les instal·lacions agrícoles, ramaderes i forestals situades a terrenys forestals s'adequaran a la normativa que s'estableixi en funció del grau de perillosidad que comportin.
- Els edificis i instal·lacions de caràcter industrial de subministrament i magatzement de carburants i productes inflamables, així com les edificacions i instal·lacions de serveis, hauran de complir la normativa establerta, elaborant un Pla d'autoprotecció que s'incorporarà al Pla d'actuació municipal.
- Els solars industrials sense edificar hauran d'estar lliure de vegetació seca o morta durant l'època de màxim perill d'incendis.

d).- Àrees recreatives i d'acampada:

- Aquestes àrees disposaran d'una franja de protecció de 50 metres d'amplada.
- Les situades a municipis d'alt risc d'incendis disposaran d'una xarxa d'hidrants perimetral, o bé d'una reserva d'aigua suficient.

6.7.3.- Contaminació d'aqüífers: Zones de terreny que per la seva composició geològica i presència d'aqüífers poden ésser susceptibles de contaminació pels seus usos admesos.

6.7.4.- Zones de terreny situades a zones de forta pendent i tipus de sòl inestable, segons estudis realitzats per l'ITGME i delimitació recollida en el Pla territorial insular de Mallorca.

GRAU DE SUSCEPTIBILITAT (PENDENTS)	RISC ALT	RISC MITJA	RISC BAIX
DESPRENIMENTS ROCOSOS	> 35º	20 – 35º	< 20º
RELLISCADES A SÒLS	> 30º	15 – 30º	< 15º

6.7.5.- Erosions:

Zones de possible perill d'erosió, segons estudis de la Conselleria d'Agricultura i Conselleria de Medi Ambient (Direcció General de Biodiversitat) i delimitació recollida en el Pla territorial insular de Mallorca.

EROSIONS	PENDENT	VEGETACIÓ	PERMEABILITAT
ALTA	> 30º	sense vegetació	Impermeable, baixa, mitjana i alta
	> 30º	amb vegetació	Impermeable, baixa, mitjana i alta
	15 – 30º	sense vegetació	Impermeable, baixa i mitjana
	15 – 30º	amb vegetació	Impermeable i baixa
MITJANA	15 – 30º	sense vegetació	Alta
	15 – 30º	amb vegetació	Mitjana i alta
	< 15	sense vegetació	Impermeable i baixa
	< 15	amb vegetació	Impermeable i baixa
BAIXA	< 15	sense vegetació	Mitjana i alta
	< 15	amb vegetació	Mitjana i alta

6.8.- Pla director sectorial d'energia.

Les instal·lacions per al transport i distribució d'energia elèctrica i estacions transformadores d'energia elèctrica hauran de complir amb les següents condicions establertes a l'article 21 del Decret 96/2005, de 23 de setembre, d'aprovació definitiva de la revisió del Pla director sectorial energètic de les Illes Balears:

a).- Subministraments elèctrics.

a.1).- Esteses en baixa tensió (tensions inferiors a 1 kV).

Les xarxes de baixa tensió en sòl rústic hauran de complir amb el que estableix la Resolució de la Direcció General d'Indústria de 16 de juliol de 2004, per la qual s'aproven les condicions tècniques per a les instal·lacions d'enllaç dels subministraments d'energia elèctrica en baixa tensió (CIES), i en la Resolució de la Direcció General d'Indústria de 27 de juliol de 2004, per la qual s'aproven les condicions tècniques per a les xarxes subterrànies en baixa tensió, exceptuant en els casos següents:

- Quan l'interès territorial o medi-ambiental determini la inconveniència del soterrament.
- Quan la Conselleria competent determini l'existència de dificultats que desaconsellin el soterrament.

En tot cas, les xarxes hauran de complir l'establert en el Reglament electrotècnic de baixa tensió i, quan siguin soterrades, hauran de discórrer per camins públics o, en el seu defecte, per camins privats o per zones privades, adoptant-se, en aquests dos darrers casos, les servituds necessàries per a possibilitar l'accés a qualsevol punt de les instal·lacions per part del gestor de la xarxa.

a.2).- Esteses a mitja tensió (tensions inferiors a 66 kV i superiors a 1 kV).

Seran soterrades les derivacions en mitja tensió necessàries per alimentar des de la xarxa existent fins l'estació transformadora o centre de maniobra i mesura, quan el subministrament s'efectuï en mitja tensió, exceptuant en els mateixos casos assenyalats en l'apartat anterior.

Les connexions, juntament amb els dispositius de maniobra i protecció necessaris, es faran a la mateixa torre des de la qual es realitzi la unió. Aquestes derivacions hauran de discórrer per camins públics o privats, adoptant-se, en aquest darrer cas, les servituds necessàries per possibilitar al gestor de la xarxa l'accés a qualsevol punt de les instal·lacions.

a.3).- Estacions transformadores:

Hauran de complir les normes tècniques aprovades per Resolució de la Direcció General d'Indústria, seguint, en tot cas, les disposicions legals exigibles en cada moment i amb l'entrada en mitja tensió i les sortides en baixa tensió soterrades.

Les noves línies de mitja tensió troncals, és a dir que cap dels seus punts de discontinuïtat sigui una estació transformadora i que d'elles es derivin línies d'alimentació a subministres, podran ésser aèries en la mesura en que discorrin per traçats prèviament existents, o que la seva instal·lació obeeixi a la necessitat d'incrementar la potència disponible o per augmentar el grau de fiabilitat de la xarxa o el nivell de qualitat del servei global. Aquests aspectes seran determinats per la Conselleria competent a l'autorització d'aquestes instal·lacions, respectant-se, en tot cas, les disposicions legals que en cada cas sigui d'aplicació.

b).- Distribució d'energia elèctrica en alta tensió (tensions inferiors a 220 kV i superiors a 15 kV).

Excepte que a la planificació es determini el contrari, les esteses de la xarxa de transport planificada podran ésser aèries. Les esteses d'alta tensió, en el cas que siguin d'alimentació a usuaris finals, podran ser soterrades en la mesura que discorrin per camins públics o privats establint-se, si n'és el cas, les servituds necessàries per possibilitar al titular de la xarxa l'accés a qualsevol punt de les instal·lacions.

07.- LA GESTIÓ URBANÍSTICA DEL PLANEJAMENT

7.1.- Execució del planejament.

L'execució de l'ordenació urbanística a sòl urbà es realitzarà de conformitat amb la legislació vigent i

amb les determinacions establertes a les presents Normes Subsidiàries. S'ha previst per això dos tipus de desenvolupament:

a).- D'aplicació directa: Mitjançant l'ordenació detallada que s'ha establert en els plànols, en funció del tipus de zona, i d'acord amb els paràmetres urbanístics definits en el document de normes urbanístiques.

b).- D'aplicació indirecta:

- Sòl urbà: Mitjançant el desenvolupament d'unitats d'actuació (UA), contínues o discontínues, que completin l'estructura urbana o proporcionin nous vials, espais dotacionals o zones verdes al nucli urbà. Aquestes unitats podran ésser executades per la iniciativa privada, mitjançant el sistema d'actuació previst a les fitxes o mitjançant el canvi de sistema d'actuació, sense perjudici de poder intervenir també modificant l'àmbit de les unitats previstes o creant noves unitats.
- Sòl urbanitzable: No s'ha previst.

7.2.- Sistemes generals.

Constitueixen els sistemes generals aquells elements que formen l'estructura general i orgànica del territori.

a).- Sistemes generals d'infraestructura a sòl urbà.

- Sistema general de comunicacions (xarxa viària urbana).
- Sistema general d'espais lliures (parcs públics i zones verdes). La reserva mínima serà de 5 m2/habitant potencialment resident en el municipi.
- Sistema general d'equipament comunitari (edificis públics administratius, comercial, cultural, docent, sanitari, assistencial, etc.).
- Sistema general d'infraestructures (xarxes de serveis, exceptuant la viària, com a transport i distribució d'energia elèctrica de mitjana i alta tensió, xarxa general d'abastiment d'aigua potable, xarxa de sanejament de residus líquids, depuradores, xarxa de tractament de residus sòlids i altres xarxes de serveis similars).

b).- Sistemes general d'infraestructures a sòl rústic.

Tenen la consideració d'activitats relacionades amb les infraestructures públiques, de conformitat amb l'article 24 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, les vinculades a l'execució, l'ús i el manteniment dels sistemes territorials següents:

- La xarxa viària i els seus centres de serveis.
- Els centres i les xarxes d'abastament d'aigua i les obres d'infrastructures hidràuliques en general.
- Els centres de producció, de servei, de transport i de proveïment d'energia elèctrica i de gas.
- Les xarxes de sanejament, les estacions de depuració, els sistemes vinculats a la reutilització d'aigües residuals, així com les basses d'emmagatzematge i les xarxes de distribució.
- Els ferrocarrils, els ports i els aeroports.
- Les telecomunicacions, la teledetecció i el control del trànsit aeri.
- Els centres de recollida i tractament dels residus sòlids.
- En general, tots els que així resultin qualificats en virtut de la legislació específica.

Per a que els usos vinculats a aquestes infraestructures tenguin la condició d'admesos s'hauran de prevoure en els instruments de planeament general o en els d'ordenació territorial. A les presents Normes Subsidiàries les infraestructures públiques es recullen en els plànols corresponents. Si no existissin, l'execució de l'activitat exigirà la prèvia declaració d'interès general.

c).- Autorització de les activitats relacionades amb les infraestructures públiques.

Les infraestructures públiques s'ajustaran per a la seva autorització al que disposi la normativa específica i la general reguladora dels usos, obres i activitats. Quan sigui necessari llicència municipal, s'haurà d'acompanyar a la sol·licitud un certificat de l'administració competent sobre el compliment de les condicions establertes a l'apartat anterior.

d).- Execució dels sistemes generals.

L'execució dels sistemes general es realitzarà obtenent el sòl per la via de l'expropiació o bé per la seva cessió gratuïta per estar així previst a qualque unitat d'actuació. Els sistemes generals prevists es desenvoluparan justificadament, de conformitat amb els objectius de sostenibilitat del territori i benestar per a la població, garantitzant en tot moment el respecte i manteniment dels seus factors ambientals i dels valors històric-culturals del terme municipal.

08.- JUSTIFICACIÓ DE LA CAPACITAT DE POBLACIÓ

8.1.- Decret 2/1996, de 16 de gener, sobre regulació de les capacitats de població

El Decret 2/1996, de 16 de gener, sobre regulació de les capacitats de població en els instruments de planejament general i sectorial, obliguen, a l'article 3, a introduir els índex d'intensitat d'ús residencial i turístic a les zones de sòl urbà on aquest es permetin, així com a realitzar un càlcul de la capacitat residencial màxima que, en funció de la diferent zonificació, resulta de l'ordenació proposta en el planejament general.

Als efectes del compliment de capacitat potencial màxima que es derivi del planejament urbanístic s'ha fixat el ratio de tres habitants/vivenda (article 5).

8.2.- Justificació del nombre màxim teòrics d'habitants segons l'ordenació.

DEIÀ NUCLI	Superfície de sòl residencial (m2)	Sòl edificable parcel·la (m2)	Sostre màxim Edificable (%)	Intensitat d'ús residencial	Habitatges Existents (n)	Màxims habitatges (n)	Habitants 3 hab/viv (n)
Casc antic 1 (1)	36738,33	18369,16	55107,49	1/50	--	367	1101
Casc antic 2 (1)	37073,46		55610,19	1/100		371	1113
Extensiva E-P1	60156,07		72187,28	1/180		334	1002
Extensiva E-U1	87326,54		65494,9	1/750		116	348
Turística E-T1	31263,67		18758,2	1/60		--	521
TOTAL PARCIAL	252558,07					1188	4085

LLUCALCARI	Superfície de sòl residencial (m2)	Sòl edificable parcel·la (m2)	Sostre màxim Edificable (%)	Intensitat d'ús residencial	Habitatges Existents (n)	Màxims habitatges (n)	Habitants 3 hab/viv (n)
Casc antic 1 (1)	7142,19	3571,09	10713,28	1/50	--	71	213
Extensiva E-U1	4102		3076,5	1/750		5	15
Turística E-T1	4522		2713,2	1/60		--	75
TOTAL PARCIAL	15766,19					76	303

CALA DEIÀ	Superfície de sòl residencial (m2)	Sòl edificable parcel·la (m2)	Sostre màxim Edificable (%)	Intensitat d'ús residencial	Habitatges Existents (n)	Màxims habitatges (n)	Habitants 3 hab/viv (n)
Casca antic CA-1	557,15	278,57	835,72	1/50	6	6	18
Extensiva E-P1	2496		2995,2	1/180		14	42
Extensiva E-U2	5480		--	l'existent		6	18
TOTAL PARCIAL	8533,15					26	78

S'EMPALTADA	Superfície de sòl residencial (m2)	Sòl edificable parcel·la (m2)	Sostre màxim Edificable (%)	Intensitat d'ús residencial	Habitatges Existents (n)	Màxims habitatges (n)	Habitants 3 hab/viv (n)
Extensiva E-U1	55231,94		41423,95	1/750		73	219
TOTAL PARCIAL	55231,94					73	219

SES COVES-SON BELTRAN	Superfície de sòl residencial (m2)	Sòl edificable parcel·la (m2)	Sostre màxim Edificable (%)	Intensitat d'ús residencial	Habitatges Existents (n)	Màxims habitatges (n)	Habitants 3 hab/viv (n)
Extensiva E-U1	10680		8010	1/750		14	42
TOTAL PARCIAL	10680					14	42

8.3.- Justificació de l'estàndar de zones verdes per habitant.

El municipi compleix amb l'estàndar mínim de 5 m2 d'espais lliures públics per habitant actual i tèoric, ja que existeixen 38.995,55 m2 de superfície d'espais lliures públics, contra un mínim en funció dels habitants teòrics totals prevists (4.727) de 23.635 m2, per la qual cosa l'estàndar resultant és de: 8,25 m2/habitant.

09.- JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DEL DECRET 105/1997, DE 24 DE JULIOL

L'artícle 44.1 del Decret 105/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOCAIB n. 99, de 07.08.97) estableix que els plans generals d'ordenació urbana i les normes subsidiàries de planejament han d'incloure, entre d'altres documents informatius, un estudi sobre les necessitats que en relació al servei del cementiri es poren preveure a l'àmbit del planejament redactat. En el cas de que la tramitació de les Normes Subsidiàries incideixin de forma directa o indirecta en les condicions de l'emplaçament del cementiri, una vegada obtinguda l'aprovació inicial, s'haurà de sol·licitar informe al respecte de la Conselleria de sanitat i consum.

L'actual superfície destinada a aquest ús (1.189,18 m2) es suficient per a cobrir les necessitats actuals que haurà de complir amb allò que s'ha establit en l'esmentat Decret i amb el Decret 87/2004, de 15 d'octubre (BOIB n. 148, de 21.10.04) i especialment, en cas d'un nou cementiri amb l'article 41, quant al següent perímetre de protecció: 25 metres que només podrà classificar-se com dotacional del cementiri.

10.- JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA LLEI DEL PATRIMONI HISTÒRIC

La Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears (BOCAIB n. 165, de 29.12.98) té per objecte la protecció, la conservació, l'enriquiment, el foment, la recerca i la difusió del patrimoni històric de les Illes Balears, perquè pugui ser gaudit pels ciutadans i pugui ser transmès en les millors condicions a les futures generacions.

10.1.- Redacció dels catàlegs municipals.

La Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears (BOCAIB n. 165, de 29.12.98) té per objecte la protecció, la conservació, l'enriquiment, el foment, la recerca i la difusió del patrimoni històric de les Illes Balears, perquè pugui ser gaudit pels ciutadans i pugui ser transmès en les millors condicions a les futures generacions.

D'acord amb la disposició transitòria tercera de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears, modificada per l'article 12 de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, els Ajuntaments que no disposin de Catàleg de protecció

del patrimoni històric aprovat definitivament, hauran de tramitar-ho conjuntament amb la la primera revisió de l'instrument de planejament general que es redacti.

10.2.- Elements d'interès històric artístic del municipi.

El municipi compta amb un Pla especial de protecció dels valors històrics, artístics, arquitectònics, ecològics i paisatgístics, aprovat definitivament amb prescripcions el 25 de juliol de 2000 (BOIB n. 110, de 07.09.00) que conté un Catàleg de protecció del patrimoni històric, encara que no es troba adaptat al Pla territorial insular de Mallorca. L'adaptació del mateix es tramitarà conjunta i simultàniament o amb posterioritat i prèviament a l'aprovació definitiva del present planejament general. També compte amb un Pla especial de protecció del lloc històric de les possessions de l'Arxiduc Lluís Salvador d'Àustria a Mallorca, en els termes municipis de Valldemossa i Deià, aprovat definitivament el 8 d'abril de 2002 (BOIB n. 92, de 01.08.02).

Quant a això, s'incorpora també al planejament el tram de la ruta d'interès cultural i naturalístic assenyalada en el Pla territorial insular de Mallorca, que travessa part del municipi, és a dir: Rutes del barroc i rutes de la pedra seca.

11.- JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DEL PLA HIDROLÒGIC

El Pla hidrològic de les Illes Balears s'aprova mitjançant el Reial decret 378/2001, de 6 d'abril (BOE n. 96, de 21.04.01) i es modifica per l'apartat 4 de la disposició derogatòria única de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03).

11.1.- Objectius del PHIB.

- Definir els recursos disponibles per a una explotació sostenible.
- Assegurar la quantitat i qualitat de l'aigua subministrada en els abastaments urbans.
- Evitar que es produeixin estrangulacions en el desenvolupament de qualsevol activitat sectorial per limitacions derivades de la insuficiència de recursos per atendre les corresponents demandes.
- Fomentar l'estalvi en els consums d'aigua promovent mesures tècniques i polítiques que incentivin i penalitzin el balafiament.
- Assegurar la protecció dels recursos hídrics naturals de bona qualitat, reservant zones específiques per a l'abastament urbà.
- Reutilitzar al màxim les aigües residuals tractades dins els límits derivats de la racionalitat econòmica i els requeriments sanitaris.
- Ordenar i racionalitzar l'explotació dels sistemes hidràulics i, en particular, definir les normes a complir en l'explotació de les unitats hidrogeològiques.
- Millorar la garantia dels subministraments d'aigua incrementant els recursos disponibles dins una gestió adequada de la demanda.
- Definir les normes d'actuació i obres necessàries per prevenir i minorar els danys causats en situacions de secada i d'inundacions.
- Definir les normes d'actuació necessàries per a la conservació del medi ambient en tot allò que s'ha relacionat amb els règims hídrics.
- Definir les actuacions per a la millora continuada del coneixement dels recursos hídrics i de les demandes, i la seva evolució, a fi de definir les infraestructures necessàries per a la seva millor satisfacció i totes les accions que garanteixin la millor preservació i utilització dels recursos.

11.2.- Divisió territorial i criteris per a la compatibilitat d'usos.

El PHIB conté la divisió territorial de les quatre illes en les distintes unitats hidrogeològiques (UH), definint a Mallorca i avaluant els recursos naturals disponibles d'un total de 21 UH, així com la definició dels criteris per a la compatibilitat dels usos en les diferents UH segons:

- L'ordre de prioritats per a les actuacions.
- L'ordre de preferències dins un mateix ús.

El PHIB assigna, per a cada UH, excepte aquelles en què s'han detectat problemes de sobre-explotació o de salinització (a Mallorca: Andratx, s' Estremera, Calvià, Na Burgesa, Pla de Palma, Marina de Llevant i Lluchmajor-Campos) els recursos necessaris per atendre als usos actuals existents, amb preferència a nous aprofitaments futurs i estableix:

- Els recursos disponibles no assignats podran aplicar-se a satisfer les demandes d'abastament previstes i no satisfetes.
- Es fomentarà la utilització d'aigües residuals depurades que tinguin la qualitat adequada per atendre usos agrícoles existents que en l'actualitat se serveixen amb recursos subterranis.
- Les demandes d'abastament urbà que no sigui possible satisfer podran atendre's mitjançant dessalació d'aigua de mar.
- El futur increment de les demandes d'aigua per a camps de golf s'atendrà mitjançant aigües residuals depurades o dessalació d'aigua de mar.
- El manteniment de zones verdes serà atés, en la mesura que sigui possible, mitjançant aigua residual depurada.

11.3.- Càlcul dels usos i demandes existents i previstes.

a).- Abastaments urbans, basant-se en dotacions entre els 210 i els 350 l/hb/dia, establint un percentatge màxim de perdudes admissibles a la xarxa del 30 % i preveient actuacions per reduir tal percentatge al 20 % i 15 % respectivament, per als dos horitzons temporals contemplats.

b).- Demanda industrial no connectada a la xarxa urbana.

c).- Dotacions per a regadiu, segons la divisió territorial i determinacions del Pla nacional de regadius. En aquest sentit es regulen les millores en els regadius i abastaments existents definint:

- Els criteris generals sobre millora de regadius, encaminats a augmentar l'eficiència de l'ús de l'aigua i la limitació del consum de recursos hídrics convencionals per a reg.
- Les actuacions bàsiques, encaminades a la substitució de les aigües subterrànies per aigües residuals depurades i a la delimitació dinàmica de les superfícies de regadiu, distribució de cultius, dotacions reals, consums, origen de l'aigua i volums i cabals subministrats.
- La regulació de les concessions per a reutilització de les aigües depurades.
- Les mesures de control de les àrees regades amb aigües depurades.
- Les mesures d'estalvi d'aigua en els abastaments urbans, mitjançant la millora de la distribució i gestió i la reducció del percentatge de pèrdues a la xarxa.
- El regadiu dels camps de golf amb aigües residuals tractades.

d).- Cabals exigibles per raons mediambientals per al manteniment dels sistemes alimentats per fluxos subterranis o en superfície.

11.4.- Ordenació dels aprofitaments i característiques bàsiques de qualitat de les aigües.

a).- Ordenació dels aprofitaments.

- Assenyalament dels criteris bàsics d'aplicació.
- Definició de les UH que presenten problemes de sobreexplotació o salinització.
- Regulació dels plans d'explotació de cadascuna de les UH.
- Regulació de l'atorgament de concessions d'aigües subterrànies.

b).- Característiques bàsiques de qualitat de les aigües.

- Es defineixen les normes de qualitat de les aigües, segons els distints usos.
- Es fixen objectius de qualitat de les aigües superficials i subterrànies.
- S'assenyalen les zones sensibles d'acord amb allò que s'ha assenyalat en la Directiva 91/271/CEE.

11.5.- Ordenació d'abocaments.

Es defineixen els criteris bàsics en matèria se sanejament i depuració d'aigües residuals, quant al sanejament, la depuració i els encaminats a la garantir el funcionament i el tractament dels fangs amb preferència per als de reutilització enfront de la incineració. A l'últim es defineix l'ordenació i el control dels abocaments puntuals, difusos i de residus sòlids.

11.6.- Mesures de protecció i ordenació dels recursos per a la prevenció de danys.

S'estableixen mesures relatives a la recarrega d'aqüífers i protecció mediambiental dels recursos, definint:

a).- Les zones humides de les Illes Balears i les mesures per a la seva protecció.

b).- Els perímetres de protecció de les aigües subterrànies.

c).- Els perímetres de protecció dels pous d'abastament, definint les següents zones de restriccions absolutes, màximes i moderades:

- La zona de restricció moderada s'estableix provisionalment en un radi d'1 km al voltant del pou, prohibint-se en ella: la injecció de residus i substàncies contaminants al subsòl, i l'emmagatzemament, transport i tractament de productes radioactius i assenyalant la necessitat d'informe previ per a la implantació de les activitats següents: Obres d'infraestructura (mines, pedreres, extracció d'àrids), activitats urbanes (fosses sèptiques, cementiris, emmagatzemament, transport i tractament de residus sòlids o aigües residuals), activitats agrícoles i ramaderes (dipòsit i distribució de fertilitzants plaguicides, reg amb aigües residuals i granges), activitats industrials (emmagatzemament, transport i tractament d'hidrocarburs líquids, farmacèutiques i radioactives, indústries alimentàries i escorxadors) i activitats recreatives (acampada i zones de banys).
- La zona de restricció màxima s'estableix provisionalment en un radi de 250 metres al voltant del pou. Dins aquesta àrea estaran prohibits els següents usos i activitats: Pedreres, mines i extraccions d'àrids; fosses sèptiques i nous cementiris; emmagatzemament i tractament de residus sòlids; dipòsits i distribució de fertilitzants i plaguicides; reg amb aigües residuals; emmagatzemament, transport i tractament d'hidrocarburs, líquids i sòlids inflamables, productes químics i farmacèutics, productes radioactius; indústries alimentàries i escorxadors; acampada i zones de bany; injecció de residus i substàncies contaminants; sondejos petrolífers; enterrament de cadàvers d'animals i estacions de servei. No obstant això, dins la mateixa, sempre que es demostri que no produeixen efectes ambientals nocius sobre el domini públic hidràulic, podran autoritzar-se els següents usos i activitats: Emmagatzemament, transport i tractament d'aigües residuals; granges; pous i sondejos; excavacions; sondejos geotècnics i indústries potencialment contaminants (assaonats, ceràmiques, bugaderies, etc).
- La zona de restricció absoluta es fixa provisionalment en un radi de 10 metres al voltant del pou, la qual haurà de clausurar-se mitjançant tanca, prohibint-se en ella qualsevol ús, excepte els relacionats amb el manteniment i operació de la captació.

d).- S'incorporen les definicions següents:

- Actuacions de protecció en les UH classificades mitjançant la disminució de les extraccions i l'aportació de nous recursos.
- Declaració de sobreexplotació i salinització d'unitats o sectors d'aquestes.
- Ordre de prioritat de les actuacions necessàries en cadascuna de les UH.

- Regulació de la recarrega artificial d'aqüífers per referència a la Directiva 60/668 CEE i la seva transposició.
- Objectius en matèria de protecció enfront d'avingudes i inundacions.
- L'inventari de zones amb risc d'inundació.
- Els criteris per a la realització d'estudis relacionats amb situacions de risc d'inundació.
- Les directrius per al desplegament d'actuacions en matèria de defensa contra avingudes.
- El programa de seguretat de les preses de Cúber i Gorc Blau.
- Els criteris d'actuació enfront de situacions de secada i els criteris i actuacions en matèria de conservació de sòls i correcció hidrològic-forestal.

e).- Criteris i actuacions en matèria de conservació de sòls i correcció hidrològic-forestal.

- Delimitació i ordenació de les zones potencialment inundables, classificant-les en: Zones d'inundació potencial (freqüent, ocasional o excepcional), zones de risc (alt, significatiu i baix).
- Diferenciant en elles les següents zones i limitacions generals d'ús: Zona de precaució, que en principi es correspondrà amb la zona d'inundació excepcional, en la que es prohibiran instal·lacions o activitats singulars com a emmagatzemament de residus d'alta toxicitat o perillositat i determinades indústries, zona de restricció que, en principi, es correspondrà amb la zona d'inundació ocasional i la que, a més de les limitacions imposades a la zona de precaució, es reglamentaran les condicions de projecte i materials de construcció dels edificis que es construeixin al seu interior, prohibint-se les instal·lacions destinades a serveis públics essencials o que comportin un alt nivell de risc en situacions d'avinguda i zona de prohibició que, en principi, es correspon amb la zona d'inundació freqüent i en la que, a més de les limitacions que afecten la zona de restricció, es prohibiran edificacions i usos que comportin un risc potencial de pèrdua de vides humanes.
- Determinant les zones inundables, és a dir les cobertes per les aigües amb l'avinguda T: 500 anys, en els nuclis i zones d'acampada autoritzats, habitats estacional o permanentment per més de 25 persones i en el seu entorn amb el següent criteri, havent d'assenyalar tots els llits que travessin el nucli que tinguin més de 5 km2 de conca afluent i determinant les zones inundables dins la zona urbanitzable i també aigües dalt i aigües sota 0,5 i 5 km segons la població.
- Assenyalant que, en tant l'Administració hidràulica no disposi de la delimitació de zones inundables, els planificadors i promotors urbanístics en actuacions sobre àrees potencialment inundables hauran d'elaborar els estudis hidrològics i hidràulics corresponents.

f).- Mesures d'ordenació per a la prevenció de danys per adequar l'ordenació del territori als riscos existents:

- En cap cas seran autoritzades en zones amb risc d'inundació les activitats classificades com insalubres o perilloses, abocadors o magatzems de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.
- Es prohibeix la realització de qualsevol obra que interrompi el funcionament hidràulic de la xarxa de drenatge natural del territori, o que per la seva localització o disseny, pugui actuar com a dic.
- Les infraestructures lineals hauran d'incorporar al seu disseny els passos d'aigua necessaris per a les avingudes corresponents al tipus d'obra de què es tracti, i adequadament dimensionades per permetre la circulació de les aigües fins i tot en les majors avingudes previsibles. Els plans de manteniment de les dites infraestructures incorporaran les feines de neteja d'aquests passos que garanteixin el seu funcionament i permetin mantenir la circulació del cabal de disseny.
- S'evitarà la localització d'usos susceptibles de ser danyats per avingudes i inundacions a les zones inundables establint-se una regulació més restrictiva quant de menor sigui el període de retorn amb què es donen aquests processos.
- L'aprovació del planejament urbà a les zones inundables quedarà subjecte a la definició prèvia de la zona d'inundació i l'informe favorable de la DGRH, recomanant-se la revisió del planejament urbà vigent a les zones potencialment inundables que no hagin tingut en compte aquest aspecte.
- Quan es projectin vies de comunicació que reglamentàriament requereixin autorització per la DGRH, es delimitarà la modificació de la zona inundable imputable a la construcció d'aquestes i es calcularan els

danys possibles, incloent, si escau, les mesures correctores que siguin necessàries per mantenir la seguretat de persones i béns.

- Les vies de comunicació paral·leles a les línies de flux aniran sobreelevades sobre els terrenys confrontants quan constitueixin una protecció enfront de l'expansió de la làmina i les vies de comunicació transversals a les línies de flux hauran de disposar els elements de drenatge necessaris per garantir que no es produeixi un empitjorament de les condicions preexistents.
- Per a l'execució de qualsevol obra o treball localitzat en zona inundable serà necessària l'autorització prèvia de l'Administració hidràulica.

g).- Finalment, a més del que assenyala anteriorment, el PHIB conté:

- Un catàleg de les actuacions corresponents a: Instal·lació i millora de xarxes de control del D.P.H., captacions per a la correcció del dèficit hídric, interconnexió d'infraestructures, sanejament i depuració, reutilització d'aigües residuals, desaladoras d'aigua de mar, gestió de la demanda (millora de xarxes, instal·lacions sanitàries i comptadors), defensa contra avingudes i inundacions, restauració agrològic-forestal i correcció de llits i manteniment i regeneració de zones humides.
- Definició de les operacions de manteniment i reposició d'infraestructures hidràuliques així com de línies preferents d'investigació.
- Relació dels 15 programes definits per al desplegament del Pla: Millora de la informació hidrològica i hidrogeològica, revisió i actualització del cens d'aprofitaments, plans d'explotació d'aigües subterrànies, pla de reutilització d'aigües depurades, quantificació del consum agrícola, recuperació d'aqüífers sobreexplotats i salinitzats, recarrega artificial d'aqüífers, protecció de la qualitat de les aigües, millores en l'abastament de municipis, manteniment hídric dels zones humides, previsió i defensa d'avingudes, conservació i estalvi d'aigua, emergències en situació de secada, infraestructures, plantes dessaladoras i, a l'últim, el PHIB defineix les mesures per al seu seguiment i revisió.

11.7.- Afeccions al terme municipal i incorporació al planejament.

El PHIB assigna al municipi un total de 0,3 hm3/any per a abastament i, a més a més, l'article 6 del Pla estableix que el municipi forma l'unitat hidrogeològica: 18.02 (Deià), amb d'una disponibilitat d'agües subterrànies actuals de 0,8 i de 2,8 l'any 2016.

Aquestes efeccions, a més de les de caràcter genèric, s'han incorporat al planejament. S'ha determinat la situació gràfica dels pous de subministrament i zones de protecció, així com s'han assenyalat en la normativa les limitacions d'usos a les zones de protecció i a les zones de risc de contaminació d'aqüífers. També quant a la regulació i prohibició d'abocaments. S'han determinat gràficament les zones de servitud d'aigües definida en la Llei d'aigües i en el seu Reglament de desenvolupament, tant per a la zona de domini públic com de policia dels canals, torrents, llacunes i zones humides, així com s'han establert les seves limitacions en la normativa. A més a més, en relació amb les àrees de prevenció de riscos d'inundacions, d'acord amb els articles 77 i 78 del PHIB, s'han incorporat les zones d'inundació potencial (ZIP) que es corresponen amb les zones de possible risc d'inundació no incloses en les APR d'inundacions.

12.- ADAPTACIÓ A LA LLEI 11/2001, DE 15 DE JUNY, D'ORDENACIÓ DE L'ACTIVITAT COMERCIAL

La reforma, mitjançant la Llei 8/2009, de 16 de desembre, de la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears (BOIB n. 77, de 28.06.01), ha derogat el PDS d'equipaments comercials de les Illes Balears (Decret 217/1996, de 22 de desembre i acord de Govern de 28 de gener de 2000). D'acord amb la reforma de la Llei 11/2001, de 15 de juny, s'estableix el següent règim vinculant per al planejament:

12.1.- Prohibicions al comerç.

Es prohibeix expressament la implantació d'establiments comercials en sòl que no tingui el caràcter i la condició d'urbà consolidat, definit en la legislació urbanística vigent, excepte quan es tracti d'establiments o activitats directament vinculats a explotacions agràries, ramaderes o forestals que hagin d'ubicar-se necessàriament en el medi rural i en els casos que estableix la legislació urbanística general.

12.2.- Concepte d'establiment comercial.

Tenen la consideració d'establiments comercials els locals i les construccions o instal·lacions ubicats al sòl de manera fixa i permanent, coberts o sense cobrir, exempts o no, exteriors o interiors d'una edificació, amb aparadors o sense, on s'exerceixen regularment activitats comercials de venda de productes a l'engròs o al detall, o de prestació de serveis d'aquesta natura al públic, com també qualssevol altres recintes tancats que rebin aquella qualificació en virtut de disposició legal o reglamentària.

Els establiments comercials poden tenir caràcter individual o col·lectiu. Es consideren col·lectius els conformats per un conjunt d'establiments comercials individuals integrats en un edifici o complex d'edificis, en els que s'exerceixin les activitats respectives de forma empresarialment independent, sempre que comparteixin la utilització d'algun dels elements següents:

a).- L'existència d'un vial o espai lliure, preexistent o no, públic o privat, l'objectiu principal del qual sigui assegurar la circulació interna entre els distints establiments comercials, per a ús exclusiu dels clients i del personal dels establiments.

b).- L'existència d'una àrea o àrees d'estacionament comú o contigües als diferents establiments que no prohibeixin la circulació de vianants entre aquestes.

c).- Estar units per una estructura jurídica comuna, controlada directa o indirectament almenys per un associat o que disposin d'una adreça, de dret o de fet, comú.

d).- L'existència d'un perímetre comú delimitat.

12.3.- Concepte de superfície comercial útil.

S'entendrà per superfície útil per a l'exposició i venda d'articles tot l'espai habitualment accessible al públic, així com l'ocupat per aparadors, vitrines i expositors. No es computarà com a superfície de venda la destinada a aparcament situada a l'aire lliure o baix terra, ni els llocs exteriors en els quals no s'exposin productes per vendre'ls, ni tampoc l'espai anterior a les caixes registradores, les zones d'emmagatzemament no accessibles al públic, les de manipulació i les de serveis i infraestructures relacionats amb l'activitat de comerç.

12.4.- Concepte de comerç turístic.

Tenen la consideració de comerços turístics els establiments comercials així qualificats per la conselleria competent en matèria de comerç que prestin serveis en l'àmbit de les activitats turístiques i estiguin ubicats en una zona de gran afluència turística. Els comerços turístics es consideraran establiments anàlegs als d'allotjament turístic als efectes de l'article 8.1.b, en relació amb l'article 4.b, de la Llei 28/2005, de 26 de desembre, de mesures sanitàries en relació amb el tabaquisme i reguladora de la venda, el subministrament, el consum i la publicitat dels productes del tabac.

12.5.- Concepte de gran establiment comercial.

a).- Tenen la consideració de gran establiment comercial els comerços a l'engròs o al detall que tinguin una superfície útil per a l'exposició i la venda superior a: 700 m2 (Mallorca), 400 m2 (Eivissa i Menorca) i 200 m2 (Formentera). D'acord amb la disposició addicional sisena i sense perjudici del compliment de la

normativa aplicable, els establiments comercials amb superfície de venda inferior a les assenyalades, oberts al públic amb anterioritat al 17 d'octubre de 2006, que manquin de llicència d'instal·lació i d'obertura i funcionament, estaran exempts de la seva obtenció.

Els mercats municipals i els mercats ambulants no tenen la consideració de gran establiment comercial.

b).- En cas de modificació o ampliació només serà exigible la llicència autonòmica dels establiments comercials qualificats com a gran establiment comercial si l'ampliació supera el 25 % de la superfície útil dedicada a exposició i venda o si canvia l'activitat.

c).- Quan l'objecte de l'establiment sigui l'exposició i la venda de forma exclusiva d'automòbils i vehicles a motor, de maquinària, d'equip industrial, d'embarcacions, d'aeronaus, de mobles de tota mena, de material de construcció i d'elements propis de cuina i bany, tindran la consideració de gran establiment comercial els establiments a l'engròs o al detall que tinguin una superfície útil per a l'exposició i la venda superior a: 2.000 m2 (Mallorca), 1.500 m2 (Eivissa i Menorca) i 400 m2 (Formentera).

d).- La sol·licitud de llicència de gran establiment comercial serà d'acord amb l'assenyalat en l'article 16 i 17 de la Llei 8/2009, de 16 de desembre.

12.6.- Determinació de zones de gran afluència turística.

Els ajuntaments, a través d'exposició motivada, adoptada per acord plenari, podran proposar a la conselleria competent en matèria de comerç les zones de gran afluència turística del municipi als efectes de la seva exclusió, entre el 15 de març i el 30 d'octubre, de la limitació d'horaris de la Llei.

12.7.- Ordenació urbanística dels usos comercials.

Els instruments de planejament general, d'acord amb l'article 60, han de compatibilitzar l'ús comercial amb la resta d'usos urbanístics i considerar l'equipament comercial com a element bàsic i estructurant del sistema general d'equipaments.

A aquests efectes, es podran establir superfícies mínimes per a determinats tipus d'establiments i, en tot cas, regular específicament el següent:

a).- Densitat comercial.

- La densitat comercial de les distintes zones o barriades dels diferents nuclis urbans i assentaments turistic-residencials, en termes de nombre màxim de metres quadrats edificables susceptibles d'ús comercial en cada zona o barri. Així mateix, s'han de fixar les limitacions de l'ús comercial tant en funció del grau de compatibilitat amb la resta d'usos urbanístics com de l'existència d'infraestructures adequades.
- La densitat comercial no és aplicable als establiments que tinguin una superfície construible o edificada inferior a 150 m2.
- La densitat comercial ha d'assignar-se en metres quadrats de superfície construïda per a cada zona o barri i ha de tenir en compte la densitat residencial, la superfície destinada a altres usos i la funció, més o menys comercial de la zona o barriada, en el conjunt del nucli urbà o assentament turisticoresidencial.
- El nombre total de metres quadrats de superfície construïda, susceptible d'ús comercial en un municipi, distribuïble a distintes zones o barriades dels nuclis urbans, no pot ser superior al resultat de multiplicar la població equivalent per un determinat percentatge.

b).- Sostenibilitat del model territorial.

Amb l'objectiu de garantir la sostenibilitat del model territorial mediterrani, s'han de complir preferentment els criteris de l'ordenació urbanística dels usos comercials següents:

- L'ocupació de trames consolidades d'àrees d'ús predominantment residencial o turístic.
- Atendre la integració en l'estratègia d'evolució, mobilitat urbana i ocupació del sòl per evitar el seu consum.
- Avaluar els moviments de persones i vehicles que es puguin generar, i valorar especialment la incidència a la xarxa viària i en la resta d'infraestructures públiques, així com també l'existència de mitjans de transport col·lectiu suficients per satisfer els fluxos previsibles de públic i per a desincentivar l'ús de vehicles particulars.
- Preveure la dotació d'aparcaments precisa i adequada a la intensitat prevista de l'ús comercial, per a la qual cosa han de tenir-se en compte els espais disponibles, l'afecció al trànsit urbà i els mitjans de transport públic ja existents o previstos.
- Exigir per a les futures construccions l'adopció de solucions que garanteixin l'accessibilitat, la integració en l'entorn dels nous establiments comercials i una qualificació energètica com a mínim B per als edificis de nova construcció i C per als ja existents.
- Determinar la compatibilitat de l'ús comercial amb les mesures de protecció del patrimoni històric de les Illes Balears en qualssevol de les seves classificacions, dels béns immobles d'interès cultural o dels béns immobles catalogats.

12.8.- Vinculació del planejament.

No és aplicable l'estàndard de l'1 % de reserva d'equipament comercial establert en el RPU en sectors o polígons urbanitzable i només es podrà qualificar com comercial al detall un màxim d'un 10 % de la superfície lucrativa destinada a ús residencial. En els sectors o polígons urbanitzable destinats a ús industrial o de serveis, excepte en aquells situats en zones turístiques i adaptats al POOT, només es permeten establiments comercials a l'engròs.

12.9.- Afeccions al terme municipal.

Són les derivades dels conceptes definits en la reforma de la Llei 11/2001, de 15 de juny, com la consideració d'establiment comercial, superfície útil comercial, comerç turístic i gran establiment comercial, així com la prohibició d'implantació d'establiments comercials en sòl urbà no consolidat. També quant a la modificació de l'estàndard del RPU per als sectors urbanitzable de tipus residencial i, excepte en zona turística, la limitació en els urbanitzables de tipus industrial únicament a establiments a l'engròs.

D'altra banda, el planejament no ha fixat cap zona de gran afluència turística que haurà, si escau, de proposar-se mitjançant acord plenari i exposició motivada a la conselleria competent.

En relació amb el compliment de l'article 60, amb independència dels objectius que haurà de fixar l'ordenació territorial quant a determinats establiments comercials, s'ha considerat l'equipament comercial com a element bàsic i estructurant del sistema general d'equipaments del municipi i incorporat específicament les determinacions següents:

- Superfície útil mínima dels establiments comercials.
- Densitat comercial per zones o barriades dels diferents nuclis urbans o assentaments turistic-residencials, exclosos els establiments de superfície construïda inferior a 150 m2, assignada en metres quadrats.
- Previsió de la dotació d'aparcaments adequada, d'acord amb l'avaluació dels fluxos de persones i vehicles, a la intensitat de l'ús comercial.
- Integració en l'entorn de les construccions i compliment de l'eficàcia energètica B per als nous edificis i C per a ja existents.
- Compatibilitat de l'ús comercial amb les mesures de protecció del patrimoni històric.

Fins a l'aprovació de la disposició reglamentària que determini el concepte de població equivalent i els percentatges corresponents, no s'adopta cap fórmula per al càlcul de la densitat comercial per zones o barriades dels diferents nuclis urbans del municipi.

12.- INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

El present planejament general es troba en el supòsit de l'apartat 3r, del grup 1, de l'annex III (plans i programes subjectes a avaluació ambiental estratègica) de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears (BOIB n. 133, de 21.09.06), és a dir:

La modificació, la revisió i/o l'adaptació dels instruments de planificació territorial i urbanística a què es refereix aquest grup, sense perjudici del que estableix l'article 17 d'aquesta Llei.

En la seva conseqüència es tramitarà d'acord amb allò que s'ha assenyalat en l'article 85 de l'esmentada Llei, és a dir:

a).- Informe de sostenibilitat ambiental.

b).- Tramitació davant l'Administració competent i fase de consultes.

c).- Memòria ambiental que incorpori l'informe de sostenibilitat, resultat de les consultes i presa de decisions.

d).- Execució i seguiment ambiental.

A més a més, d'acord amb l'apartat 1.k de l'article 27 de l'esmentada Llei, introduït pel Decret llei 3/2009 de 29 de maig de mesures ambientals per impulsar les inversions i l'activitat econòmica a les Illes Balears (BOIB n. 78, de 30.05.09), un annex d'incidència paisatgística que identifiqui el paisatge afectat pel projecte, a l'efecte de desenvolupar-lo, i, si escau, les mesures protectores, correctores o compensatòries.

Criteris aprovats per la Comissió permanent de la CBMA i normes relatives a documentació emesa per la Conselleria de Medi Ambient de 24.10.00:

1.- En els plànols i normativa urbanística s'incorpora allò que s'ha indicat en el criteri de 16.05.01 en tot allò que no afecti el ja determinat en el Pla territorial insular.

2.- D'acord amb el criteri de 19.12.01, per al càlcul de les necessitats ambientals bàsiques, respecte de les places residencials previstes en el planejament, l'AIA adoptarà les següents dades que es justifiquen en la memòria:

a).- Capacitat residencial en el moment de redacció del planejament a 31.12.00 (BOIB n. 92 ext. de 03.08.01): 2.080 unitats de població.

b).- Unitats de població màximes possibles que permet el planejament proposat: Segons l'apartat 8.2

c).- Ritmes de creixement que suporta el municipi (tendència de construcció de nous habitatges de 1995 a 2000 segons el Llibre blanc de l'habitatge de les Illes Balears, desembre 2001): 7 habitatges/anuals.

d).- Recursos ambientals bàsics:

- Dotació mínima d'aigua a assegurar, d'acord amb l'article 11 del PHIB: 300 litres per unitat de població i dia (horitzó: 2016).

- Depuració: 200 litres per unitat de població i dia.
- Energia: Segons el Pla energètic (veure memòria i normes urbanístiques).
- Residus: Segons el Pla de residus urbans (veure memòria).

3.- D'acord amb el criteri de 17.07.02 s'han tingut en compte en la redacció del planejament les determinacions següents:

- Les dotacions i equipaments locals s'han ubicat sobre sòl urbà i en un radi de cobertura per als usuaris no superior a 1 km.
- S'ha assenyalat el traçat i disseny de la xarxa viària per a trànsit rodat i de vianants.
- El disseny de les zones destinades a aparcament públic permet estacionar sense que els vehicles envaeixin l'espai viari de circulació.

13.- RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

D'acord amb l'article 11.3 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl, en els procediments d'aprovació o d'alteració d'instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic haurà d'incloure un resum executiu expressiu dels punts següents:

a).- Delimitació dels àmbits en què l'ordenació projectada altera la vigent, amb un plànol de la seva situació, i abast de l'esmentada alteració.

b).- Si escau, els àmbits en què se suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística i la durada de l'esmentada suspensió.

La present adaptació al Pla territorial de Mallorca de les NN.SS. de planejament altera l'ordenació vigent en els supòsits següents:

- Segons s'exposa en la memòria justificativa, es modifiquen les normes urbanístiques per adaptar-les a la legislació sobrevinguda i especialment al Pla territorial de Mallorca.
- Als efectes d'adaptar el text normatiu al Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl, és modifica també el contingut de les normes urbanístiques.
- La present adaptació al Pla territorial de Mallorca també ho és a tota la normativa sobrevinguda des de l'aprovació del planejament vigent fins a la present data.
- Els plànols d'ordenació també són objecte d'adaptació al Pla territorial de Mallorca.

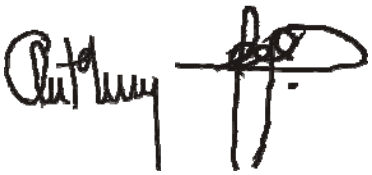
En qualsevol cas les modificacions introduïdes no disminueixen el nivell de protecció territorial del planejament vigent.

5.- D'acord amb el que assenyala aquesta memòria no s'ha classificat cap sector urbanitzable.

D'altra banda, d'acord amb l'article 7 bis de la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08), introduït pel Decret llei 5/2009, de 27 de novembre, de mesures relatives al servei regular de viatgers per carretera de les Illes Balears i de determinades disposicions en matèria urbanística (BOIB n. 174, de 28.11.09), amb l'aprovació inicial queda suspès pel termini de dos anys, prorrogable un any més si s'ha repetit el tràmit d'informació pública, l'atorgament de llicències en l'àmbit d'allò que s'ha alterat i, amb l'aprovació provisional, de forma automàtica un altre any més, fins a un total de quatre anys.

Això, sense perjudici que puguin concedir-se les llicències basades en el règim urbanístic vigent sempre que es respectin també les determinacions del nou planejament.

Deià, setembre de 2012



Antonio Ramis Ramos
José Mª Mayol Comas
ARQUITECTES

ANNEX
ADAPTACIÓ ALS PLANS DIRECTORS SECTORIALS

01.- PLA DIRECTOR SECTORIAL DE CARRETERES

El PDS de carreteres de les Illes Balears s'aprova definitivament mitjançant el Decret 87/1998, de 16 d'octubre (BOCAIB n. 135, de 22.10.98) i la seva revisió per a Mallorca mitjançant l'Acord del Ple del Consell Insular de Mallorca de 3 de desembre de 2009 (BOIB n. 183, de 17.12.09), amb l'objecte de regular el planejament, protecció, execució i gestió del sistema general de carreteres de les Illes Balears.

1. Vinculació del planejament urbanístic municipal.

a).- S'han de recollir les franges de terreny incloses en els plànols de zones de reserva vial.

b).- Per a les carreteres no incloses a l'anterior document, les reserves es referiran als elements següents, amb l'ample de franja de terreny que s'hi indiquen:

- Noves carreteres de 2 carrils: 75 metres.
- Noves vies de 4 o més carrils: 150 metres.
- Duplicacions de calçada: 100 metres.
- Acondicionaments: 50 metres.
- Noves variants de 2 carrils: 75 metres.
- Duplicacions de calçada a variants existents: 100 metres.
- Noves variants de 4 carrils: 150 metres.

c).- A la resta de xarxes viàries, la franja de reserva es podrà reduir a 25 metres.

d).- Les franges de reserva vial es podran ampliar en els enllaços i interseccions de forma convenient per a atendre les necessitats de traçat.

2. Zones de protecció de carreteres.

Seran les definides a les presents Normes Subsidiàries com a zones de protecció territorial (APT) en compliment de l'article 19 de les DOT i del Pla territorial de Mallorca. Consisteixen en la franja compresa entre dues línies longitudinals paral·leles als caires d'aplanament de les carreteres, exceptuant quan es tracti de travesseres, d'acord amb el que disposa la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de les Illes Balears, i a una distància d'aquestes de:

- 25 metres per a les carreteres de quatre o més carrils.
- 18 metres per a les carreteres de dos carrils de les xarxes primàries o secundàries.
- 8 metres per a les carreteres de dos carrils de les xarxes local o rural.

3. Desenvolupament del pla de carreteres.

No es troba pendent de desenvolupament cap carretera que afecti al municipi.

Quant al Pla territorial de Mallorca, en la norma 52 (propostes relatives a carreteres), tampoc es recull cap modificació de la xarxa viària existent.

02.- PLA DIRECTOR SECTORIAL DE PEDRERES

La revisió del Pla director sectorial (PDS) de pedreres de les Illes Balears, Decret 61/1999, de 28 de maig (BOCAIB n. 73, de 05.06.99), estableix que el seu objectiu és regular el planejament, la gestió i la restauració de les pedreres de forma que ocasionin el menor impacte medi-ambiental possible.

1. Catàleg de pedreres actives.

No hi ha cap.

2. Catàleg de pedreres inactives.

No hi ha cap.

3. Catàleg de pedreres d'interès etnològic.

No hi ha cap.

04.- PLANS DIRECTORS SECTORIALS PER A LA GESTIÓ DELS RESIDUS

1. Pla director sectorial per a la gestió dels residus urbans.

Mitjançant acord de 6 de febrer de 2006 es va aprovar definitivament la revisió del PDS per a la gestió dels residus urbans de Mallorca (BOIB n. 35, de 09.03.06), aprovat mitjançant el Decret 21/2000, de 18 de febrer (BOCAIB n. 25, de 26.02.00), i el seu objectiu és l'establiment d'un marc de compliment obligatori per a l'adequada gestió dels residus urbans que inclou els aspectes següents:

a).- Residus urbans o assimilables a urbans exclosos els regulats en el PDS per a la gestió dels residus de construcció demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús.

- Residus urbans produïts com a conseqüència de les activitats i les situacions següents: Domiciliàries, comercials, industrials i de serveis, sanitàries a clíniques, hospitals i ambulatoris, neteja viària, jardins, zones verdes i recreatives.
- Residus assimilables a residus urbans procedents del tractament dels residus de construcció demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús.
- Residus d'envasos.
- Residus de podes.
- Fangs o fangs de les estacions depuradores d'aigües residuals urbanes.
- Residus procedents de la incineració amb recuperació d'energia dels residus urbans: Escòries i residus de depuració de gasos.
- Residus sanitaris grup II.
- Deixalles d'origen animal.
- Altres residus autoritzats.

b).- Àrees d'aportació.

Són llocs o zones d'ús públic posades a disposició del ciutadà destinades a facilitar la recollida selectiva de residus urbans no perillosos, separant-los en origen segons les diferents fraccions. Aquestes àrees disposaran, com a mínim, d'un contenidor per a la recollida selectiva de les fraccions de paper i cartó (blau), envasos de vidre (verd) i envasos lleugers (groc), amb una densitat mínima d'1 per cada 300 habitants, integrats estèticament en l'entorn y accessibles per a persones amb mobilitat reduïda.

c).- Estacions de transferència: ET-1 Ponent (Calviá), ET-2 Nord (Alcúdia), ET-3 Centre (Binissalem), ET-4 Sud (Campos) i ET-5 Llevant (Manacor). No obstant, els residus urbans que s'aportin a las instal·lacions de tractament previstes procediran de les d'estacions de transferència esmentades a l'apartat anterior, exceptuant els procedents de Palma, Bunyola, Esporles, Valldemossa, Sóller, Deià, Fornalutx, Llucmajor, Estellencs, Banyalbufar, Marratxí i Puigpunyent que seran lliurats directament a les respectives plantes de tractament.

d).- Zones de tractament i plantes de compostatge de fangs d'EDAR: Zona 1 (Palma), zona 2 (Santa Margalida), zona 3 (Calviá), zona 4 (Sa Pobla), zona 5 (Ariany) i zona 6 (Felanitx).

No obstant, d'acord amb la disposició addicional onzena, per la supressió de l'estació de transferència de Sóller prevista en el Decret 119/1993, els Ajuntaments de Sóller, Deià i Fornalutx rebran, per part del Consell Insular de Mallorca, una consignació dels costos equivalents al transport dels residus urbans des de la prevista, i no realitzada estació de transferència, fins a les plantes de tractament.

2. Pla director sectorial per a la gestió dels residus de construcció i demolició.

D'acord amb la disposició transitòria cinquena del PDS per a la gestió dels residus de construcció, demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús a la Illa de Mallorca (BOIB n.59, de 16.05.02), els residus de construcció i demolició s'ajustaran al règim següent:

a).- Els sol·licitants de llicències d'obres de construcció i/o demolició, amb la corresponent sol·licitud o retirada de la llicència municipal d'obres, segons sigui obra menor o major, respectivament, adjuntaran un contracte amb un gestor autoritzat per al tractament dels residus generats.

b).- Els posseïdors i/o productors realitzaran la separació en origen de la forma següent:

- S'estableix l'obligació de disposar de dos contenidors on es depositaran les fraccions següents: Residus única i exclusivament inerts (ceràmiques, restes de formigó, terres i semblants) i resta de residus: Envasos de qualsevol tipus, restes metàl·lics, restes de fusta, plàstics i semblants, residus perillosos i altres.
- Aquests contenidors disposaran de tancament per a evitar abocaments incontrolats.
- Queden exempts d'aquesta mesura de separació en origen aquelles obres menors a les quals es generi un volum inferior a 15 m3 de residus.

c).- Els posseïdors i/o productors dels residus seràn responsables del seu transport fins les plantes de selecció autoritzades, assumint el cost de la seva recollida, selecció i eliminació.

d).- Els titulars de les plantes de selecció hauran de seguir el procediment de consulta, aprovació i autorització amb els termes que es determinaran mitjançant Ordre de la Conselleria de Medi Ambient.

e).- Aquestes instal·lacions de selecció es podran ubicar a les zones previstes en el PDS i hauran de complir els requisits mínims que figuren en el seu annex.

f).- Els destins de les fraccions dels residus separades seràn els que es relacionen a continuació:

- Les fraccions valoritzables de forma material es destinaran als recicladors.
- La fracció dels residus composta única i exclusivament per les restes inerts de construcció i demolició s'aprofitaran per a la restauració de pedreres, d'acord amb el que preveu el Decret 61/1999, de 28 de maig.
- La fracció dels residus assimilables als urbans i no valoritzables de forma material es transportarà fins les instal·lacions del CIM.
- Els residus perillosos es destinaran a un gestor autoritzat.
- Els titulars de les plantes de selecció podran adaptar aquestes instal·lacions per al tractament de residus voluminosos.

g).- Centres de transferència i pretractament, plantes de tractament i dipòsits de rebuig.

La ubicació dels centres de transferència i pretractament, plantes de tractament i dipòsits de rebuig previstos en el annex VI del PDS per al municipi de Deià són els següents:

- Centre de pretractament i transferencia nombre 1(centre 1), ubicació: Es Rasquell, municipi d'Inca, polígon 12, parcel·la 388.
- Centre de pretractament i transferencia nombre 2 (sud 2), ubicació: Son Garcies, municipi de Llucmajor, polígon 9, parcel·la 184.
- Centre de pretractament i transferencia nombre 3 (est 1), ubicació: Ses Fontanelles, municipi d'Artà, polígon 8, parcel·la 28.
- Centre de pretractament i transferencia nombre 4 (est 2), ubicació: S'Ermita, municipi de Manacor, polígon 34, parcel·les 555-556.
- Centre de pretractament i transferencia nombre 5 (oest), ubicació: Son Bugadelles, municipi de Calvià, polígon 13, parcel·la 8.
- Centre de pretractament i transferencia nombre 6 (sud 1), ubicació: Montission, municipi de Porreres, polígon 14, parcel·la 256.
- Planta de tractament nombre 2 Santa Margalida.
- Planta de tractament nombre 1 Es Rafalot, Bunyola.

05.- PLA DIRECTOR SECTORIAL ENERGÈTIC

La revisió del PDS energètic de les Illes Balears s'aprova mitjançant el Decret 96/2005, de 23 de setembre (BOIB n. 143, de 27.09.05 i correcció d'errors en el BOIB n. 170, de 12.11.05). Té com a objecte establir les condicions d'índole territorial i ambiental que permetin assegurar l'abastament energètic en les condicions ambientals i econòmiques més avantatjoses possibles, tenint en compte consideracions relacionades amb la millora de l'eficiència energètica, la potenciació de recursos energètics autòctons, de les energies renovables i de l'estalvi energètic, la diversificació de les fonts d'abastament, la compatibilització del desenvolupament econòmic i social amb la preservació del medi ambient i la planificació de les instal·lacions de producció i de recepció d'energia, de les interconnexions energètiques amb les xarxes peninsulars, de les interconnexions interinsulars i de les xarxes insulars de transport d'energia.

1. Potenciació de l'eficiència energètica i energies renovables.

Estableix la necessitat articulació de programes i estratègies d'estalvi i eficiència energètica mitjançant els següents plans:

- Pla d'impuls d'energies renovables (PIER).
- Pla d'eficiència energètica (PEE).

Determina la necessitat foment per a les administracions públiques de mesures de limitació de la demanda energètica mitjançant l'aplicació de:

- El codi tècnic de l'edificació (CTE).
- El Reglament d'instal·lacions tèrmiques dels edificis (RITE).
- La certificació energètica d'edificis.

2. Diversificació de les fonts d'abastament.

- El PDS estableix el gas natural com a combustible necessari assenyalant que el seu abastament ha de dur-se a terme mitjançant un gasoducte, en part submarí i en part terrestre, que connectarà la xarxa peninsular amb la de les illes d'Eivissa i de Mallorca i, en un futur, amb la de Menorca.
- Considera necessària la interconnexió elèctrica entre les illes i la península, la interconnexió elèctrica entre Mallorca i Eivissa, una nova interconnexió entre Eivissa i Formentera i, en un futur, el reforç o substitució de l'actual interconnexió amb l'illa de Menorca.
- Descarta la generació d'electricitat mitjançant energia nuclear i, excepte per raons excepcionals, la derivada de l'ús de lignits autòctons.
- Limita l'ús de les derivades del carbó d'importació a les instal·lacions existents.

3. Magatzematge i transport de combustibles derivats del petroli.

- Considera suficients les instal·lacions a l'illa de Mallorca.
- Considera insuficients les de l'illa de Menorca proposant com a punt de descàrrega l'estació naval i en un futur la de la Mola. Així com l'ampliació de les instal·lacions de l'aeroport i la construcció d'un poliducte fins a elles.
- Considera que ha de modificar-se el punt de recepció a l'illa d'Eivissa al dic de Botafoc i transportar-se mitjançant poliducte a les instal·lacions d'emmagatzemament actuals.

4. Limitacions territorials per a la generació elèctrica.

- S'estableix l'emplaçament de Cas Tresorer com a àmbit per a implantació de noves plantes.
- Se suprimeixen les centrals de Son Molines i Sant Joan de Déu.
- Es preveu la renovació les plantes Es Murterar, Són Reus, Maó, Eivissa i Formentera, sense incrementar els àmbits actualment ocupats.
- Estableix prescripcions per a la generació eòlica, l'aprofitament energètic dels residus i la cogeneració.

5. Limitacions territorials per al transport d'energia elèctrica i combustible.

- Es determina la contemplació de les xarxes i centres en la definició de l'ordenació territorial.
- S'assenyalen els criteris per a les actuacions a les xarxes de transport d'energia elèctrica, definint les contemplades en el seu programa.
- Es determina la necessitat o no de soterrament de línies en funció del seu nivell de tensió.
- Es determina el traçat de gasoductes i poliductes.

6. Resum de les actuacions contemplades pel PDS.

- Annex A: Actuacions per a l'abastament energètic.
- Annex B: Supressió d'emplaçaments de generació elèctrica.
- Annex C: Zones declarades de producció d'energia elèctrica en règim ordinari i d'abastament de combustibles derivats del petroli.
- Annex D: Actuacions en transport d'energia elèctrica.
- Annex E: Actuacions en transport de gas natural.

7. Afeccions al terme municipal.

a).- Les derivades de l'aplicació de les disposicions del PDS relatives als programes d'estalvi i eficiència energètica i a les mesures de limitació de la demanda energètica.

b).- Les derivades dels criteris que el PDS defineix quant a les limitacions territorials de les xarxes de transport i distribució d'elèctrica.

c).- En els annexos del PDS es contemplen les següents actuacions en infraestructures ubicades o previstes en el terme municipal, que suposen una afecció de caràcter específic:

- No hi ha afeccions previstes.

El planejament general, segons el que assenyala anteriorment, incorpora en la documentació gràfica les determinacions del PDS energètic i en les normes urbanístiques: La necessitat informe previ per a les actuacions en zona de servitud de línies de AT, el compliment del RITE, les condicions del subministrament elèctric segons el PDS, el foment de les instal·lacions destinades al millor aprofitament de les energies renovables i les determinacions contingudes en el Codi tècnic de l'edificació.

06.- PLA DIRECTOR SECTORIAL DE TELECOMUNICACIONS

El Pla director sectorial de telecomunicacions de les Illes Balears, definitivament aprovat mitjançant el Decret 22/2006, de 10 març, té per objecte l'ordenació de les infraestructures i equipaments de telecomunicacions en l'àmbit territorial de la Comunitat Autònoma i la promoció de l'ús de les tecnologies de la informació i de les comunicacions, amb tal finalitat:

a).- Defineix en el seu text articulat el règim urbanístic de les infraestructures de telecomunicacions, la regulació dels sistemes telemàtics de les Administracions públiques i les normes per al foment de les tecnologies de la informació i de les comunicacions.

b).- Al seu apèndix inclou l'anàlisi de la situació de les infraestructures i serveis de telecomunicacions i diagnòstic sobre necessitats en la matèria.

1. Xarxes públiques de comunicacions.

a).- La seva implantació es regirà per allò que s'ha disposat a la Llei 32/2003, de 3 de novembre, general de telecomunicacions, per la normativa urbanística i per les normes tributàries, mediambientals o de salut pública que resultin d'aplicació.

b).- Per al seu establiment, els operadors tindran dret a l'ocupació del domini públic i també de la propietat privada quan resulti estrictament necessari.

c).- L'ocupació es regirà per la normativa específica sobre gestió i protecció dels béns demanials i la legislació autonòmica i resta de normativa específica en matèria de medi ambient, salut pública, ordenació urbana i territorial i tributació per ocupació del domini públic.

2. Planificació de les infraestructures.

a).- Mesures per al foment i coordinació del desplegament de les infraestructures de telecomunicacions de manera que es minimitzi el seu impacte sobre el medi urbà i els espais naturals.

b).- El règim jurídic del desplegament de les xarxes públiques de comunicacions electròniques, incloent l'ús compartit de les infraestructures.

c).- El règim urbanístic general de les infraestructures de telecomunicacions.

d).- Els règims urbanístics especials aplicables a les infraestructures de telecomunicacions al sòl rústic, en àrees d'especial protecció i en àrees historicoambientals.

3. Vinculació, determinacions i competències del planejament urbanístic.

a).- Vinculació.

Les determinacions del PDS són vinculants per als instruments de planejament urbanístic municipal en tots aquells aspectes en què siguin predominants els interessos públics de caràcter supramunicipal i es desenvoluparan mitjançant:

- Plans especials d'instal·lació de xarxes i serveis de telecomunicacions de caràcter suprainsular.
- Plans especials de caràcter insular o municipal que podran tenir com a objectius, entre altres, el soterrament d'estesos aeris; l'eliminació d'instal·lacions obsoletes, insegures o inactives; la simplificació del traçat; la modificació de les característiques de les infraestructures o la seva ampliació per permetre el desplegament de les telecomunicacions de banda ampla.
- Les modalitats d'implantació en sòl rústic que el PDS preveu.

b).- Determinacions.

- Els instruments de planejament hauran de contenir previsions per a la realització, com a part del procés urbanitzador, de les canalitzacions i galeries necessàries per a xarxes de telecomunicacions que s'integraran en el domini públic municipal.
- En el procediment d'elaboració dels instruments de planejament, els Ajuntaments hauran d'efectuar consulta a la Conselleria competent en matèria de telecomunicacions, sense perjudici del compliment d'allò que s'ha assenyalat en l'article 26.2 de la Llei 32/2003, i convocar, mitjançant anunci públic, als operadors, perquè informin sobre les seves necessitats en matèria d'infraestructures de telecomunicacions dins el terme municipal.
- Sempre que sigui possible, les canalitzacions o galeries de domini públic es planificaran de manera que puguin utilitzar-se també per als restants serveis urbanístics que hagin de proveir-se, així com per al soterrament d'estesos aeris preexistents.
- Els Ajuntaments elaboraran i mantindran al dia un inventari de les infraestructures de telecomunicacions susceptibles d'ús compartit en el terme municipal.

c).- Competències.

Prèvia consulta amb la Conselleria competent en matèria de telecomunicacions, els instruments de planejament podran establir criteris urbanístics que permetin determinar zones i edificacions saturades, en les que no puguin autoritzar-se noves infraestructures.

Les limitacions que dels esmentats criteris es derivin hauran de ser proporcionades a l'interès públic la salvaguarda de les quals es pretengui, no podran implicar restriccions absolutes, hauran d'ajustar-se a l'estrictament necessari i podran aixecar-se si els operadors interessats es comprometen a reduir les condicions de saturació a la zona o edifici de què es tracti.

4. Emplaçaments preferents per a la ubicació d'elements de les xarxes.

a).- Les infraestructures preexistents de telecomunicacions, sempre que no es trobin fora d'ordenació, mitjançant l'aplicació del règim d'utilització compartida.

b).- Les instal·lacions publicitàries, sempre que no es disminueix el seu grau d'integració al paisatge urbà.

c).- Les construccions industrials o comercials que facilitin el seu camuflatge o emmascarament.

5. Llicències d'instal·lació, d'obres, d'obertura i funcionament.

a).- L'establiment i posada en funcionament de xarxes de comunicacions electròniques requerirà la prèvia obtenció de les corresponents llicències d'instal·lació, d'obres, i d'obertura i funcionament que, quan es tracti de xarxes radioelèctriques, hauran d'anar precedides de l'aprovació del corresponent Projecte d'Implantació per la Conselleria competent en matèria de telecomunicacions.

b).- El Projecte d'implantació haurà de contenir la determinació de la ubicació de cadascun dels elements o estacions de la xarxa, justificació que la tecnologia que s'utilitza és la millor disponible per minimitzar els impactes radioelèctrics, visuals i ambientals, i un anàlisi sobre l'ús compartit d'infraestructures.

c).- El Projecte s'aprovarà o denegarà exclusivament d'acord amb criteris urbanístics i d'ordenació territorial. L'aprovació podrà ser parcial o condicionar-se a l'ús compartit per l'operador d'infraestructures ja existent o a la construcció d'infraestructures noves que permetin el dit ús compartit.

d).- Les llicències d'obres podran establir condicions en relació amb:

- Les possibilitats d'utilització compartida.
- La minimització de l'impacte visual de les instal·lacions, sense que en cap cas pugui autoritzar-se antenes en balcons o finestres o que no s'integrin visualment en el pla de la façana, ni antenes parabòliques a les façanes dels edificis.
- El respecte del que disposa l'article 31 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, a les instal·lacions que afectin béns integrants del patrimoni històric de les Illes Balears.

6. Instal·lació de xarxes en sòl rústic i en àrees històric-ambientals.

6.1. Instal·lació de xarxes en sòl rústic.

Les activitats vinculades amb les infraestructures de telecomunicacions es consideraran activitats relacionades amb les infraestructures públiques en el sentit de l'article 24.1 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, encara quan no siguin promogudes per una Administració pública.

Perquè siguin ús admès hauran d'estar previstes en els instruments de planejament general o en els instruments d'ordenació territorial, incloent el PDS i els que s'aprovin en el seu desenvolupament. En els altres casos, haurà de ser objecte de declaració d'interès general amb un informe previ de la Conselleria competent en matèria de telecomunicacions sobre el seu caràcter d'instal·lació insular o suprainsular.

Les estacions radioelèctriques de telefonia mòbil no es podran ubicar en sòl rústic i en sòl rústic protegit a menys de 500 metres i 1.000 metres, respectivament, de la distància longitudinal d'una altra estació radioelèctrica de telefonia mòbil ubicada en sòl rústic, excepte en el cas que l'estació de què es tracti es trobi en règim d'ús compartit o existeixin raons d'impossibilitat tècnica. En qualsevol cas, els estesos hauran de ser subterranis.

Pel que afecta les instal·lacions en àrees d'especial protecció, el PDS estableix el següent:

a).- La instal·lació d'estesos aeris en ANEI i ARIP només s'autoritzarà si la Conselleria competent en matèria de telecomunicacions acredita la seva necessitat.

b).- En ANEI i ARIP les infraestructures de telecomunicacions:

- No es podran situar sobre penya-segats, roques o prominències del terreny i el seu emplaçament haurà de triar-se de manera que es minimitzi l'impacte de la instal·lació i del seu accés.
- En la mesura que sigui possible, es realitzaran d'acord amb la tipologia de edificació i els materials característics del medi rural de la zona on s'ubiquin.
- No podran tenir més de dues plantes ni sobrepassar l'altura màxima de 7 metres.

c).- En les AAPI, excepte autorització de la Comissió Insular d'Urbanisme, només s'autoritzaran estesos subterranis.

6.2. Instal·lació de xarxes en àrees històric-ambientals.

a).- Hauran d'ajustar-se a allò que s'ha assenyalat en la Llei 6/1993, de 28 de setembre, sobre adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions historicoambientals dels nuclis de població i en els plans que s'aprovin en el seu desenvolupament.

b).- La declaració d'una zona com a àrea historicoambiental determinarà el caràcter transitori de totes les infraestructures de telecomunicacions compreses en l'àrea fins que no s'executin els corresponents plans especials de reforma de les xarxes.

7. Afeccions al terme municipal i incorporació al planejament.

a).- Afeccions al terme municipal.

- Desenvolupament dels Plans especials d'instal·lacions de xarxes i serveis.
- L'ajust de les xarxes i instal·lacions vinculades a les xarxes públiques de comunicacions als condicionants que el PDS assenyala.
- L'obligatòria execució de les canalitzacions i galeries necessàries per a les xarxes de telecomunicacions.
- La incorporació del règim d'implantació de xarxes i instal·lacions en sòl rústic que el PDS preveu.
- La regulació de les infraestructures comunes de telecomunicacions als edificis per referència a allò que s'han determinat en el Reial Decret Llei 1/1998, de 27 de febrer, sobre infraestructures comunes als edificis per a l'accés als serveis de telecomunicació.

b).- Incorporació a les normes urbanístiques.

- S'inclou la referència a l'ajust al PDS de les determinacions dels Plans especials per a la instal·lació de xarxes i serveis de telecomunicacions.
- S'inclou la regulació de l'ús de les xarxes i serveis de telecomunicacions d'acord amb les determinacions que, respecte d'aquest, el PDS estableix.
- S'inclouen les determinacions relatives a l'obligació de realització de les canalitzacions subterrànies per a xarxes a les obres d'urbanització, ajustades a les condicions que el PDS defineix.
- Es regulen les actuacions en sòl rústic relacionades amb l'ús de les infraestructures de telecomunicacions en referència al que el PDS determina.
- Es regulen les infraestructures comunes de telecomunicacions als edificis en referència a allò que s'ha determinat en el Reial Decret Llei 1/1998, de 27 de febrer i en el PDS.

08.- PLA DIRECTOR SECTORIAL DE TRANSPORT

El Pla director sectorial de transport de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, aprovat mitjançant el Decret 41/2006, de 28 d'abril, es planteja com a objectiu bàsic l'ordenació coordinada de les diferents infraestructures del transport a fi de garantir la mobilitat de tots els ciutadans, així com fomentar l'ús del transport públic, per aconseguir una utilització més racional del vehicle privat i tot això atenent a les determinacions que, amb caràcter general, estableix l'article 61 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les DOT.

1. Diagnòstic general del transport en les Illes Balears.

a).- Transport terrestre.

- La mobilitat de la població resident és moderada a l'illa de Mallorca i una mica mes alta en les de Menorca e Eivissa però en qualsevol cas inferior a la mitjana del context espanyol.
- El grau de motorització dels viatges és molt elevat (64 %) amb preponderància massiva del transport privat (88 %).
- La mobilitat de la població turística és molt diferent de la població resident: alta taxa de mobilitat per als vianants i del transport col·lectiu en els viatges motoritzats.
- Hi ha una alta taxa de motorització: 877vehicles/1.000hb que passa a 524turismes/1.000hb equivalents amb un parc de cotxes de lloguer entorn dels 50.000 vehicles a l'estiu i 28.000 a l'hivern.
- Agudització molt ràpida dels desequilibris modals, especialment a Mallorca, amb reducció dels viatges a peu i increment del desplaçament en vehicle privat.
- Com a conseqüència de tot això, baixa taxa de seguretat del transport: 159 morts/milió hb/any enfront de 100 a Europa, amb Menorca com l'illa més segura (-25 %) e Eivissa com la mas insegura (+25 %).
- En el que al transport interinsular es refereix assenyala el predomini dels viatges amb avió (80 %) sobre els efectuats amb vaixell.
- Pel que afecta la infraestructura de transport terrestre assenyala la preponderància de la xarxa viària enfront de la ferroviària, la qual cosa li dóna una importància fonamental en l'estructuració y vertebració

del territori i incideix decisivament en l'ordenació de la mobilitat interurbana.

b).- Objectius estratègics.

- En el transport insular, aconseguir que el 25 % dels viatges mecanitzats es realitzin en transport col·lectiu, enfront del 12 % actual.
- En el transport interinsular, aconseguir que els serveis marítims ràpids, ben connectats amb els modes de transport terrestre, es converteixin en una vertadera alternativa que competeixi en igualtat de condicions amb el transport aeri, i comenci a reequilibrar la seva participació en la demanda global de viatges.
- De forma global, aconseguir la plena consolidació del sistema integrat de transports públics de les Illes Balears, tant a nivell de relacions insulars com interinsulars.
- Garantir el dret a la mobilitat individual al nombre més gran possible de persones.
- Millorar l'accessibilitat dels transports públics tant en l'àmbit del transport insular com interinsular.
- Incrementar la participació del transport col·lectiu en la mobilitat obligada.
- Obtenir una major eficàcia econòmica i social dels recursos públics.

2. Plans sectorials.

a).- Pla de transport regular de viatgers per carretera.

a.1).- Diagnòstic general del sistema.

- L'heterogeneització, estacionalitat i dualització de l'oferta.
- La inadequació de freqüències, horaris i velocitats comercials.
- Les deficiències en l'estructura empresarial.

a.2).- Propostes.

- La definició d'un nou mapa concessional basat en les premisses d'integrar els serveis més deficitaris amb altres serveis que tinguin una major rendibilitat econòmica i reduir el nombre total de concessions, per racionalitzar i simplificar l'esmentat mapa, que contempla: 5 zones a Mallorca, 3 zones a Menorca e Eivissa i una zona a Formentera.
- Un programa de modernització del material mòbil que redueixi l'edat de la flota, millori la seva accessibilitat, seguretat i confort així com la seva eficiència energètica i ecològica.
- Un programa d'imatge de marca, senyalització d'aturades i informació als usuaris.
- Un programa de millora de la velocitat comercial mitjançant implantació d'un sistema d'ajuda a l'explotació i informació, un de prioritat semafòrica i un programa de reserva de carrils bus.

b).- Pla de transport ferroviari.

b.1).- Diagnòstic.

- Es relacionen les noves perspectives del ferrocarril.
- S'assenyala l'alta rendibilitat social de les inversions en matèria ferroviària.
- Es determina que la demanda turística és clau per a la rehabilitació del medi.

b.2).- Descriu la relació d'actuacions contemplades en la proposta parlamentària de 17.03.04 i proposa actuacions en matèria de millora de la seguretat i qualitat del servei prioritzant la supressió de passos a nivell, l'ampliació i millora del material mòbil i instal·lacions, els desdoblaments de vies i l'electrificació de la xarxa.

b.3)- Efectua un anàlisi de les característiques dels distints corredors estudiats en cada illa i inclou les propostes resultants de l'anàlisi efectuat.

c).- Pla de transport interinsular.

c.1).- Respecte del transport marítim interinsular:

- Absència d'una vertadera xarxa marítima interinsular.
- Condicionaments derivats de la pràctica absència de trànsit de mercaderies interinsular que ve substituït pel trànsit amb la península.
- Condicionaments respecte d'horaris, freqüències i tarifes derivats de la primacia del trànsit rodat de mercaderies.
- Noves perspectives que l'alta velocitat marítima obre en les possibilitats del trànsit interinsular.

c.2).- A la vista d'allò que s'ha analitzat, ha de potenciar-se el transport marítim com a alternativa real al transport de passatgers interinsular, per al que proposa:

- L'equiparació dels temps de recorregut entorn de la 2,5 h.
- La millora de les freqüències.
- La millora de les instal·lacions portuàries.
- La millora de les connexions amb la xarxa de transport terrestre.
- La creació d'una ruta Balear que combinaria el transport marítim i el terrestre.

c.3).- Respecte del transport aeri interinsular:

- Un anàlisi de les conseqüències de la declaració com a servei públic.
- Estudi de l'oferta i demanda actual.
- Una sèrie de recomanacions relacionades amb la gestió dels aeroports i la relació de l'activitat aeronàutica amb el REB

c.4).- Proposant mesures orientades al desenvolupament de les activitats aeronàutiques i associades mitjançant l'aplicació de mesures relacionades amb:

- La identificació de necessitats i plantejament de noves activitats.
- L'impuls del campus aeronàutic i redacció d'un pla de necessitats formatives del sector.
- El seguiment i millora del desenvolupament de l'aviació general i especial.
- L'estudi de les alternatives de transport aeri a Formentera.
- El suport per a la construcció d'heliports no localitzats als aeroports.
- El foment dels serveis d'operacions i serveis de manteniment.

d).- Pla d'intermodalitat.

S'analitza el paper del transport amb bicicleta dins la cadena modal contemplant la creació de la xarxa cicloturística i es ressalta la descoordinació horària, absència d'intercambiadors i de política tarifària actualment existents. També s'analitzen les disfuncions dels mitjans terrestres respecte de les terminals del transport marítim i aeri i es proposen les línies d'actuació en matèria d'integració tarifària i es ressenyen les actuacions d'intermodalitat contemplades en el Pla de transport regular de viatgers per carretera.

El Pla inclou apartat específic relatiu a la millora de l'accessibilitat del transport col·lectiu en què s'aplicació a les estacions de ferrocarril, parades d'autobús i vehicles.

A l'últim el Pla estableix per a la seva gestió la creació dels Consorcis Insulars de Transport i analitza les possibilitats dels contractes amb els operadors del transport: contractes programa i contractes de gestió interessada i conté valoració econòmica de les actuacions previstes en el seu període de vigència 2005-2012 que es distribueixen en:

- Una inversió de 82.257.895 euros per al desplegament del Pla de transport regular de viatgers per carretera i del Pla d'intermodalitat.
- Una inversió 1.802.655.681 euros per al Pla de transport ferroviari.

3. Afeccions al terme municipal i incorporació al planejament.

a).- A més de les afeccions de caràcter genèric que de les seves determinacions es deriven, el PDS preveu les següents actuacions en matèria de serveis, infraestructures i instal·lacions que afecten el terme municipal:

- En matèri del PDSC: Millora i condicionament de la C-710 (Sóller-Deià).
- En matèria de transport regular de viatgers per carretera (PTRVC): Reordenació serveis regulars Sóller-Valldemossa-Deià (IB-09). Concesió que prestaria els serveis interurbans del municipis: d'Esporles. Banyalbufal, Estellens, Valldemossa, Deià, Bunyola, Sóller i Fornalutx.
- Segons el Pla de transport ferroviari (PDSTIB), les actuacions de nova xarxa que afecten el municipi són les següents: No hi ha cap.
- En desplegament del Pla d'intermodalitat: No hi ha cap.

b).- El present planejament incorpora la referència a l'esmentat PDS i les seves previsions per al terme municipal.

ADAPTACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE DEIÀ AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA

NORMES URBANÍSTIQUES

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL

AJUNTAMENT DE DEIÀ
ILLES BALEARS

Consell de Mallorca
Departament d'Urbanisme i Territori

EXCM. AJUNTAMENT DE DEIÀ

ADAPTACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE DEIÀ AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA

NORMES URBANÍSTIQUES

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE DEIÀ
NORMES URBANÍSTIQUES

EQUIP REDACTOR

Antonio Ramis Ramos
José Mª Mayol Comas
ARQUITECTES

Deià, setembre de 2012

ÍNDEX

TÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I: PRELIMINAR

Article 1.1.01: Naturalesa i àmbit
Article 1.1.02: Vigència, modificació i revisió
Article 1.1.03: Efectes de l'aprovació
Article 1.1.04: Interpretació
Article 1.1.05: Consulta del planejament
Article 1.1.06: Cèdula urbanística

CAPÍTOL II: DESENVOLUPAMENT DE LES N.S.

Article 1.2.01: Òrgans actuants
Article 1.2.02: Desenvolupament del planejament

CAPÍTOL III: PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT

Article 1.3.01: Protecció de la biodiversitat
Article 1.3.02: Protecció de les masses forestals
Article 1.3.03: Mobilitat de la fauna
Article 1.3.04: Xarxa Natura 2000
Article 1.3.05: Protecció contra la contaminació acústica

TÍTOL II: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS

Article 2.1.01: Situacions bàsiques del sòl
Article 2.1.02: Facultats i drets legals dels propietaris

CAPÍTOL II: GESTIÓ DEL PLANEJAMENT I EXECUCIÓ

Article 2.2.01: Gestió i competència urbanística
Article 2.2.02: Sistemes d'actuació

CAPÍTOL III: RÈGIM DEL SÒL URBÀ

Article 2.3.01: Concepte de sòl urbà
Article 2.3.02: Deures legals a sòl urbà
Article 2.3.03: Tipus d'ordenació
Article 2.3.04: Condicions per poder edificar a sòl urbà

CAPÍTOL IV: RÈGIM DEL SÒL RÚSTIC

Article 2.4.01: Definició i parcel·lacions en sòl rústic
Article 2.4.02: Assentaments en el medi rural

CAPÍTOL V: RÈGIM DEL SÒL EN DOMINI PÚBLIC I ZONA DE SERVITUD

Article 2.5.01: Llei de costes
Article 2.5.02: Llei d'aigües

Article 2.5.03: Llei de carreteres

TÍTOL III: SISTEMES GENERALS

CAPÍTOL I: DEFINICIONS

Article 3.1.01: Definició i estructura dels sistemes generals
Article 3.1.02: Regulació dels sistemes generals
Article 3.1.03: Sistema general d'equipament comunitari (SGEQ)
Article 3.1.04: Sistema general de comunicacions i infraestructures (SGCI)
Article 3.1.05: Sistema general d'espais lliures públics (SGEL)

CAPÍTOL II: DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES GENERALS

Article 3.2.01: Procediment general per a l'obtenció dels sistemes generals
Article 3.2.02: Desenvolupament i execució dels sistemes generals

TÍTOL IV: INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

CAPÍTOL I: COMPETÈNCIA I FORMES D'INTERVENCIÓ

Article 4.1.01: Objecte i formes d'intervenció
Article 4.1.02: Actes subjectes a llicència urbanística
Article 4.1.03: Procediment i competència per a l'atorgament de llicències
Article 4.1.04: Tipus, abast i contingut de les llicències
Article 4.1.05: Llicències de parcel·lació o segregació
Article 4.1.06: Llicències per a moviment de terres
Article 4.1.07: Llicències per a obres d'edificació
Article 4.1.08: Llicències per a obres menors
Article 4.1.09: Llicència per a demolició de construccions
Article 4.1.10: Termini de resolució de llicències i silenci administratiu
Article 4.1.11: Iniciació, transmissió, pròrrogues i caducitat de les llicències d'obres
Article 4.1.12: Modificació de les llicències d'obres
Article 4.1.13: Cèdules d'habitabilitat i llicències de primera utilització
Article 4.1.14: Llicències d'activitats
Article 4.1.15: Ordres d'execucio i suspensió d'obres
Article 4.1.16: Dret fonamental al repòs

CAPÍTOL II: LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

Article 4.2.01: Organització i funcions de la inspecció urbanística
Article 4.2.02: Protecció de la legalitat urbanística, infraccions i prescripció
Article 4.2.03: Delictes contra l'ordenació del territori

CAPÍTOL III: DEURES DE CONSERVACIÓ

Article 4.3.01: Deure de conservació de les edificacions
Article 4.3.02: Adequació a l'ambient de les obres i les edificacions
Article 4.3.03: Ordres d'execució i limit del deure de conservació
Article 4.3.04: Ruïna imminent i supòsits legals per a la declaració de ruïna

TÍTOL V: NORMES D'EDIFICACIÓ A SÒL URBÀ

CAPÍTOL I: NORMES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'EDIFICACIÓ

Article 5.1.01: Tipus d'edificació i normes comuns
Article 5.1.02: Compliment dels requisits de parcel·la a sòl urbà
Article 5.1.03: Compliment dels paràmetres edificatoris
Article 5.1.04: Superfície d'ocupació de la parcel·la
Article 5.1.05: Còmputs d'edificabilitat
Article 5.1.06: Construccions permeses per sobre de l'altura reguladora màxima
Article 5.1.07: Índex d'intensitat d'ús residencial
Article 5.1.08: Reordenació de volums
Article 5.1.09: Cossos i elements sortints sobre via pública o espai lliure públic
Article 5.1.10: Xamfrans
Article 5.1.11: Protecció de l'arbrat
Article 5.1.12: Exigència del previ assenyalament d'alineacions i rasants a determinats casos
Article 5.1.13: Edificacions davanteres a llits públics

CAPÍTOL II: NORMES REGULADORES DELS USOS

Article 5.2.01: Objecte, aplicació i estructura general dels usos
Article 5.2.02: Classificació i definicions dels usos globals i detallats
Article 5.2.03: Règim de compatibilitat dels usos

CAPÍTOL III: CONDICIONS D'HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR DE LES EDIFICACIONS

Article 5.3.01: Dimensions mínimes, composició i distribució de l'habitatge
Article 5.3.02: Escales interiors
Article 5.3.03: Habitatges adaptats a minusvàlids

CAPÍTOL IV: CONDICIONS D'IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ DE L'HABITATGE

Article 5.4.01: Il·luminació i ventilació directa
Article 5.4.02: Buits d'il·luminació i ventilació directa
Article 5.4.03: Penetracions a façanes
Article 5.4.04: Definicions i dimensions dels patis
Article 5.4.05: Ventilació i evacuació de fums
Article 5.4.06: Llums rectes d'il·luminació i ventilació
Article 5.4.07: Condicions d'il·luminació i ventilació en obres d'ampliació i reforma

CAPÍTOL V: CONDICIONS D'HIGIENE I DIMENSIONS MÍNIMES DELS LOCALS

Article 5.5.01: Altura lliure, dimensions i accessibilitat dels locals
Article 5.5.02: Il·luminació i ventilació dels locals i galeries comercials
Article 5.5.03: Serveis higiènics
Article 5.5.04: Condicions generals dels locals destinats a l'ús administratiu

CAPÍTOL VI: ESPAIS COMUNS EN ELS EDIFICIS

Article 5.6.01: Vestíbuls
Article 5.6.02: Circulació
Article 5.6.03: Escales

CAPÍTOL VII: APARELLS ELEVADORS

Article 5.7.01: Condicions generals
Article 5.7.02: Obligatorietat d'instal·lació d'ascensors

CAPÍTOL VIII: APARCAMENTS

Article 5.8.01: Règim aplicable
Article 5.8.02: Obligatorietat
Article 5.8.03: Nombre de places a reservar
Article 5.8.04: Dimensió i situació dels aparcaments
Article 5.8.05: Determinacions de disseny
Article 5.8.06: Aparcaments a l'aire lliure en solars no edificats

CAPÍTOL IX: DOTACIÓ DE SERVEIS

Article 5.9.01: Dotació d'aigua potable
Article 5.9.02: Recollida d'aigües de pluja
Article 5.9.03: Desguàs d'aigua de pluja
Article 5.9.04: Instal·lació d'aigua calenta
Article 5.9.05: Sanejament
Article 5.9.06: Eficàcia energètica i instal·lacions lligades a l'energia
Article 5.9.07: Serveis de telecomunicacions
Article 5.9.08: Evacuació de fums, bafs, gasos i aire condicionat

CAPÍTOL X: CONDICIONS TÈCNIQUES

Article 5.10.01: Parets mitgeres
Article 5.10.02: Protecció contra la humitat
Article 5.10.03: Tancat de parcel·les i solars sense edificar
Article 5.10.04: Construcció de voravies
Article 5.10.05: Passos per a l'entrada de vehicles
Article 5.10.06: Reserva per a recintes de contenidors a determinats edificis

CAPÍTOL XI: CONDICIONS GENERALS D'ESTÈTICA DE LES EDIFICACIONS

Article 5.11.01: Condicions generals d'estètica
Article 5.11.02: Façanes
Article 5.11.03: Porxades, marquesines i tendals
Article 5.11.04: Anuncis, rètols i cartells publicitaris
Article 5.11.05: Faroles

CAPÍTOL XII: RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS

Article 5.12.01: Edificis fora d'ordenació
Article 5.12.02: Edificis construïts a l'empara de la normativa anterior

TÍTOL VI: NORMES DE ZONES HOMOGÈNIES

CAPÍTOL I: EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ VIAL

Article 6.1.01: Definició del tipus d'edificació segons alineació a vial o espai lliure públic
Article 6.1.02: Ordenació mitjançant el tipus d'edificació en illeta tancada
Article 6.1.03: Condicions d'edificació i ús en els patis d'illeta
Article 6.1.04: Medició d'altura en el tipus d'edificació segons alineació a vial
Article 6.1.05: Construccions permeses per sobre de l'altura reguladora
Article 6.1.06: Adaptació de l'edifici al terreny
Article 6.1.07: Construccions i usos permesos a l'espai de reculada

Article 6.1.08: Tanques de separació en el tipus d'ordenació segons alineació a vial
Article 6.1.09: Cossos i elements sortints en el tipus d'edificació segons alineació a vial
Article 6.1.10: Reordenació d'illetes tancades

CAPÍTOL II: NORMES D'APLICACIÓ PER A LES EDIFICACIONS AÏLLADES

Article 6.2.01: Definició de l'ordenació mitjançant el tipus d'edificació aïllada
Article 6.2.02: Medició de l'altura en el tipus d'edificació aïllada
Article 6.2.03: Adaptació de l'edifici al terreny
Article 6.2.04: Construccions permeses per sobre de l'altura reguladora màxima
Article 6.2.05: Tractament dels espais lliures de la parcel·la
Article 6.2.06: Separacions o reculades a partions
Article 6.2.07: Separacions entre edificis en un mateix solar
Article 6.2.08: Tanqués de separació en el tipus d'edificació aïllada

CAPÍTOL III: RÈGIM DEL SÒL URBÀ. ORDENANCES PARTICULARS

Article 6.3.01: Ordenances particulars de la zona de casc antic (CA)
Article 6.3.02: Ordenances particulars de la zona extensiva (E)
Article 6.3.03: Ordenances particulars de la zona extensiva turística (T)
Article 6.3.04: Ordenances particulars de la zona industrial (ID)
Article 6.3.05: Ordenances particulars de la zona d'equipaments (EQ)
Article 6.3.06: Ordenances particulars de la zona d'instal·lacions i serveis (IS)
Article 6.3.07: Condicions particulars dels espais lliures (EL)

TÍTOL VII: NORMES DE PLANEJAMENT

CAPÍTOL I: NORMES GENERALS PER A LA REDACCIÓ DE PLANS ESPECIALS

Article 7.2.01: Formació i contingut dels Plans especials
Article 7.2.02: Plans especials de protecció

TÍTOL VIII: NORMES D'EDIFICACIÓ A SÒL RÚSTIC

CAPÍTOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 8.1.01: Àmbit i disposicions generals
Article 8.1.02: Qualificació

CAPÍTOL II: CONDICIONS GENERALS

Article 8.2.01: Segregacions i parcel·lacions a sòl rústic
Article 8.2.02: Estudi justificatiu de l'adaptació al medi físic rural
Article 8.2.03: Condicions de l'edificació, àmbit d'aplicació i disposicions generals
Article 8.2.04: Condicions generals d'estètica i composició de les edificacions
Article 8.2.05: Piscines
Article 8.2.06: Construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca
Article 8.2.07: Moviments de terra
Article 8.2.08: Tancat de finques
Article 8.2.09: Camins i connexions
Article 8.2.10: Trajectes pintorescos i rutes d'interés cultural i paisatgístic
Article 8.2.11: Prestació compensatòria per usos i aprofitaments excepcionals

CAPÍTOL III: NORMES REGULADORES DELS USOS

Article 8.3.01: Classificació i definicions dels usos
Article 8.3.02: Limitacions dels usos al voltant dels pous de suministrament

CAPÍTOL IV: RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS

Article 8.4.01: Edificis existents a sòl rústic

CAPÍTOL V: NORMES PARTICULARS PER AL SÒL RÚSTIC PROTEGIT

Article 8.5.01: Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP)
Article 8.5.02: Àrees naturals d'especial interès (ANEI)
Article 8.5.03: Àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP)
Article 8.5.04: Àrees de prevenció de riscos (APR)
Article 8.5.05: Àrees de protecció territorial (APT)

ANNEX I

CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC

ANNEX II

NORMES DE ZONIFICACIÓ, PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS EN SÒL URBÀ

TÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I: PRELIMINAR

ARTICLE 1.1.01

NATURALESA I ÀMBIT

Les Normes Subsidiàries del municipi de Deià s'han redactat de conformitat amb el Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl, la legislació supletòria continguda en el Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, i altre legislació urbanística de desenvolupament, tot l'anterior contingut d'ara endavant sota la denominació de legislació urbanística.

Les Normes Subsidiàries (N.S.) són l'instrument d'ordenació integral del territori del terme municipal i, de conformitat amb la legislació urbanística vigent, defineixen els elements bàsics de l'estructura general i orgànica del territori i classifiquen el sòl establint els règims jurídics corresponents a cadascuna de les seves classes i categories. Així mateix, ja sigui directament o per mitjà dels instruments de desenvolupament previstos, delimiten les facultats urbanístiques del dret de propietat del sòl i especifiquen els deures que condicionen l'efectivitat i l'exercici legítim d'aquestes facultats.

ARTICLE 1.1.02

VIGÈNCIA, MODIFICACIÓ I REVISIÓ

1.- Vigència.

Les Normes Subsidiàries, de conformitat amb allò que s'ha establit en l'article 103.1 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, entraran en vigor un cop publicat en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) l'acord de la seva aprovació definitiva i el text complet de les normes urbanístiques. La seva vigència serà indefinida, sense perjudici de la seva modificació o revisió.

El Consell insular i l'Ajuntament en cas d'aprovació per silenci positiu, tindrà a la seva cura la publicació de les normes urbanístiques en el BOIB, així com instrumentalitzar el règim de publicitat de les Normes Subsidiàries a través dels mitjans d'informació que consideri oportuns.

2.- Modificació.

S'entén per modificació l'alteració de algun o alguns dels elements o determinacions concretes que ho integrin i que pugui realitzar-se sense contemplar la globalitat de les N.S., per no afectar a aspectes substancials que configuren les característiques bàsiques de l'ordenació i encara que l'esmentada alteració porti en si mateixa canvis aïllats en la classificació o qualificació del sòl.

3.- Revisió.

S'entén per revisió l'adopció de nous criteris respecte de l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl, motivada per l'elecció d'un model territorial diferent o per l'aparició de circumstàncies sobrevengudes, de caràcter demogràfic o econòmic, que incideixin substancialment sobre l'ordenació o per agotament de la seva capacitat.

Seran causes objectives que motivin i justifiquin la seva revisió qualsevol de les següents:

a).- Que sobrevinguin majors exigències d'equipaments d'àmbit general derivades de la pròpia evolució social o

de disposicions de rang superior.

b).- Que s'arribi a la població teòrica prevista a la memòria de les N.S.

c).- Que hagin transcorregut dotze anys des de la seva entrada en vigor.

d).- Que l'Ajuntament així ho decideixi per haver sobrevingut altres circumstàncies que exigeixin l'alteració substancial de l'estructura general i orgànica del territori.

ARTICLE 1.1.03

EFECTES DE L'APROVACIÓ

1.- Publicitat

Comporta el dret de qualsevol persona a consultar les N.S. i a demanar informació escrita sobre el seu contingut i aplicació en la forma regulada en les presents normes.

El principi de publicitat del planejament es fa efectiu per mitjà dels següents tipus d'informació urbanística:

a).- Consulta directa del planejament.

b).- Consulta urbanística.

c).- Cèdula urbanística.

2.- Executivitat i executorietat

Les N.S. seran immediatament executives un cop publicat en la forma establida i transcorregut el termini assenyalat en l'article 1.1.02 de les presents normes. L'executorietat implicarà la facultat per emprendre la realització dels projectes i obres que es prevegin, la seva declaració d'interès general i la necessitat d'ocupació dels terrenys i edificis corresponents a les finalitats d'expropiació o d'imposició de servituds i, en general, l'habilitació per a l'exercici per part de l'Ajuntament de les facultats enunciades en la legislació urbanística i contingudes a les N.S.

3.- Obligatorietat

Comporta el deure, legalment exigible, del compliment exacte de totes les seves determinacions, tant per part dels particulars com de la corporació municipal i organismes de l'Administració Pública.

ARTICLE 1.1.04

INTERPRETACIÓ

Sense perjudici de les facultats atribuïdes al Consell insular i a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, en funció dels seus respectius àmbits competencials, l'ordenació i gestió del territori, urbanisme i disciplina urbanística, així com la protecció i conservació del patrimoni històric cultural i elaboració de plans especials de protecció i catàlegs, d'acord amb la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, correspon a l'Ajuntament.

Les normes urbanístiques s'interpretaran atenent al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats expressats en la memòria. En cas de discrepància entre els documents gràfics, tindrà primacia el de major sobre el de menor escala, llevat que del text es desprengués l'interpretació contrària. En el supòsit de falta de coincidència

entre la documentació escrita i la gràfica tindrà prevalença l'escrita. En cas de contradicció entre diferents tipus de documents escrits de les N.S. tindrà prevalença l'especial sobre el general.

Tota interpretació que susciti dubtes raonables requerirà un informe tècnic-jurídic sobre el tema, en el que hi constin les possibles alternatives d'interpretació, definint-se la Corporació municipal sobre quina és la correcta i que s'incorporarà a partir de llavors com circular aclaridora de les N.S. En la interpretació de les N.S. prevaldran com a criteris aquells que siguin més favorables al millor equilibri entre aprofitament edificatori i equipaments urbans, als majors espais lliures, a la millor conservació del patrimoni protegit, al menor deteriorament del medi natural, del paisatge i de la imatge urbana així com a l'interès més general de la col·lectivitat.

Les referències en l'articulat de les normes urbanístiques a la legislació, tant estatal com autonòmica, s'entendran sempre substituïda per les modificacions legislatives que es portin a terme.

ARTICLE 1.1.05

CONSULTA DEL PLANEJAMENT

1.- Consulta directa

Tota persona té dret a examinar per si mateix i gratuïtament, en els llocs i amb les condicions de funcionament del servei fixades a l'efecte, la documentació integrant de les Normes Subsidiàries i dels instruments de desenvolupament d'aquestes.

Als fins d'aquest article, els locals de consulta disposaran de còpies íntegres i autèntiques de tota la documentació dels plans i els seus documents annexos i complementaris, degudament actualitzats i amb constància dels respectius actes d'aprovació definitiva, així com els d'aprovació inicial i provisional de les seves eventuals modificacions en curs. Estaran així mateix disponibles relacions dels Estudis de detall, dels projectes aprovats, de les llicències de parcel·lació concedides i dels expedients de reparcel·lació i compensació aprovats o en tràmit.

Així mateix es formalitzarà el llibre de registre previst a l'article 166 del Reglament de planejament, en el que s'inscriuran els acords d'aprovació definitiva dels instruments de planejament i gestió, així com les resolucions administratives i sentències que afectin a aquests.

2.- Consultes que requereixen interpretació del planejament

Quan les consultes o cèdules urbanístiques suposin l'aclariment d'aspectes contradictoris de les determinacions del planejament, la seva emissió requerirà el pronunciament previ de l'òrgan municipal competent, que resoldrà la qüestió interpretativa mitjançant un dictamen motivat basat en informes tècnics i jurídics. Aquestes resolucions, quan tinguin abast general, seran publicades en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) i s'incorporaran a les N.S. en la forma establerta en l'article 1.1.04 d'aquestes normes.

ARTICLE 1.1.06

CÈDULA URBANÍSTICA

D'acord amb el previst a l'article 4.d del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl i a l'article 168 del Reglament de planejament urbanístic, l'Ajuntament atorgarà a petició de l'interessat una cèdula urbanística. Aquesta cèdula és el document acreditatiu del règim urbanístic aplicable a una finca, unitat d'execució, actuació o sector i d'altres circumstàncies que concorrin en els terrenys compresos en el terme municipal. El valor acreditatiu de la cèdula s'entendrà sense perjudici de la ulterior subsanació dels errors materials o de fet que continguessin i en cap cas podrà alterar els drets i obligacions que recaiguin sobre la finca en virtut de l'ordenació legal i urbanística aplicable en cada moment.

1.- Sol·licitud.

La cèdula urbanística s'expedirà a petició de l'interessat, prèvia presentació de la corresponent instància, acompanyada del plànol d'emplaçament a escala 1/500 ó 1/5.000, segons estigui a sòl urbà o rústic, en el qual es concreti la situació del terreny, la seva superfície i configuració, altimetria, longitud de façana i partions, situació respecte a vials i altres accessos, així com les edificacions i arborat existent. En cas d'edificacions existents, el plànol de les mateixes es presentarà a escala mínima 1/100.

2.- Obligatorietat de la cèdula urbanística.

L'Ajuntament podrà exigir la fitxa o cèdula urbanística com a tràmit previ a la sol·licitud de llicència de parcel·lació o reparcel·lació de finques, edificis de nova planta i quants altres casos consideri convenient.

3.- Validesa i caducitat.

La validesa de la cèdula urbanística es considerarà automàticament caducada quan es modifiquin les ordenances o les normes urbanístiques en el moment o posteriorment a la seva expedició, sense que sigui precisa la seva notificació.

CAPÍTOL II: DESENVOLUPAMENT DE LES N.S.

ARTICLE 1.2.01

ÒRGANS ACTUANTS

El desenvolupament i execució de les N.S. correspon a l'Ajuntament, sense perjudici de la participació dels particulars d'acord amb la legislació vigent i els documents de caràcter vinculant que conformen aquestes N.S.

Dins l'àmbit de les respectives atribucions i competències, als altres organismes de la resta d'administracions públiques, correspondrà el desenvolupament de les infraestructures, serveis i equipaments, així com la cooperació amb l'Ajuntament amb la finalitat d'aconseguir una major eficàcia en l'execució del planejament urbanístic.

ARTICLE 1.2.02

DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT

1.- Instruments.

Les N.S. es desenvoluparan, d'acord amb cada classe de sòl definit en aquest Títol i amb el previst a la legislació urbanística aplicable, mitjançant Plans especials i Estudis de detall en sòl urbà que, si s'escau, es duran a efecte per mitjà dels corresponents projectes d'execució.

a).- Plans especials.

El Pla especial és l'instrument per al desenvolupament d'ordenacions sectorials o parcials del territori, és a dir amb incidència limitada als aspectes urbanístics compresos en els seus objectius. Els Plans especials podran tenir les següents o anàlogues finalitats:

- El desenvolupament d'infrastructures o d'equipaments comunitaris pertanyents als sistemes generals, en qualsevol de les classes de sòl que es defineixen en aquestes N.S.
- L'ordenació d'àmbits determinats del sòl urbà per a la seva reforma interior, millora o sanejament, ja sigui en actuacions aïllades referides a una determinada finalitat, o bé en operacions integrades dirigides a la reestructuració urbanística d'un àrea delimitada a les NN.SS per al seu desenvolupament mitjançant aquest

instrument.
- L'ordenació, protecció, millora i conservació d'àrees pertanyents a qualsevol classe de sòl, elements urbans o naturals, aïllats o genèricament considerats, comprenent, entre d'altres anàlogues les següents finalitats: La conservació i rehabilitació del patrimoni històrico-arquitectònic, protecció, catalogació, conservació i millora dels espais naturals, del paisatge i del medi físic rural, urbà i les seves vies de comunicació i l'establiment i coordinació d'infrastructures bàsiques.

Els Plans especials contindran les determinacions i documentació adequades als objectius que pretenguin, així com quanta documentació addicional fos necessària per al compliment de les condicions específiques que el planejament estableix.

En els Plans especials de reforma interior, el contingut de les determinacions tindrà com a mínim el grau de definició equivalent al dels Plans parcials. Hauran de respectar els usos, intensitats i tipologies edificatòries assenyalades per les N.S. per a l'àrea de planejament que desenvolupin i contindran, si s'escau, la delimitació d'unitats d'execució o d'actuació, fixació dels terminis d'execució i l'elecció del sistema d'actuació per al seu desenvolupament.

Els Plans especials per a la instal·lació de xarxes i serveis de telecomunicacions d'ajustaran a allò que s'ha determinat pel Pla director sectorial de telecomunicacions de les Illes Balears, definitivament aprovat mitjançant el Decret 22/2006, de 10 març.

b).- Estudis de detall.

Per a l'aplicació de les N.S. en sòl urbà es podran formular, quan sigui necessari, Estudis de detall amb alguna o algunes de les següents finalitats:

- Assenyalament d'alineacions i rasants d'elements o trams de la xarxa viària en el sòl urbà, en desenvolupament de les previsions contingudes en el planejament, i completar les que ja hi estiguessin fixades.
- Reajustar o adaptar les alineacions i rasants assenyalades als instruments de planejament per al sòl urbà, podent concretar els traçats, sense reduir en cap cas la superfície del viari i altres espais públics i sense incrementar les edificabilitats ni alterar els aprofitaments assignats.
- Ordenar els volums edificatoris, respectant sempre les determinacions del planejament quant a l'ocupació de sòl, edificabilitat i altures màximes, densitat de població i usos permesos i prohibits.

Es redactaran Estudis de detall en aquells casos en que així ho disposin les N.S. o el seu planejament de desenvolupament i amb la finalitat que en aquells s'estableixi. Així mateix s'elaboraran quan l'Ajuntament ho consideri necessari, per pròpia iniciativa o a proposta d'interessat, en atenció a les circumstàncies urbanístiques d'una actuació o emplaçament determinat.

2.- Iniciativa.

Els instruments de planejament que es formulin en desenvolupament d'aquestes N.S. podran ser d'iniciativa pública, privada o mixta. Els particulars tenen dret a la consulta prèvia en matèria d'iniciativa i col·laboració en el planejament municipal, sempre que presentin la documentació preceptiva en cada cas i el seu contingut sigui conforme a Dret i a les N.S.

3.- Tramitació simultània.

Els instruments de planejament que desenvolupin les N.S. es podran tramitar de forma simultània amb els instruments d'execució o gestió corresponents.

4.- Precisió dels límits.

Els límits dels àmbits definits per les N.S. podran ser objecte de reajust en els respectius instruments de

desenvolupament quan afectin els aspectes següents:

a).- Alineació o línies d'edificació existents.

b).- Característiques topogràfiques del terreny.

c).- Existència d'arbrat i altres elements d'interès segons el parer dels serveis tècnics municipals.

S'admetrà, en relació a les superfícies delimitades en els plànols d'aquestes N.S., un marge d'error del ± 5 % i la presentació de les diferents documentacions s'haurà de realitzar sobre cartografia oficial municipal, havent-se d'assenyalar, si s'escau, les coordenades de, almenys, dos punts corresponents a punts fixos en el terreny.

CAPÍTOL III: PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT

ARTICLE 1.3.01

PROTECCIÓ DE LA BIODIVERSITAT

Tota actuació que es desenvolupi en el territori tindrà en compte els efectes sobre la fauna i la flora i incorporarà les mesures necessàries per garantir la protecció dels hàbitats que alberguin endemismes i espècies protegides.

ARTICLE 1.3.02

PROTECCIÓ DE LES MASSES FORESTALS

Amb independència del compliment de la legislació vigent en matèria d'espècies vegetals protegides es conservaran les espècies vegetals autòctones i, d'acord amb l'autorització de l'administració competent en matèria de gestió forestal, es limitarà la tala i qualsevol altre tipus d'alteració o canvi d'ús, així com es fomentaran les accions de neteja de boscos.

ARTICLE 1.3.03

MOBILITAT DE LA FAUNA

La concessió de llicència per aixecar tancats, cledes o closos en sòl rústic, així com també els plans i projectes de carreteres i d'altres infraestructures lineals, consideraran els efectes sobre els desplaçaments dels animals silvestres, establint, excepte en el cas d'horts i explotacions intensives, les obertures necessàries per al pas de l'aigua i de la fauna, així com altres mesures que es considerin oportunes per a no alterar aquests moviments. La instal·lació d'esteses elèctriques d'alta tensió haurà de realitzar-se amb dispositius adequats per evitar l'electrocució a les zones de passada d'aus que per la seva mida puguin veure's afectades.

ARTICLE 1.3.04

XARXA NATURA 2000

Quan el pla o projecte derivat del mateix pugui afectar un lloc de la Xarxa Natura 2000, d'acord amb l'article 39 de la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental, serà preceptiu l'informe previ de la Conselleria de Medi Ambient i s'haurà d'incorporar un estudi d'avaluació de les repercussions ambientals en relació amb els objectius de conservació i incloure les corresponents mesures correctores o, si escau, incorporar a l'estudi d'avaluació d'impacte ambiental, l'estudi d'avaluació de les repercussions ambientals.

ARTICLE 1.3.05

PROTECCIÓ CONTRA LA CONTAMINACIÓ ACÚSTICA

Amb la finalitat d'evitar o de reduir els danys que es puguin derivar per a la salut humana, els béns o el medi ambient, així com per regular les activitats específiques en matèria de renouss i vibracions, d'acord amb la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears i amb independència de l'ordenança municipal que ho reguli, l'Ajuntament podrà denegar la llicència d'instal·lació de les activitats que causin molèsties per contaminació acústica o vibracions.

TÍTOL II: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS

ARTICLE 2.1.01

SITUACIONS BÀSIQUES DEL SÒL

El sòl, d'acord amb l'article 12, del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl, es troba en una de les situacions bàsiques següents:

1.- Situació de sòl rural.

Es troba en situació de sòl rural, d'acord amb la legislació urbanística vigent, el classificat per les N.S. com a sòl rústic i urbanitzable. La classificació queda recollida als plànols d'ordenació global del territori.

2.- Situació de sòl urbanitzat.

Es troba en situació de sòl urbanitzat, d'acord amb la legislació urbanística vigent, el classificat per les N.S. com a sòl urbà per estar integrat de forma legal i efectiva en la xarxa de dotacions i serveis propis del nucli de població. La classificació queda recollida als plànols d'ordenació global del territori. Aquests terrenys en raó de la seva qualificació urbanística es troben subjectes a determinades condicions homogènies d'ús, edificació i execució.

ARTICLE 2.1.02

FACULTATS I DRETS LEGALS DELS PROPIETARIS

1.- L'aprovació del planejament necessari, segons la situació i classe de sòl, determina les facultats i drets legals dels propietaris del sòl.

2.- Facultats.

A l'ús, a gaudir i a l'explotació conforme a l'estat, classificació, característiques objectives i destí que tingui en cada moment, així com la facultat de disposició, sempre que el seu exercici no infringeixi el règim de formació de finques i parcel·les i de relació entre elles. Aquestes facultats inclouen:

a).- Realitzar les instal·lacions i construccions necessàries per a l'ús i gaudi del sòl conforme a la seva natura que, estant expressament permeses, no tinguin el caràcter legal d'edificació.

b).- Quan tingui atribuïda edificabilitat per a ús o usos determinats i es compleixin els altres requisits i condicions establits, edificar sobre la unitat apta per a això en els termes disposats en l'ordenació territorial i urbanística.

c).- Participar en el termini determinat legalment en l'execució de les actuacions d'urbanització o la seva reforma

i actuacions de dotació, en un règim d'equitativa distribució de beneficis i càrregues entre tots els propietaris afectats en proporció a la seva aportació.

3.- Drets.

A dedicar-lo a usos que no siguin incompatibles amb l'ordenació territorial i urbanística, conservar-lo en les condicions legals per servir de suport a l'esmentat ús i, en tot cas, en les de seguretat, salubritat, accessibilitat i ornament legalment exigibles, així com realitzar els treballs de millora i rehabilitació fins on abast el deure legal de conservació.

a).- Al sòl en situació d'urbanitzat, classificat com a urbà i que tingui atribuïda edificabilitat, edificar en els terminis establits en la normativa aplicable.

b).- Al sòl en situació de rural, classificat com a rústic o urbanitzable, o en el vacant d'edificació, mantenir els terrenys i la seva massa vegetal en condicions d'evitar riscos d'erosió, incendi o inundació per a la seguretat o salut pública, dany o perjudici a tercers o a l'interès general, inclòs l'ambiental, prevenir la contaminació del sòl, l'aigua o l'aire i les inmisions contaminants indegudes en altres béns i, si escau, recuperar-los d'elles, així com mantenir l'establiment i funcionament dels serveis derivats dels usos i les activitats que s'exerceixin en el mateix.

c).- Al sòl classificat com a rústic.

- Costejar i executar les obres i els treballs necessaris per conservar el sòl i la seva massa vegetal en l'estat legalmente exigible o per restaurar l'esmentat estat, en els termes legalment previstos.
- Satisfer les prestacions patrimonials que s'estableixin, si escau, per legitimar usos privats del sòl no vinculats a la seva explotació primària.
- Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió de la instal·lació, la construcció o l'edificació amb les xarxes generals de serveis i, quan hagin de formar part d'aquest, entregar-les a l'Administració competent per a la seva incorporació al domini públic.

d).- Al sòl classificat com urbanitzable.

Assumir com a càrrega real la participació en els deures legals de la promoció de l'actuació, en règim d'equitativa distribució de beneficis i càrregues i en els termes de la legislació sobre ordenació territorial i urbanística, així com permetre ocupar els béns necessaris per a la realització de les obres al responsable d'executar l'actuació. També implicarà el compliment dels deures legals assenyalats en l'article 2.4.02.

CAPÍTOL II: GESTIÓ DEL PLANEJAMENT I EXECUCIÓ

ARTICLE 2.2.01

GESTIÓ I COMPETÈNCIA URBANÍSTICA

1.- La direcció i control de la gestió urbanística i de l'execució del planejament correspon, en tot cas, a l'Ajuntament.

2.- La planificació urbanística es configura com a funció pública, la finalitat primordial de la qual és garantir la realització efectiva de les obres d'urbanització a través de la facultat de dirigir, realitzar, concedir i fiscalitzar l'execució de les obres d'urbanització, així com expropiar els terrenys i construccions necessàries per efectuar les esmentades obres.

CAPÍTOL III: RÈGIM DEL SÒL URBÀ

ARTICLE 2.3.01

CONCEPTE DE SÒL URBÀ

Constitueixen el sòl urbà els terrenys que es troben en situació de sòl urbanitzat i que les N.S., en compliment de la legislació urbanística, inclou en aquesta classe de sòl.

ARTICLE 2.3.02

DEURES LEGALS A SÒL URBÀ

Els propietaris de terrenys situats en sòl urbà que no comptin amb les dotacions i serveis requerits per la legislació urbanística, hauran de completar la urbanització per adquirir la condició de solar.

ARTICLE 2.3.03

TIPUS D'ORDENACIÓ

En funció de l'ordenació detallada s'estableixen diferents tipus d'ordenació urbanística, per a cada zona de sòl urbà, regulant-se l'aprofitament urbanístic i els usos permesos.

ARTICLE 2.3.04

CONDICIONS PER PODER EDIFICAR A SÒL URBÀ

El sòl urbà, a més de les limitacions específiques que li imposin les presents N.S. i el planejament que el desenvolupi, estarà subjecte a la condició de no poder ésser edificat fins que la respectiva parcel·la mereixi la qualificació de solar, llevat que s'asseguri l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació per mitjà de les garanties i les previsions, per a cada cas, establertes en els articles 39.1, 40.1, 40.3 i 41 del Reglament de gestió urbanística i a les presents normes urbanístiques.

1.- Tindran la consideració de solar, d'acord amb la Llei 7/2012, de 13 de juny, requisit indispensable per obtenir llicència d'edificació, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació segons la seva qualificació urbanística i que compleixin els requisits següents:

a).- Que confrontin amb vies públiques que disposin efectivament o puguin arribar a disposar, mitjançant la realització d'obres accessòries i prèvies o, en tot cas, simultànies amb les d'edificació, d'enllumenat públic, pavimentació i, si escau, voreres encintades, així com dels serveis urbanístics següents:

- Xarxa viària amb un nivell de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.
- Xarxa de proveïment d'aigua.
- Xarxa de sanejament, excepte en el sòl urbà delimitat en el planejament com a assentament al medi rural.
- Subministrament d'energia elèctrica.

Aquests serveis urbanístics bàsics han de tenir les característiques adequades per a l'ús previst en el planejament urbanístic.

b).- Tenir assenyalats alineacions i rasants.

c).- Ser susceptibles de llicència d'edificació immediata per no estar inclosos en un sector subjecte a un pla especial de millora urbana, ni en un polígon d'actuació urbanística, pendents de desenvolupament.

d).- Que, per edificar-los, no hagin de cedir terrenys per destinar-los a carrers o a vies als efectes de regularitzar

alineacions o completar la xarxa viària.

2.- Quan no existeixi vial enfront de la parcel·la, s'admetrà l'accés des d'un vial per als vianants, una zona pública d'aparcaments o un espai lliure públic. El paviment haurà de complir les condicions següents:

- Ser d'aglomerat o reg asfàltic, formigó de ciment Pòrtland, lloses, llambordes o maons o el que l'Ajuntament pugui estimar segons el cas.
- Tant el ferm com la base d'explanació tindran la capacitat mecànica suficient per resistir el pas de vehicles.
- Vorada al front de l'alineació oficial de la parcel·la si l'Ajuntament tingués previst la construcció de voreres.

3.- Xarxes d'aigua potable i d'aigües residuals.

El dimensionat de les xarxes d'aigua potable i d'aigües residuals hauran de garantir el subministrament i l'evacuació dels habitants als quals donin servei.

4.- Xarxa de distribució d'energia elèctrica en baixa tensió pel límit del vial o espai lliure públics als quals dóna front la parcel·la, amb capacitat suficient per als usos existents o que puguin ésser necessaris, en tota la línia de subministrament, segons el Reglament electrotècnic de baixa tensió i instruccions complementàries. Les xarxes d'energia elèctrica i telecomunicacions hauran d'enterrar-se.

5.- Per autoritzar en sòl urbà l'edificació en terrenys que no tinguin la condició de solar i que no s'incloguin en polígons o unitats d'actuació, el compromís d'urbanitzar comprendrà no només les obres que afectin el front de façana o façanes del terreny sobre el qual es pretengui construir, sinó a totes les infraestructures indispensables perquè es puguin prestar els serveis públics necessaris, tals com abastiment d'aigua, evacuació d'aigües residuals i de pluja, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic i pavimentació de voreres i calçada, fins el punt d'enllaç amb les xarxes generals i viàries que estiguin en funcionament, d'acord amb les característiques esmentades segons el tipus de zona a la qual es trobi. La dotació d'infraestructura i serveis es durà a terme una vegada obtinguda l'aprovació del projecte d'obres ordinàries o projecte de dotació de serveis.

6.- Els propietaris dels terrenys hauran de formalitzar la cessió dels vials que donen front a la seva façana i, en el cas de solars que donin front a dos o més vials, s'haurà de cedir el sòl de tots els vials, li donin o no la consideració de solar.

CAPÍTOL IV: RÈGIM DEL SÒL RÚSTIC

ARTICLE 2.4.01

DEFINICIÓ I PARCEL·LACIONS EN SÒL RÚSTIC

1.- Definició.

Constitueixen el sòl rústic els terrenys que es troben en situació de sòl rural i que les N.S. classifiquen com a sòl rústic. Especialment són aquells terrenys que per les seves condicions naturals, ambientals, paisatgístiques, ecològiques, de valor agrícola, forestal, ramader, cinegètic i, en general, els vinculats a la utilització racional dels recursos naturals, són així classificats a fi de que romanguin al marge del procés d'urbanització, per considerar-los com a terrenys inadequades pel desenvolupament urbà.

2.- Parcel·lacions en sòl rústic.

En el sòl rústic queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques. La segregació o divisió de terrenys o finques classificades com a sòl rústic estarà subjecte a llicència municipal, d'acord amb el que preveu la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic i altres disposicions complementàries. A més, compliran les superfícies de les unitats mínimes de cultiu establertes en el Decret 147/2002, de 13 de desembre, i en aquestes normes.

ARTICLE 2.4.02

ASSENTAMENTS EN EL MEDI RURAL

1.- Definició.

Són assentaments de sòl urbà en el medi rural, d'acord amb la Llei 7/2012, de 13 de juny, les agrupacions existents amb anterioritat a l'esmentada llei, de caràcter predominantment residencial, en les que, per la seva escassa entitat o dimensió, caràcter extensiu o per raons d'índole territorial o paisatgística, no s'ha estimat convenient la completa aplicació del règim jurídic del sòl urbà.

2.- Ordenació.

a).- S'ha de prioritzar el manteniment del seu caràcter i de la seva integració paisatgística en l'entorn.

b).- Es poden preveure determinades peculiaritats i excepcions respecte dels serveis urbanístics bàsics. En el cas de substitució de la xarxa de sanejament, per la instal·lació de sistemes de depuració d'aigües residuals de caràcter individual estances i homologades, s'haurà de justificar pel seu elevat cost o perquè no suposa cap avantatge per al medi ambient.

c).- No haurà de preveure's obligatòriament les reserves legals per a equipaments i espais lliures públics que resultin exigibles a la resta del sòl urbà. El càlcul de la seva població potencial s'efectuarà quan siguin objecte d'ordenació detallada i no computarà a l'efecte de les reserves obligatòries d'espais lliures públics per al municipi.

3.- Règim.

L'ordenació detallada podrà determinar:

a).- L'obligació de constituir-se en comunitat de propietaris a fi de subvenir a les despeses derivades de la formulació del planejament, de l'execució i de la gestió de les determinacions del mateix i de la conservació de les infraestructures i dels equipaments que en l'ordenació es contemplin.

b).- El caràcter d'element comú de les infraestructures i dels equipaments que en ell s'incloguin, sense perjudici de l'ús públic general de la vialitat.

4.- Els assentaments al medi rural no generaran, en cap cas, àrees de transició de les contemplades en l'article 10 de la Llei de les DOT.

5.- El planejament, d'acord amb la definició de la Llei 7/2012, de 13 de juny, ha delimitat com a assentament en el medi rural el nucli de Son Coll.

6.- Règim urbanístic aplicable en l'AMR de Son Coll.

En aquesta zona es pretén la conservació de la seva tipologia edificatòria i per això només es permetran les obres de reforma interior o restauració i, en el cas de que l'edifici obtingués la declaració de ruïna, la construcció d'un nou edifici que conservi els elements tradicionals de l'anterior, així com les mateixes condicions de volum, ocupació, altura i reculades. No obstant l'anterior, als edificis existents s'admetran petites ampliacions de volum amb l'exclusiva finalitat d'adaptar-los al Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condiciones de dimensionament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat de vivendes així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat.

CAPÍTOL V: RÈGIM DEL SÒL EN DOMINI PÚBLIC I ZONA DE SERVITUD

ARTICLE 2.5.01

LLEI DE COSTES

Les obres a realitzar a les zones de servitud de protecció i trànsit, hauran de complir les determinacions dels articles 23, 24, 25, 26 i 27 de la Llei 22/1988 de costes, així com respectar les servituds d'accés a la mar previstes a l'article 28 i el títol III en relació amb l'utilització del domini públic marítim-terrestre. Per a tals efectes, la documentació gràfica de les Normes Subsidiàries han assenyalat les esmentades zones de servitud, a partir de les delimitacions provisionals aprovades, així com els passos d'accés al mar.

Els usos permesos a la zona de servitud de protecció i les obres o instal·lacions a realitzar en domini públic o zona de trànsit requeriran, prèviament a l'atorgament de la llicència, l'autorització o concessió de l'Administració competent.

Les obres, instal·lacions i usos existents, tant en domini públic marítim-terrestre com en zones de servitud de trànsit i protecció, hauran de complir amb el que estableix la disposició transitòria quarta de l'esmentada Llei.

Les instal·lacions de tractament d'aigües residuals, d'acord amb l'establert en l'article 44.6 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes, s'emplaçaran fora de la ribera del mar i dels primers 20 metres de la zona de servitud de protecció. La instal·lació de col·lectors paral·lels a la costa, dins de la zona de ribera del mar o en els primers 20 metres fora de la mateixa, està prohibida. No obstant això, segons l'article 95 del seu reglament de desenvolupament, no s'entendrà inclosa en aquesta prohibició la reparació dels col·lectors existents o la seva construcció quan s'integrin en passeigs marítims o vials urbans.

D'acord amb el que estableix el Pla territorial insular de Mallorca, les Normes Subsidiàries, a més d'assenyalar la zona de domini públic marítim terrestre, les zones de servitud i passos d'accés al mar, han delimitat en sòl urbà, segons s'estableix en l'apartat 3.2 de la disposició transitòria tercera de la Llei de costes, els trams de façana marítima segons els quals, mitjançant actuacions edificatòries, es proposa obtenir un tractament homogeni. Els esmentats trams constituiran els àmbits mínims objecte dels estudis de detall. Aquests estudis de detall hauran de justificar la idoneïtat del tram i complir els requisits establerts en aquesta disposició transitòria. A aquests efectes, previ informe favorable de l'Administració competent, l'estudi de detall podrà alterar l'àmbit del tram proposat pel planejament.

ARTICLE 2.5.02

LLEI D'AIGÜES

1.- Zona de servitud d'aigües.

A la zona de servitud d'aigües s'haurà de complir amb tot el que estableix el Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües i el Reglament del domini públic hidràulic que desenvolupa els títol preliminar, I, IV, V i VII de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües.

Les obres a realitzar a les zones de servitud per a ús públic i policia dels canals dels torrents, llacunes i zones humides que s'assenyalen a la documentació gràfica, de conformitat amb la Llei d'aigües i el Pla hidrològic de les Illes Balears, requerirà l'autorització prèvia a la llicència de la Direcció General de Recursos Hídrics. A aquests afectes i d'acord amb el que estableix l'article 6 del Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, i articles 6 i 7 del Reglament del domini públic hidràulic que desenvolupa els títos preliminar, I, IV, V i VII de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües, la zona de servitud per a ús públic tindrà una amplària de cinc (5) metres, mesurats des dels marges i la zona de policia tindrà una amplària de cent (100) metres, també mesurats des dels esmentats marges. La zona de servitud, d'acord amb l'article 8 de l'esmentat Reglament, podrà justificadament

modificar-se, amb l'autorització prèvia de la DGRH, per raons topogràfiques o hidrogràfiques.

No obstant això l'anterior i d'acord amb l'article 78 del Reglament del domini públic hidràulic, des de l'aprovació definitiva d'aquestes N.S., en les zones de policia situades en sòl urbà no es requerirà l'esmentada autorització prèvia a la llicència de la Direcció General de Recursos Hídrics.

A la zona de servitud no podrà autoritzar-se cap edificació, exceptuant les plantacions i les de caràcter excepcional previstes en l'article 7, apartat 2, de l'esmentat Reglament. Les edificacions i usos a realitzar a la zona de policia se subjectaran a allò que s'ha previst en els articles 9, 14 i 78 de l'esmentat Reglament del domini públic hidràulic, així com als articles corresponents del Pla hidrològic de les Illes Balears.

2.- Abocament d'aigües.

Queda prohibit, d'acord amb l'article 100 del Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, l'abocament directe o indirecte d'aigües i de productes residuals susceptibles de contaminar les aigües continentals o qualsevol altre element del domini públic hidràulic, tret que es compti amb la prèvia autorització administrativa. En aquesta s'inclou l'abocament d'aigües pluvials excepte que es garanteixi que la qualitat de l'esmentat abocament no afectarà el llit. Així mateix, de conformitat amb el que estableix l'article 70 del Reglament del domini públic hidràulic, la utilització o aprofitament pels particulars dels llits o dels béns situats en ells requereix la prèvia concessió o autorització administrativa. A aquests efectes les obres destinades a la canalització, talla o cobertura de qualsevol llit requereix la presentació prèvia del projecte subscrit per tècnic competent, conforme al que estableix l'article 126, en el qual es justificarà la no afecció de les obres projectades al règim hidràulic normal, així com incloure l'encreuament de línies elèctriques i qualsevol mena de pas per damunt o per sota del llit. El compliment de les esmentades prescripcions s'inclourà i justificarà en un projecte específic.

3.- Zones d'inundació potencial (ZIP).

Les edificacions o activitats a autoritzar a les zones d'inundació potencial (ZIP), situades en sòl rústic, no incloses en les àrees de prevenció de riscos (APR) d'inundacions, estaran subjectes a les mateixes limitacions que les APR excepte a les condicions d'ús que seran les de la zona subjacent.

Les edificacions o activitats a autoritzar en les esmentades zones, quan es trobin situades en sòl urbà, suposarà la incorporació en el projecte de la justificació del risc potencial ja sigui per desbordament o per anegació i de les mesures a adoptar per evitar-lo. A més a més, si escau, els soterranis hauran de garantir la seva estanqueitat i la planta baixa haurà de situar-se a un nivell igual o superior als cinquanta (50) centímetres de la rasant del terreny en cada punt del seu perímetre. Les activitats i productes que, si escau, es puguin emmagatzemar en les edificacions no podran ser causa, en cas d'una eventual inundació, de contaminació.

ARTICLE 2.5.03

LLEI DE CARRETERES

De conformitat amb el que estableix la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres, no podrà autoritzar-se cap edificació ni serveis a les zones de domini públic, les quals seran les compreses entres dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació i a una distància d'aquestes de vuit (8) metres en vies de quatre o més carrils, de tres (3) metres en vies de dos carrils de les xarxes primària o secundària i d'un (1) metre en vies de dos carrils de les xarxes local o rural.
A les zones de protecció de la carretera, que seran les compreses entres dues línies longitudinals paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació i a una distància d'aquestes de vint-i-cinc (25) metres en carreteres de quatre o més carrils, de divuit (18) metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes primària i secundària i de vuit (8) metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes local o rural, no es podran realitzar obres ni es permetran, prèvia autorització, més usos que els compatibles amb la seguretat vial. En els nous sòl urbans, les alineacions de les edificacions se situaran fora de la zona de protecció.

A les zones de reserva vial, que seran les compreses entres dues línies longitudinals paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació i a una distància d'aquestes de cent (100) metres per a vies de quatre o més carrils, cinquanta (50) metres per a vies de dos carrils de les xarxes primària i secundària i vint-i-cinc (25) metres per a vies de dos carrils de les xarxes local o rural, es prohibeix l'execució de qualsevol tipus d'obra o instal·lació, excepte les de mera conservació de les existents i també qualsevol altra classe d'activitat que pugui elevar el valor del sòl, excepte els cultius agrícoles.

TÍTOL III: SISTEMES GENERALS

CAPÍTOL I: DEFINICIONS

ARTICLE 3.1.01

DEFINICIÓ I ESTRUCTURA DELS SISTEMES GENERALS

1.- Definició.

Els sistemes generals constitueixen els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica del territori que estableixen les N.S., de conformitat amb el model de desenvolupament urbà que s'adopta per al municipi.

2.- Estructura.

D'acord amb el model urbà adoptat, les N.S. estableixen els següents tipus de sistemes generals:

- Sistema general d'equipament comunitari (SGEQ).
- Sistema general de comunicacions i infraestructures (SGCI).
- Sistema general d'espais lliures (SGEL).

Els sistemes generals, definits per les N.S., es delimiten en els plànols d'ordenació global del territori, amb una trama específica per a cadascun dels tipus enunciats en l'apartat anterior, si bé s'inclouen a les diferents classes de sòl a efectes de la seva valoració i obtenció.

El sòl destinat a sistemes generals es troba subjecte al mateix règim jurídic d'execució, als efectes de valoració i obtenció, que la classe de sòl a la qual s'adscriu.

ARTICLE 3.1.02

REGULACIÓ DELS SISTEMES GENERALS

La inclusió de terrenys i edificacions com a sistema general comporta un règim especial de protecció i/o unes especials condicions d'ús i edificació, coherents amb la importància que tenen pel municipi.

La regulació particular de cadascun dels usos, als quals es vinculen els elements dels sistemes generals, incloent les condicions que s'hauran de respectar en la seva execució, es contenen al Capítol II del Títol V d'aquestes normes.

ARTICLE 3.1.03

SISTEMA GENERAL D'EQUIPAMENT COMUNITARI (SG-EQ)

Els sistemes generals d'equipament comunitari comprenen aquells sòls destinats a usos dotacionals públics o col·lectius al servei de tot el municipi. El règim d'usos i edificació serà l'establert a la normativa o directrius incloses a les fitxes de cada sistema. Per la seva funció poden ésser dels següents tipus:

1.- Soci-cultural (EQ-SC):

Comprèn els equipaments socials i culturals de nivell o àmbit urbà i d'ús col·lectiu o públic tals com biblioteques, centres culturals, sales d'exposicions, etc.

2.- Docent (EQ-D):

Comprèn els centres destinats a l'ensenyança al servei de tot el municipi, tals com col·legis d'EGB, instituts, conservatoris i centres d'educació especial o tallers del mateix tipus.

3.- Assistencial (EQ-A):

Comprèn els serveis d'atenció i cura de les persones amb problemes relacionats amb toxicomanies, malalties o minusvalideses, pobresa extrema i de desprotecció jurídica, tals com les residències de majors, minusvàlids, albergs per a transeünts, residències, miniresidències, pisos tutelats o protegits, centres de rehabilitació, centres de dia, centres d'informació i orientació, etc.

4.- Administratiu-institucional (EQ-AI):

Comprèn els centres i dependències administratives o polítiques d'ús públic o no, adscrites al funcionament del govern central, del govern autònom, les seves conselleries i de l'Ajuntament.

5.- Esportiu (EQ-E):

Comprèn les grans unitats d'equipament esportiu de nivell o àmbit de ciutat, de domini públic o privat, tals com poliesportius, pistes esportives, camps de futbol, etc.

6.- Seguretat (EQ-SG):

Comprèn els centres i dependències d'ús públic per als cossos o institucions de l'Estat o de la Comunitat Autònoma, destinades a la defensa nacional, de l'ordre públic i dels individus i els bens.

7.- Sanitari (EQ-S):

Comprèn els centres sanitaris, d'ús públic o col·lectiu, per a la informació, orientació, prevenció, administració i prestació de serveis mèdics o quirúrgics i hospitalaris, tals com hospitals, clíniques, residències de malalts, ambulatoris, dispensaris, centres de salut d'atenció primària i preventiva, cases de socors, consultoris, psiquiàtrics, laboratoris relacionats amb l'activitat sanitària i, en general, tot tipus de centres d'assistència sanitària.

8.- Religiós (EQ-RL):

Comprèn els centres religiosos representatius i d'ús col·lectiu.

9.- Cementiri (EQ-C):

Comprèn les instal·lacions i activitats destinades a serveis funeraris i d'enterrament al servei de tota la comunitat, d'acord amb el previst en el Decret 105/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria.

10.- Abastiment (EQ-AB):

Comprèn els centres i instal·lacions, d'ús privat, col·lectiu o públic, destinades a la realització de transaccions

comercials de mercaderies, serveis personals, administratius, tècnics, mercats, fires, escorxadors, instal·lacions frigorífiques, etc.

11.- Recreatiu (EQ-R):

Comprèn les instal·lacions destinades a la vida de relació i esplai dels ciutadans, tals com parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars a les descrites, amb petites edificacions annexes, com a bars, oficines d'informació al ciutadà o turística, etc

12.- Municipal divers (EQ-MD):

Comprèn, excepte cementiri, qualsevol dels usos, de titularitat i domini públic, destinats a equipament i relacionats en aquest article.

ARTICLE 3.1.04

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONS I INFRAESTRUCTURES (SG-CI)

Els sistemes generals de comunicacions i infraestructures comprenen el conjunt de terrenys, instal·lacions i reserves de sòl per a les xarxes i emplaçament de la xarxa viària, transports, instal·lacions, serveis tècnics i de telecomunicacions, els espais naturals d'evacuació d'aigües de pluja i les seves canalitzacions que serveixen a la totalitat del territori. El règim d'usos serà l'enunciat a les presents normes i a la normativa aplicable. Per la seva funció es poden distingir els següents tipus:

1.- Xarxa viària (V).

Comprèn els terrenys i instal·lacions amb les seves zones de protecció, existents o previstos, que formen el conjunt de vies rodades i de vianants destinades a mantenir uns nivells bàsics de mobilitat a l'interior del terme i d'accessibilitat des de i cap a l'exterior, tals com autopistes, autovies, carreteres primàries i secundàries i els camins rurals. Es troben recollides en la documentació gràfica del planejament.

2.- Instal·lacions i serveis (IS).

Comprèn, en general, els terrenys, instal·lacions i reserves de sòl per a les infraestructures generals dels serveis tècnics, tals com grans xarxes i serveis, artèries de reg d'aigua depurada, artèries d'abastiment, col·lectors de sanejament, col·lectors d'aigua de pluja i llits de torrents, centres de producció, magatzematge i feeders de distribució de gas, dipòsits d'abastiment d'aigua, estacions de depuració d'aigües residuals, centres de recollida, tractament i eliminació de residus sòlids, abocadors, xarxes d'alta tensió de 220 i 66 Kv, subestacions elèctriques, etc.

Comprèn, en particular, les àrees d'infraestructures tècniques (AIT) a sòl rústic, que es troben representades en el plànol d'estructura general i orgànica del territori.

3.- Transports (TR).

Comprèn els terrenys i instal·lacions destinats al transport de persones i mercaderies d'àmbit municipal, extramunicipal i extraprovincial, tals com estació d'autobusos, etc.

4.- Comunicacions i telecomunicacions (CT).

Comprèn els terrenys i instal·lacions bàsiques per als serveis de comunicacions (correus, telègrafs i telèfons) i telecomunicacions (ràdio i televisió, xarxes i instal·lacions radioelèctriques i transmissió de dades).

5.- Aparcaments de vehicles (AP).

Comprèn els terrenys i instal·lacions destinats a l'aparcament de vehicles.

ARTICLE 3.1.05

SISTEMA GENERAL D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS (SG-ELP)

Comprèn els terrenys i instal·lacions destinades a l'esbarjo de la població i a dotar de millors condicions ambientals a la ciutat. El règim d'usos i d'edificació seran, a més dels establerts en la normativa específica que li sigui d'aplicació, els enunciats en aquestes normes.

CAPÍTOL II: DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES GENERALS

ARTICLE 3.2.01

PROCEDIMENT GENERAL PER A L'OBTENCIÓ DELS SISTEMES GENERALS

Els sistemes generals de titularitat pública s'obtenen per adscripció al domini públic, afectes a l'ús determinat en les presents normes, a través de la resolució dels corresponents procediments expropiatoris, reparcel·latoris o compensatoris.

La qualificació del sòl com a sistema general comporta l'interès general dels usos i activitats als quals es destina l'esmentat sòl o que en ell s'ubiquen.

ARTICLE 3.2.02

DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DELS SISTEMES GENERALS

1.- Desenvolupament per planejament de detall.

Es realitzarà a través de Plans especials, llevat que les N.S. continguin les determinacions necessàries o que estiguin inclosos o puguin arribar a estar-hi en polígons a desenvolupar per Plans parcials o unitats d'actuació.

L'Ajuntament podrà acordar la necessitat de l'execució de qualsevol element dels sistemes generals per mitjà d'un Pla especial quan sigui indispensable reajustar les reserves de sòl previstes a les N.S. o quan resulti convenient precisar la coordinació entre la implantació de l'element i el seu entorn més immediat. Fins que siguin formulats els Plans especials, tota intervenció tendent a l'execució dels referits elements, sigui a través d'obres de nova planta o obres d'urbanització, respondrà a un projecte unitari i coherent amb les determinacions de les N.S. i en especial es subjectarà a les normes sobre classificacions de sòl, edificabilitat i altres condicions vinculants.

Els elements de sistemes generals inclosos en sòl urbanitzable, delimitats per les N.S., requeriran prèviament a la seva execució, l'aprovació del Pla parcial que desenvolupi el sector corresponent, sense perjudici, en qualsevol cas, de la facultat municipal d'obtenir anticipadament el sòl destinat a sistemes generals.

2.- Execució material.

L'execució de les obres i instal·lacions en els sistemes generals es durà a efecte d'acord amb la programació i els terminis previstos en les N.S. i exigirà l'efectiva coordinació de les actuacions i inversions públiques i privades, segons els casos, en consonància amb les previsions que en aquest sentit s'estableixen.

L'execució de les obres i instal·lacions dels sistemes generals serà escomesa per l'Administració Pública i els particulars, d'acord amb les previsions de les N.S. i, si escau, de conformitat amb el que determinen els plans especials per a cada classe de sòl.

TÍTOL IV: INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

CAPÍTOL I: COMPETÈNCIA I FORMES D'INTERVENCIÓ

ARTICLE 4.1.01

OBJECTE I FORMES D'INTERVENCIÓ

1.- Objecte.

La competència municipal en matèria d'intervenció en l'edificació i ús del sòl té per objecte controlar la conformitat de les distintes actuacions amb la legislació i el planejament aplicables, així com restablir, si escau, l'ordenació legal infringida i imposar les sancions corresponents.

2.- Formes d'intervenció.

La intervenció municipal en l'edificació i ús del sòl s'exercirà a través de:

a).- L'atorgament de llicències urbanístiques.

b).- Les ordres d'execució, reparació, demolició o suspensió d'obres i altres usos.

c).- L'inspecció urbanística.

ARTICLE 4.1.02

ACTES SUBJECTES A LLICÈNCIA URBANÍSTICA

Tot acte d'edificació requereix la preceptiva llicència municipal. Estan subjectes igualment a prèvia llicència els actes d'ús del sòl i el subsòl enumerats a l'article 2 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de les Illes Balears, d'ara endavant LDU, i, en general, qualsevol activitat d'ús i/o de realització d'obres.

En tot cas estan sotmeses a prèvia llicència municipal totes les activitats relacionades amb l'execució d'obres de perforació de pous, les parcel·lacions, segregacions o qualsevol altre acte de divisió de finques o predis en sòl rústic. Instal·lació de xarxes de servei o la seva modificació. Instal·lació, obertura, modificació o transformació d'establiments comercials, industrials i magatzems. Modificació, substitució o canvi de lloc de màquines i motors, així com la instal·lació de grues-torre i altres aparells industrials.

La subjecció prèvia a la llicència regeix sense excepció per a totes les activitats relacionades en els apartats anteriors que es realitzin en l'àmbit territorial de les N.S. amb independència de la seva pertinença al domini públic i sense perjudici de que l'acte exigeixi autorització o concessió per part del titular del domini públic.

Els actes relacionats en els apartats anteriors que siguin promoguts per òrgans de les Administracions Públiques, Comunitat Autònoma o entitats de dret públic que administrin béns estatals o autonòmics sobre qualsevol classe de sòl comprès dins l'àmbit del terme municipal, sense perjudici del que disposa el règim especial per als supòsits d'urgència o excepcional interès públic establerts a la disposició addicional desena del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl, estan sotmesos a prèvia llicència.

ARTICLE 4.1.03

PROCEDIMENT I COMPETÈNCIA PER A L'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES

1.- Procediment.

El procediment per a la concessió de llicències urbanístiques de tota mena s'ajustarà al que disposa la legislació aplicable, aquestes normes i les ordenances municipals.

2.- Competència.

La competència per a atorgar llicències de tota mena correspon a l'Ajuntament, segons el procediment regulat en l'article 179 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears.

La competència per atorgar les llicències urbanístiques correspondrà a l'orgue municipal determinat conforme a la legislació de règim local.

3.- Llicències a sòl rústic.

La competència correspon a l'Ajuntament amb el procediment determinat en la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic o norma que la modifiqui o substitueixi. Quan la parcel·la pertangui a més d'un terme municipal les autoritzacions, d'acord amb l'article 31 de l'esmentada Llei, correspondran al Consell Insular i la normativa d'aplicació serà la pròpia del terme municipal en el qual s'ubiqui l'edificació.

ARTICLE 4.1.04

TIPUS, ABAST I CONTINGUT DE LES LLICÈNCIES

1.- Les llicències urbanístiques corresponen als següents tipus:

a).- Parcel·lació.

b).- Urbanització i dotació de serveis.

c).- Obres d'edificació, tant les de nova planta com les d'ampliació o reforma, així com les de conservació, reparació i millora.

d).- Obres menors.

e).- Primera utilització de les edificacions o modificació d'ús.

f).- Instal·lació.

g).- Obertura i funcionament.

h).- Obres i usos que s'hagin de realitzar-se amb caràcter provisional.

i).- Els moviments de terra, com els desmunts, aplanament, excavació i terraplenat, exceptuant que els esmentats actes formen part d'un projecte d'urbanització o d'edificació aprovat.

j).- La demolició de les construccions, salvant els casos declarats com a ruïna imminent.

k).- La tala d'arbres integrats en massa arbòria.

l).- La col·locació de cartells de propaganda visibles des de la via pública.

m).- Els tancaments de solars i terrenys.

n).- Les xarxes radioelèctriques.

o).- Els altres actes que assenyalin els plans que es redactin en desenvolupament de les Normes Subsidiàries.

2.- Abast i contingut.

Les llicències s'entendran atorgades llevat del dret de propietat i sense perjudici de tercers i no podran ésser invocades pels particulars per excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en que incorrin en l'exercici de les activitats corresponents.

Les llicències s'entendran atorgades de conformitat amb les condicions generals establertes en la vigent legislació, en aquestes normes i en les expressades en l'acte de l'atorgament, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i usos.

No es podrà justificar la vulneració de les disposicions legals o normes urbanístiques amb el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.

En tot cas, l'atorgament de llicència no implicarà per a l'Ajuntament responsabilitat alguna pels danys o perjudicis que es puguin produir amb motiu i ocasió d'activitats que es realitzin en virtut d'aquelles.

La llicència urbanística no eximeix al seu titular de l'obligació d'obtenir qualsevol altra llicència i/o autorització exigible per la legislació vigent de caràcter general o municipal.

ARTICLE 4.1.05

LLICÈNCIES DE PARCEL·LACIÓ O SEGREGACIÓ

Està subjecte a prèvia llicència municipal qualsevol acte d'alteració de parcel·les, terrenys o finques que es porti a terme en els sòls classificats com a urbans i rústics per les N.S. La llicència de parcel·lació o segregació autoritza a partionar i fitar la parcel·la, parcel·les resultants o terrenys. Les segregacions en sòl rústic estan subjectes a les determinacions de la legislació agrària, de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic, al Decret 147/2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997 del sòl rústic i a les presents N.S.

Tot tancament o divisió material de terrenys que s'efectuï sense la preceptiva llicència de parcel·lació o amb infracció d'aquesta, es considerarà infracció urbanística i donarà lloc a la seva supressió i a la sanció que procedeixi, sense perjudici de la responsabilitat específica que pertoqui si la parcel·lació realitzada no fos legalitzable.

ARTICLE 4.1.06

LLICÈNCIES PER A MOVIMENT DE TERRES

Estan sotmesos a prèvia llicència municipal els moviments de terra, tals com els desmunts, explanacions, excavacions i terraplens, excepte aquells supòsits que estiguin programats i detallats com a obres a executar en un projecte d'urbanització o dotació de serveis, prèviament aprovat, o d'edificació que disposi de llicència atorgada.

L'activitat en qüestió no podrà modificar el relleu del sòl de forma tal que pugui dificultar el destí previst en les N.S. o l'harmonia del paisatge. Així mateix haurà de complir les condicions tècniques de seguretat i salubritat.

ARTICLE 4.1.07

LLICÈNCIES PER A OBRES D'EDIFICACIÓ

L'atorgament de la llicència d'obres determina l'adquisició del dret a edificar, sempre que el projecte presentat sigui conforme amb l'ordenació urbanística aplicable.

Per a la sol·licitud de llicència d'obres d'edificació és suficient la presentació del projecte bàsic, el qual, en cas necessari, s'acompanyarà dels informes d'altres organismes i/o estudis complementaris legalment exigibles. La falta d'algun d'aquests informes o estudis o les deficiències que s'hagin observades pels serveis tècnics municipals, s'entendrà com a documentació incompleta als efectes del còmput del termini establert per a la concessió de la llicència.

Un cop informat favorablement el projecte sobre el compliment de les condicions urbanístiques i d'habitabilitat, amb les modificacions que siguin procedents, s'atorgarà la llicència i es notificarà a l'interessat a fi de la redacció del projecte d'execució que s'ajustarà estrictament al projecte bàsic i a les condicions de la llicència. En qualsevol cas, els projectes compliran amb el vigent Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.

Quant al projecte bàsic i d'execució s'estarà al que estableixen els articles 6 i 7 de la LDU. Per a l'autorització de l'inici de les obres s'exigirà la presentació prèvia del projecte d'execució i de l'estudi de seguretat i salut (Reial decret 1627/1997, de 24 d'octubre), així com, en el cas que fos necessari, s'hauran d'incorporar, mitjançant document públic, les possibles servituds de les xarxes d'infraestructura.

El projecte d'execució, en el cas legalment exigible, s'acompanyarà del projecte d'infraestructures comunes als edificis per a l'accés als serveis de telecomunicació, segons el que disposa el Reial decret llei 1/1998, de 27 de febrer, i el Reial decret 401/2003, de 4 d'abril, pel qual s'aprova el seu Reglament regulador, així com, en el cas que correspongui, del projecte de desenvolupament de les instal·lacions tèrmiques als edificis, segons el que disposa el Reial decret 1751/1998, de 31 de juliol, redactats per tècnic competent i visats pel Col·legi professional corresponent.

Amb la sol·licitud de la llicència d'obres d'edificació i als efectes de poder constatar que l'actuació projectada compleix amb les condicions tècniques, de dimensió i d'ús fixades pel planejament i la normativa aplicable, s'exigeix la constància i, si escau, acreditació dels documents següents:

1.- Llicència de parcel·lació o, si aquesta no fos exigible, conformitat de la parcel·la amb el planejament aplicable.

2.- En sòl urbà s'acreditarà la prèvia conversió de la parcel·la en solar o es garantirà suficientment l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació en els termes previstos en l'article 40 del Reglament de gestió urbanística i en l'article 2.3.04 d'aquestes normes urbanístiques.

3.- Fotografies de la parcel·la i de les seves confrontants, des del vial al que dóna front, on s'apreciïn les característiques d'aquesta.

4.- Plànol d'emplaçament a escala màxima 1:1.000 (sòl urbà) i 1:5.000 (sòl rústic), expressant la situació de la parcel·la o finca amb referència a les vies públiques o particulars que limitin la totalitat de la illeta en la qual estigui situada o de la finca. S'hauran d'acotar les distàncies de l'obra a l'eix de la via pública i a la vorera més pròxima i s'indicarà l'orientació i les alineacions i rasants oficials del vial d'accés. Així mateix s'hauran d'indicar els serveis urbans, l'arbratge, fanals i mobiliari urbà, fixant, a més a més, els punts de connexió a les xarxes de serveis.

5.- Topogràfic del solar en el que estiguin marcats els arbres existents així com la rasant de la voravia.

6.- El sol·licitant, abans de retirar la llicència, haurà d'haver aportat a l'Ajuntament els següents documents:

- Nomenament del director d'obra, director de l'execució de l'obra i empresa constructora, de conformitat amb el que estableix la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació i, si escau, nomemament de

coordinador de seguretat i salut.
- Certificat d'inscripció en el Registre de la Propietat en els casos de provenir la parcel·la d'una agrupació, segregació, reparcel·lació o compensació.
- Si s'escau, haver materialitzat les cessions de terreny necessàries per a la concessió de la llicència (superfície vials, aparcament, zones verdes, etc.)
- La indivisibilitat de les parcel·les edificables en una proporció de volum en relació amb la seva àrea, de conformitat amb l'article 95 del Text refós de la Llei del sòl de 1976 (RD 1346/1976).
- Quan la parcel·la, sobre la qual es sol·licita llicència, no reuneixi les condicions de solar i es garanteixi l'execució simultània de l'edificació amb la dotació de serveis o les obres d'urbanització, el compromís de no ocupar l'edificació fins que no s'hagin completat i recepcionats per l'Ajuntament els esmentats serveis.

Amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència es procedirà a la liquidació i abonament de les taxes municipals corresponents, així com realitzar tots els tràmits d'índole específica que fossin exigibles a tenor de les presents normes, del planejament de desenvolupament aplicable i de les ordenances municipals.

7.- A més a més, en compliment del PDS per a la gestió dels residus de construcció-demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de Mallorca, els productors d'aquests residus estan obligats a:

a).- Presentar un contracte formalitzat amb els gestors autoritzats pel servei públic insularizat per gestionar els residus generats, en el moment de sol·licitar les llicències d'obres de construcció i/o demolició, abans de l'inici, adjunt a la corresponent sol·licitud o en el moment de la retirada de la llicència municipal d'obres, segons es tracti d'obra menor o major, respectivament.

b).- Incorporar al projecte d'execució que es presenti amb la sol·licitud de la llicència d'enderrocament, construcció, excavació o una altra que generi residus de construcció-demolició, els següents continguts:

- Una avaluació del volum i les característiques dels residus que s'originen.
- L'avaluació, si fa falta, dels residus (terres i desmunts no contaminants) que no necessiten cap tipus de tractament i que es puguin destinar directament a la restauració de pedreres.
- Les mesures previstes de separació en origen o reciclatge in situ durant la fase d'execució de l'obra.
- Una valoració econòmica del cost d'una gestió adequada dels residus generats.

8.- En el cas d'obra major situada en terreny forestal o contigu a aquest, especialment si es tracta d'una APR d'incendis, el projecte inclourà les mesures adequades de prevenció d'incendis forestals establides en la següent legislació específica:

- Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació i en particular els documents bàsics relatius a seguretat en cas d'incendis, en quant les mesures per a les zones limítrofes o interiors de les àrees forestals i d'intervenció dels bombers (SI-5), apartat d'entorn dels edificis.
- Decret 41/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el pla especial per fer front al risc d'incendis forestals (INFOBAL), quant als plans d'autoprotecció (punt 1.7).
- Decret 101/1993, de 2 de setembre, de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria.
- Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal.

ARTICLE 4.1.08

LLICÈNCIES PER A OBRES MENORS

Només es conceptuaran com a obres menors aquelles de tècnica senzilla i escassa entitat constructiva i econòmica que no suposin alteració del volum, de les instal·lacions i serveis d'ús comú o del nombre d'habitatges i locals, ni afectin al disseny exterior, la fonamentació, l'estructura o les condicions d'habitabilitat o de seguretat de totes les classes d'edificis i instal·lacions.

En cap cas s'entendran com a obres menors les parcel·lacions urbanístiques i les segregacions en sòl rústic, ni les intervencions en àmbits i elements declarats com béns d'interès cultural, béns catalogats o béns inclosos en el catàleg municipal, grans moviments de terra i la tala d'una massa d'arbres.

a).- La petició de llicència d'obra menor s'acompanyarà de:

- Plànol de situació.
- Croquis de l'estat actual.
- Croquis de les modificacions, assenyalant les variacions introduïdes.
- Memòria descriptiva de les obres.
- Pressupost detallat per partides i total de l'obra.
- Nomenament d'empresa constructora.

b).- Per a la col·locació de grues i, si així ho estimen els serveis tècnics municipals, bastimentes, quan l'entitat d'aquests el requereixi, s'exigirà el nomenament d'un tècnic competent, mitjançant document firmat i visat pel col·legi professional corresponent.

c).- En cas de requerir-se, de conformitat amb l'article 4 del Reial Decret 1627/1997, de 24 d'octubre, pel qual s'estableixen disposicions mínimes de seguretat i salut a les obres en construcció, estudi o estudi bàsic de seguretat i salut i, si escau, nomenament d'un coordinador de seguretat i salut. L'esmentat estudi s'haurà d'aportar redactat per tècnic competent.

d).- Sense perjudici de l'ordenança municipal que els reguli, queden exclosos del compliment de les obligacions del PDS per a la gestió dels residus de construcció-demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de Mallorca, assenyalades en l'article anterior els productors de residus provinents d'obres menors i reparacions domiciliàries. No obstant això, els mateixos hauran de ser abocaments a una planta de tractament del servei públic insularitzat.

ARTICLE 4.1.09

LLICÈNCIA PER A DEMOLICIÓ DE CONSTRUCCIONS

1.- Les sol·licituds de llicència per a demolicions i enderrocament de construccions es presentaran subscrites per l'interessat o per la persona que el representi i pel facultatiu competent designat per dirigir-les.

2.- La sol·licitud de llicència s'acompanyarà dels següents documents:

a).- Plànol d'emplaçament a escala màxima 1:1.000 (sòl urbà) i 1:5.000 (sòl rústic).

b).- Projecte (plantes, alçats i seccions) que permeti apreciar l'índole de l'enderrocament o demolició a realitzar, visat pel col·legi professional corresponent, i memòria descriptiva i tècnica explicativa de les característiques dels treballs, amb indicació del programa i coordinació d'aquests, així com de les precaucions a prendre en relació a la pròpia obra, via pública i construccions o predis veïns.

El projecte inclourà, si s'escau, la justificació del compliment de les obligacions assenyalades a l'article 9 del Pla director sectorial per a la gestió dels residus de construcció, demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de l'Illa de Mallorca.

c).- Estudi o estudi bàsic de seguretat i salut, segons el Reial Decret 1627/1997, de 24 d'octubre, realitzat per tècnic competent.

d).- Fotografies a les que es pugui apreciar si a l'obra a enderrocar o demolir existeix algun element d'interès especial per l'Ajuntament, des del punt de vista històric, artístic o tradicional. Aquestes fotografies aniran signades en el seu dors pel propietari i pel facultatiu designat per dirigir les obres.

e).- Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres i de la seva execució, visada pel col·legi professional corresponent, designació, si escau, de coordinador de seguretat i salut i nomenament de l'empresa d'obres encarregada d'executar l'enderrocament.

3.- Quan es tracti de demolicions en edificis inclosos en el Catàleg es compliran, a més de les prescripcions assenyalades en aquest article, les específiques sobre protecció del patrimoni arquitectònic contingudes en el Catàleg.

ARTICLE 4.1.10

TERMINI DE RESOLUCIÓ DE LLICÈNCIES I SILENCI ADMINISTRATIU

1.- Termini de resolució de llicències.

a).- S'atorgaran o denegaran en el termini d'un mes, comptat des de la data a la qual l'expedient complet de la sol·licitud hagués ingressat en el Registre general de la corporació, les llicències relatives a:

- Obres i instal·lacions industrials menors.
- Obertura d'activitats excloses del R.A.M.N.I.P., segons l'annex I del Decret 18/1996, de 8 de febrer.
- Les obres menors, enteses en els termes de l'article 7.2 de la LDU i article 4.1.08 de les presents normes.

b).- La resta de llicències no catalogades, d'acord amb l'article 7.2 de la LDU, com a obres menors, s'atorgaran o denegaran en el termini de tres mesos, comptats des de la data a la qual l'expedient complet de la sol·licitud hagués ingressat en el Registre general de la corporació.

2.- Silenci administratiu.

Quan hagin transcorregut els terminis legalment establerts per resoldre la llicència, amb les pròrrogues que, si escau, s'hagin concedit, sense que l'Ajuntament hagi adoptat resolució expressa, operarà el silenci administratiu de la següent forma:

a).- Si la llicència sol·licitada es refereix a activitats en via pública o en béns de domini públic o patrimonials s'entendrà denegada.

b).- Si la llicència es refereix a qualsevol altre tipus d'actuació urbanística s'estarà al previst en la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears.

c).- Quan per a determinada actuació subjecta a llicència fossin prèviament exigibles autoritzacions o informes d'altre organisme de l'Administració o el dictamen previ de la Comissió del Patrimoni, el termini per a que operi el silenci s'entendrà ampliat en el termini legal que l'esmentat organisme tingui per emetre la seva autorització.

d).- En cap cas s'entendran adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques en contra de la legislació, del planejament urbanístic o de les ordenances municipals d'ús del sòl i edificació.

e).- Encara que hagin transcorregut els terminis establerts per resoldre, l'Ajuntament està obligat a dictar resolució expressa en els termes previstos en la Llei 30/1992 de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

ARTICLE 4.1.11

INICIACIÓ, TRANSMISSIÓ, PRÒRROGUES I CADUCITAT DE LES LLICÈNCIES D'OBRES

En les llicències es determinarà el termini pel qual es concedeix o en el que s'han de concloure's les obres.

L'esmentat termini serà el fixat, de conformitat amb l'article 8.1 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de les Illes Balears, per l'Ajuntament d'acord al següent:

- Obres menors i obres de reforma interior: 6 mesos.
- Moviments de terra i demolicions: 12 mesos.
- Obres de nova planta i ampliacions de les existents, fins a un màxim de 250 m2 de superfície: 18 mesos.
- Obres no previses en els dos apartats anteriors: 24 mesos.
- Col·locació de cartells visibles des de la via pública: 1 mes.

1.- Iniciació.

Les activitats autoritzades per la llicència s'hauran d'iniciar dins els terminis fixats en l'acte del seu atorgament que serà com a màxim de sis (6) mesos comptats a partir de l'endemà de la notificació de l'esmentat atorgament.

2.- Transmissió.

Les llicències es podran transmetre comunicant a l'Ajuntament el canvi de titularitat mitjançant instància subscrita tant per l'antic titular com pel nou i assumint expressament aquest totes les càrregues derivades de la llicència. En el supòsit que les càrregues constin en escriptura pública s'efectuarà el canvi de titularitat amb les mateixes formalitats.

Sense el compliment d'aquests requisits, les responsabilitats que es derivin del compliment de la llicència seran exigibles indistintament a l'antic i al nou titular de la llicència.

3.- Pròrrogues.

Quant al règim de prorrogues, tant d'inici com de finalització de les obres, s'estarà al que disposa la LDU i la legislació urbanística aplicable. Serà necessària la seva sol·licitud, mitjançant instància del titular de la llicència, acompanyada d'una acta subscrita pel director de l'obra en la qual es farà constar específicament l'estat d'execució en què es troben les obres.

4.- Caducitat.

Transcorreguts els terminis legals fixats o quan el seu titular incompleixi les condicions a les quals estaven subordinades, d'acord amb l'article 182 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, les autoritzacions i llicències queden sense efecte.

Un cop extingit el dret a edificar no es podrà iniciar o reprendre cap activitat a l'empara de la llicència caducada, excepte, prèvia autorització o ordre de l'Ajuntament, les obres estrictament necessàries per garantir la seguretat de les persones i béns i el valor de l'edificació ja realitzada.

Les obres que s'executin trobant-se la llicència caducada o sense efecte, excepte els treballs de seguretat i manteniment permesos per l'Ajuntament, es consideraran com a obres no autoritzades, donant lloc a les responsabilitats pertinents per realitzar obres sense llicència i a les mesures executives que corresponguessin.

ARTICLE 4.1.12

MODIFICACIÓ DE LES LLICÈNCIES D'OBRES

Les modificacions durant l'execució de les obres que tinguin per objecte variar el nombre d'habitatges autoritzats o comportin alteració de les condicions d'ús del sòl, altura, volum, edificabilitat, situació de les edificacions i ocupació màxima permesa, hauran d'ésser prèviament autoritzades per l'Ajuntament i tramitades de la mateixa forma i procediment que les sol·licituds de llicència, no podent-se iniciar les obres de modificació fins que hagi recaigut la resolució favorable.

Si en el curs de les obres es pretenen realitzar modificacions en la disposició interior o en l'aspecte exterior que no alterin els paràmetres relacionats en el paràgraf anterior, les obres no s'hauran de paralitzar durant la tramitació administrativa de la sol·licitud de modificació del projecte, llevat que es trobin situats en àrees de protecció del patrimoni o es realitzin en edificis catalogats.

Fins que no es presenti el certificat de fi d'obra, amb el visat col·legial corresponent, totes les modificacions que es pretenguin introduir respecte del projecte aprovat, hauran d'ésser subscrites pel titular de la llicència i pel tècnic director de les obres.

Per a tot el que no queda regulat en aquestes normes s'estarà a l'article 5 de la LDU.

ARTICLE 4.1.13

CÈDULES D'HABITABILITAT I LLICÈNCIES DE PRIMERA UTILITZACIÓ

1.- Cèdules d'habitabilitat.

El procediment d'expedició de cèdules d'habitabilitat es regula en el Decret 145/1997, de 21 de novembre, o normativa autonòmica que el substitueixi.

2.- Llicències de primera utilització.

Les llicències de primera utilització dels edificis tenen per objecte autoritzar la posada en ús d'aquells, prèvia comprovació que s'han executat de conformitat amb el projecte i condicions en les quals la llicència va ser concedida.

Aquesta llicència serà necessària tant per a les construccions noves com per a la reutilització dels edificis que hagin estat objecte d'una remodelació general, amb o sense canvi d'ús.

La sol·licitud d'aquestes llicències s'haurà d'acompanyar de plànols, redactats i signats per tècnic competent, on s'assenyalin totes les modificacions introduïdes durant el transcurs de les obres o manifestació expressa de la inexistència d'aquestes, així com els documents següents:

a).- Certificat final d'obra, subscrit pel tècnic director d'aquesta i visat pel seu col·legi professional i, si escau, certificat final de les obres d'urbanització que s'haguessin emprès simultàniament amb l'edificació.

b).- Liquidació final del cost de l'obra.

c).- Si s'escau, de conformitat amb el que estableix l'article 2 del Decret 35/2001, de 9 de març, pel qual s'estableixen mesures reguladores de l'ús i manteniment dels edificis, la documentació indicada en l'article 10.2 relativa a aquestes instruccions.

El termini per a la resolució de llicència de primera utilització serà d'un mes, llevat de deficiències subsanables, comptat des de la presentació de la totalitat de la documentació relacionada a l'apartat anterior.

L'obtenció de la llicència de primera utilització no eximeix als sol·licitants, constructors i tècnics de les responsabilitats de naturalesa civil o penal derivades de la seva activitat, ni de l'administrativa per causa d'infracció urbanística que derivés d'error o falsedat imputable a aquells. Tampoc els eximeix dels deures legals d'ús, conservació i rehabilitació a que fa referència la legislació urbanística aplicable.

ARTICLE 4.1.14

LLICÈNCIES D'ACTIVITATS

Les llicències integrades d'activitats, d'acord amb la disposició transitòria primera de la Llei 12/2010, de 12 de novembre, modificada mitjançant la disposició final primera del Decret llei 7/2012, de 15 de juny, queda sotmès al règim jurídic següent:

1.- Procediment per a la instal·lació.

Per a la implantació de les activitats permanents majors ha d'obtenir-se prèviament el permís d'instal·lació, d'acord amb l'establert en la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de règim jurídic de les llicències integrades d'activitat.

2.- Procediment per a l'inici i l'exercici de les activitats permanents.

Per a l'inici i l'exercici de les activitats permanents, siguin majors, menors o innòcues, el seu titular haurà de presentar davant l'òrgan competent una declaració responsable d'inici i exercici d'activitat, on declari:

a).- Complir els requisits establerts en la normativa vigent i, si es tracta d'activitats majors, també, si escau, les condicions imposades en la concessió del permís d'instal·lació.

b).- Mantenir els requisits i les condicions de l'apartat anterior durant tota la vigència i tot l'exercici de l'activitat.

c).- Disposar de la documentació que així ho acredita.

d).- Comunicar la data d'inici de l'activitat.

i).- Estar en possessió d'una pòlissa de responsabilitat civil vigent i al corrent de pagament.

Per a les activitats majors i menors, l'esmentada declaració responsable haurà d'acompanyar-se del certificat tècnic preceptiu i, si escau, visat pel col·legi professional corresponent, que expressi l'adequació de les instal·lacions a la normativa vigent, al projecte tècnic presentat i a les condicions imposades. Si hi hagués variacions entre el projecte d'instal·lacions i els elements realment executats, el tècnic responsable haurà d'acreditar documentalment que les variacions introduïdes, si escau, no són substancials. Quan es tracti d'activitats menors s'ha d'adjuntar el projecte tècnic corresponent del realment executat.

Per a l'inici i l'exercici de les activitats permanents innòcues, aquesta declaració responsable haurà d'acompanyar-se d'una acreditació, signada per tècnic competent, del compliment de la normativa aplicable, juntament amb una descripció de l'activitat que es pretén realitzar i plànols d'emplaçament, planta i altura, amb ubicació de les instal·lacions i maquinària.

3.- Procediment per a l'inici i l'exercici de les activitats no permanents.

3.1. Per a l'inici i l'exercici de les activitats no permanents de tipus temporal, el titular ha de presentar davant l'òrgan competent una declaració responsable d'inici i exercici d'activitat, on declari:

a).- Complir els requisits establerts en la normativa vigent i en les activitats no permanents temporals convalidables també les condicions imposades en la resolució d'inscripció en el registre autonòmic d'activitats no permanents temporals convalidables.

b).- Mantenir els requisits i les condicions de l'apartat anterior durant tota la vigència i tot l'exercici de l'activitat.

c).- Disposar de la documentació que així ho acredita.

d).- Comunicar la data d'inici de l'activitat així com l'aixecament i el desmuntatge previstos.

La declaració responsable de les activitats no permanents temporals haurà d'anar acompanyada de:

a).- Certificat tècnic final de muntatge.

b).- Plànol d'emplaçament de l'activitat temporal a escala adequada.

c).- Acreditació de l'autorització de l'òrgan competent quan se situï en domini públic.

3.2.- El procediment per a l'autorització de les altres activitats no permanents relacionades en l'apartat 3 de l'article 5 de la Llei 16/2006, 17 d'octubre, de règim jurídic de les llicències integrades d'activitat, serà l'establert en aquesta llei.

ARTICLE 4.1.15

ORDRES D'EXECUCIÓ I SUSPENSIÓ D'OBRES

Mitjançant les ordres d'execució i suspensió, dictades pel Batle, l'Ajuntament exerceix la seva competència en ordre a imposar o restablir l'ordenació urbanística infringida, a exigir el compliment dels deures de conservació en matèria de seguretat, salubritat i ornament dels edificis i instal·lacions i a assegurar, eventualment, l'eficàcia de les decisions que adopti en atenció a l'interès públic urbanístic i al compliment de les disposicions generals vigents.

L'incompliment de les ordres d'execució i suspensió, a més de la responsabilitat disciplinària que procedeixi per infracció urbanística, donarà lloc a l'execució administrativa subsidiària, que serà amb càrrec als obligats en quant no excedeixi del límit dels seus deures. Es podran denunciar, a més, els fets a la jurisdicció penal quan l'incompliment pogués ésser constitutiu de delicte o falta.

L'ordre d'execució haurà de contenir obligatòriament la determinació concreta de les obres que fossin necessàries per restablir les condicions de seguretat, salubritat i ornament públic de l'edificació o instal·lació. Així mateix, haurà de fixar el termini per al compliment voluntari de l'ordenat i, si és necessari perquè l'entitat de les obres així ho exigeix, projecte tècnic i direcció facultativa.

ARTICLE 4.1.16

DRET FONAMENTAL AL REPÒS

L'Ajuntament pot imposar les mesures correctores que consideri necessàries per salvaguardar el dret fonamental al necessari repòs i tranquil·litat dels residents, estiuejants i turistes, incloent ordenar el tancament temporal o definitiu de qualsevol activitat que atempti contra aquest principi fonamental, respectant els procediments legals vigents.

Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament procurarà que, durant els mesos de maig, juny, juliol, agost i setembre, les obres que es comencin o es realitzin a tot el Terme municipal no resultin molestes, per la qual cosa podrà impedir, durant aquest període, que s'executin obres de demolició, moviments de terres o excavacions, pilotatges, fonamentacions, murs, construcció d'estructures i obres exteriors que raonablement puguin causar molèsties per renous, vibracions, pols, etc. Durant aquest període de temps i pels mateixos motius, també es podran prohibir o limitar l'ús de grues i maquinària que puguin resultar també molestes. A més a més, per evitar o disminuir les esmentades molèsties, l'Ajuntament també podrà prescriure a la llicència aquelles condicions particulars que suposin mesures especials a adoptar durant l'execució de qualsevol obra que es realitzi durant el període de temps abans indicat.

CAPÍTOL II: LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

ARTICLE 4.2.01

ORGANITZACIÓ I FUNCIONS DE LA INSPECCIÓ URBANÍSTICA

S'estarà al contingut i determinacions del Títol II: L'inspecció urbanística, de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística (LDU) o normativa autonòmica que la substitueixi.

ARTICLE 4.2.02

PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA, INFRACCIONS I PRESCRIPCIÓ

S'estarà al contingut i determinacions dels Títols III, IV i V de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística o normativa autonòmica que la substitueixi. Supletòriament, en el que no estigui regulat, regirà la legislació estatal aplicable.

L'incompliment de les ordres de suspensió d'obres implicarà, per part de l'Ajuntament, l'adopció de les mesures necessàries per garantir la interrupció total de l'activitat. Amb aquesta finalitat es podrà ordenar la retirada de la maquinària i dels materials preparats per ser utilitzats a l'obra, procedint, en el cas que l'interessat no ho faci, a executar-ho l'Ajuntament i/o a precintar l'obra i impedir definitivament els usos a què doni lloc.

ARTICLE 4.2.03

DELICTES CONTRA L'ORDENACIÓ DEL TERRITORI

Constitueixen delicte, de conformitat amb el vigent Codi Penal, les següents actuacions:

a).- Construcció no autoritzada en sòls destinats a vials, zones verdes, béns de domini públic o llocs que tinguin legal o administrativament reconegut el seu valor paisatgístic, ecològic, artístic, històric o cultural o que per els mateixos motius hagin estat considerats d'especial protecció.

b).- L'edificació no autoritzable en sòl rústic.

c).- L'enderrocament o alteració greu d'edificis singularment protegits pel seu interès històric, artístic, cultural o monumental.

d).- Els danys causats a un arxiu, registre, museu, biblioteca, centre docent, gabinet científic, institució anàloga o en béns de valor històric, artístic, científic, cultural o monumental, així com a jaciments arqueològics.

e).- Les emissions, abocaments, radiacions, extraccions o excavacions, enderrocaments, renous, vibracions, injeccions o dipòsits a l'atmosfera, el sòl, el subsòl, o les aigües terrestres, marítimes o subterrànies, així com les captacions d'aigües que puguin perjudicar greument l'equilibri dels sistemes naturals, tot això contravenint les lleis o altres disposicions de caràcter general protectores del medi ambient.

f).- L'establiment de dipòsits o abocadors d'escombreries o residus sòlids o líquids que siguin tòxics o perillosos i que puguin perjudicar greument l'equilibri dels sistemes naturals o la salut de les persones.

g).- Els danys greus produïts a qualcun dels elements que hagin servit per qualificar un espai com a natural protegit.

CAPÍTOL III: DEURES DE CONSERVACIÓ

ARTICLE 4.3.01

DEURE DE CONSERVACIÓ DE LES EDIFICACIONS

1.- Deure de conservació genèric.

Els propietaris dels edificis, d'acord amb l'article 185 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, han de mantenir les façanes visibles des del domini públic en bon estat de conservació tant per mantenir la bona imatge com per evitar qualsevol perill per a les persones usuàries de les vies públiques. Segons el que preveu l'article 18 del Reial decret 1346/1976, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl, estan subjectes igualment al compliment de les normes sobre protecció del medi ambient, patrimoni arquitectònic i rehabilitació urbana. També estaran subjectes als esmentats deures les instal·lacions, terrenys, jardins i cartells.

El deure normal de conservació exigible a la propietat d'un immoble s'entén sense perjudici de les obligacions i drets dels arrendataris que es derivin de la legislació específica. S'entrendran com a obres contingudes dins el deure de conservació que correspon als propietaris, les de manteniment, adaptació i reformes mínimes necessàries per obtenir les condicions de seguretat, salubritat i ornament, segons els criteris d'aquestes normes i sempre que el cost sigui inferior al cinquanta per cent (50 %) del valor actual de l'immoble o parts afectades.

2.- Deures de conservació del patrimoni històric.

a).- La conservació, protecció i custòdia dels edificis o elements inventariats es declara d'utilitat pública. Correspon el deure de conservar-los a llurs respectius propietaris o posseïdors.

b).- Quan en el transcurs d'una obra de demolició, excavació, urbanització, edificació, etc. es produïssin troballes d'interès arqueològics es procedirà a la immediata suspensió de les obres i es seguiran les actuacions dictades per la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de Patrimoni Històric de les Illes Balears i el Decret 144/2000, de 27 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament d'intervencions arqueològiques i paleontològiques.

Qualsevol persona està obligada a posar en coneixement de l'administració competent la troballa de restes arqueològics. L'incompliment d'aquest deure, així com els danys perpetrats contra béns d'interès arqueològics, serà objecte de les sancions administratives previstes, a la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears, o penals.

c).- En el cas que els propietaris de béns d'interès cultural o catalogats no duguessin a terme les obres de conservació requerides per les N.S. o per les normes o projectes de caràcter històric-artístic, subsidiàriament aquestes podran realitzar-se per l'Ajuntament o l'administració competent i, si escau, podrà expropiar-se total o parcialment l'edifici d'acord amb la legislació vigent (article 27.2 de la Llei 12/1998).

d).- Els béns d'interès cultural o catalogats, en el cas que el propietari en fes mal ús, estiguessin en perill de destrucció o deteriorament i no estiguessin degudament atesos, podran ésser expropiats amb caràcter sancionador i per raó d'utilitat pública (article 33 de la Llei 12/1998).

e).- Les construccions o elements inventariats hauran, si s'escau, de conservar l'espai lliure adjacent dins la seva pròpia unitat predial en iguals condicions ambientals que les actuals, sense perjudici de les plantacions, enjardinament o elements auxiliars que es poguessin erigir segons el seu ús i destí.

f).- Els edificis, elements, instal·lacions o conjunts inventariats no podran ser demolits, llevat d'aquelles parts de la seva estructura o elements que, d'acord amb l'assenyalat en la fitxa corresponent del Catàleg i segons el dictamen dels serveis tècnics, resultin imprescindibles per a la seva màxima garantia d'estabilitat i seguretat. La demolició no autoritzada o la provocació de ruïna per abandonament o negligència reiterada d'un edifici inventariat comportarà l'obligació de la seva reconstrucció.

ARTICLE 4.3.02

ADEQUACIÓ A L'AMBIENT DE LES OBRES I LES EDIFICACIONS

Les edificacions s'hauran de construir i mantenir en condicions ornamentals adequades a l'ambient on s'ubiquin i l'Ajuntament denegarà, arribat el cas, la llicència per a l'execució d'obres per a la instal·lació d'elements visibles en les façanes dels edificis si desvirtuessin o enlletgissin l'aspecte exterior d'aquestes o resultessin estèticament inadequades a l'entorn circumdant, podent-se exigir la demolició de les ja existents i la restitució de l'immoble al seu aspecte originari. Les actuacions sobre façanes existents s'ajustaran al que està regulat en les normes generals de l'edificació.

ARTICLE 4.3.03

ORDRES D'EXECUCIÓ I LÍMIT DEL DEURE DE CONSERVACIÓ

L'Autoritat municipal i, si escau, els altres organismes competents, ordenaran, d'ofici o a instància de qualsevol interessat, l'execució de les obres necessàries per al compliment del deure de conservació de terrenys, urbanitzacions particulars i edificacions.

L'incompliment de l'ordre d'execució donarà lloc a la imposició de les sancions legalment previstes i a l'execució municipal subsidiària, a costa del propietari.

Malgrat això, quan l'ordre d'execució excedís del límit del deure normal de conservació, el propietari tindrà dret a que l'Administració responsable de l'esmentat excés en la reparació, financi o assumeixi aquella part del cost que superi el deure de conservació.

ARTICLE 4.3.04

RUÏNA IMMINENT I SUPÒSITS LEGALS PER A LA DECLARACIÓ DE RUÏNA

1.- Ruïna imminent.

En el cas d'imminent perill d'esfonsament total o parcial d'un immoble s'adoptaran amb tota urgència les mesures i precaucions proposades pels serveis tècnics municipals, encaminades a salvaguardar la seguretat pública i la dels ocupants de l'immoble, tot això a càrrec del propietari de l'edifici ruïnós. No obstant això, la declaració de ruïna imminent d'un edifici protegit no ha de comportar necessàriament la seva demolició.

2.- Es declararà l'estat ruïnós d'una construcció o part d'ella, d'acord amb l'article 183.2, de la Llei del sòl de 1976 (RD 1346/1976), en els següents supòsits:

a).- Quan el cost de les obres necessàries sigui superior al cinquanta per cent (50 %) del valor actual de l'edifici o plantes afectades.

b).- Quan els danys no siguin reparables tècnicament pels mitjans normals.

c).- Quan existeixin circumstàncies urbanístiques que aconsellin la demolició de l'immoble.

TÍTOL V: NORMES D'EDIFICACIÓ A SÒL URBÀ

CAPÍTOL I: NORMES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'EDIFICACIÓ

ARTICLE 5.1.01

TIPUS D'EDIFICACIÓ I NORMES COMUNS

1.- Tipus d'edificació.

Els tipus d'edificació establerts a l'ordenació detallada del sòl urbà, previstes en aquestes normes o en els instruments de planejament que les desenvolupin seran les següents:

a).- Segons alineació vial:

Quan la façana de les edificacions s'hagi de situar contigua amb l'alineació del vial o espai lliure públic o a una distància determinada de les mateixes. La superfície edificable en planta vindrà determinada per una profunditat edificable màxima, mesurada perpendicularment a partir de l'alineació de façana.

b).- Edificació aïllada:

Quan la disposició de l'edificació a la parcel·la es regula establint-se unes separacions mínimes a les partions i es troba definida, a més a més, per paràmetres d'edificabilitat, ocupació i altura.

c).- Volumetria específica:

Quan la situació de les edificacions, així com la seva forma en planta i secció, es troba a les pròpies N.S. o instrument de planejament que les desenvolupi. Es refereixen a aquelles edificacions que han de mantenir la volumetria existent encara que es permetrà un increment d'aquesta d'acord amb la seva zonificació.

2.- Normes comuns a tots els tipus.

Aquest capítol conté la reglamentació de l'ordenació de les edificacions i, per tant, de les obres de nova planta a realitzar a totes les classes de sòl. Seran d'aplicació directa a tot el sòl classificat com a urbà i urbanitzable, encara que el seu desenvolupament es realitzi per mitjà dels corresponents Plans parcials. Seran a més d'aplicació supletòria a sòl rústic en el que fa a la definició dels paràmetres edificatoris i a les mesures de terrenys i edificabilitats.

3.- A les zones de tipologia extensiva dels nuclis urbans de Deià i Son Bauçà i amb el consentiment exprés del propietari de la parcel·la confrontant es podrà compensar la reculada obligada amb un augment d'igual magnitud en el part oposada del solar objecte d'edificació.

ARTICLE 5.1.02

COMPLIMENT DELS REQUISITS DE PARCEL·LA A SÒL URBÀ

1.- S'entendrà per amplada mínima de parcel·la la longitud mínima que ha de tenir el front de separació d'aquella amb espais lliures públics o vials. Aquesta longitud es mesurarà sobre l'alineació oficial. Quan una parcel·la doni front a dos carrers, ambdós han de complir aquesta condició. Serà també requisit de la parcel·la que es pugui inscriure un cercle de diàmetre equivalent a l'ample mínim de façana establit en les condicions particulars de la zona.

Quan existeixi xamfrà, la medició es realitzarà prolongant l'alineació de cada carrer fins la intersecció de l'altre. En els fons de sac s'admetrà una reducció màxima del trenta per cent (30 %) de l'amplada mínima de la parcel·la.

2.- Quan una parcel·la incompleixi alguna de les condicions de superfície o dimensions inferiors als mínims, les seves condicions d'edificació seran les següents:

a).- La parcel·la serà edificable d'acord amb les ordenances corresponents a la zona:

- Si la parcel·la procedís d'una parcel·lació anterior al 7 de setembre de 2000.
- Si la parcel·la compleixi les condicions de superfície o ample mínims a l'entrada en vigor de les presents N.S. i com a conseqüència d'una actuació pública posterior, d'acord amb el que estableix la disposició addicional onzena de la Llei 8/2004, de 23 de desembre, o degut a la previsió d'una nova alineació, no inclosa en una unitat d'actuació, la parcel·la romanent incompleix els esmentats mínims.

b).- Si com a conseqüència d'una segregació la parcel·la ha estat constituïda com a unitat independent amb posterioritat a l'aprovació inicial de les presents N.S., la parcel·la resultarà inedificable mentres no es regularitzi quant a superfície o format

3.- Quan se sol·liciti llicència de construcció en un solar que es trobi en la situació prevista en el paràgraf 1er de l'apartat 2.a, s'haurà d'acreditar fefaentment que la parcel·lació és anterior al 7 de setembre de 2000 i que les parcel·les confrontants eren propietat de persona o entitat diferent a la titular del solar al qual es pretén edificar.

4.- En cas de que es trobi en la situació prevista en el paràgraf 2n de l'apartat 2.a, s'haurà de justificar el compliment de les condicions amb anterioritat a l'actuació pública.

ARTICLE 5.1.03

COMPLIMENT DELS PARÀMETRES EDIFICATORIS

A cada projecte d'edificació han de ser complerts tots i cadascú dels paràmetres límit fixats a les normes generals i en les específiques de cada zona. El compliment d'un d'ells no justifica la transgressió d'altre o d'altres i així es condicionarà l'edificació al o als que més estrictes resultin per a cada cas particular.

1.- L'ocupació i edificabilitat màxima dels edificis serà la que s'indica a les ordenances específiques de cada zona quan aquestes s'apliquin de forma directa.

2.- Altura màxima.

Les altures màximes edificables seran les que s'indiquen a les ordenances específiques de cada zona quan aquestes s'apliquen de forma directa. La correspondència entre nombre de plantes i altura màxima es defineix a les ordenances particulars.

3.- Altura mínima.

En el tipus d'edificació segons alineació a vial (AV) l'altura mínima en nombre de plantes serà la que resulti de descomptar una planta al nombre màxim de plantes permès.

4.- Nombre de plantes.

a).- La correspondència entre nombre de plantes i altura s'indiquen a les ordenances específiques de cada zona: Planta baixa (B) i plantes pis (P). La planta baixa computarà com a planta encara que sigui diàfana o amb porxos.

b).- La planta soterrani o semi soterrani no computarà com a planta quan la part superior del forjat del sostre respecti les limitacions assenyalades en l'article 6.1.06 i apartat 3 de l'article 6.2.03. S'exceptuen d'aquesta condició les rampes d'accés, quan la planta soterrani o semi soterrani es destini a aparcament de vehicles, en una longitud horitzontal màxima de sis (6) metres.

c).- Als afectes del còmput del nombre de plantes s'admetran desnivells de fins un (1) metre en una mateixa planta, sense que per això es perdi la condició de planta única.

d).- Els solars situats a terrenys sensiblement plans, segons definició de l'article 6.2.03, i amb el vial d'accés

elevat respecte del terreny natural es podran omplir fins el nivell de la vorera. En aquest cas, l'altura de l'edifici i la del forjat de la planta semisoterrani, als efectes de l'aplicació del paràgraf anterior, es medirà en el punt mig de la façana de la parcel·la a partir de la rasant del vial. De no omplir-se el solar la medició es realitzarà a partir del terreny natural.

e).- Quan l'ordenança de la zona ho permeti, sobre la planta pis es podrà situar una planta porxe (Po). L'altura d'aquesta planta mesurada a l'intradós del forjat o a l'arrancada de la seva coberta no podrà superar els dos (2) metres ni l'altura màxima permesa.

ARTICLE 5.1.04

SUPERFÍCIE D'OCUPACIÓ DE LA PARCEL·LA

És la superfície de la projecció vertical sobre un pla horitzontal de l'àrea compresa entre les línies externes de totes les plantes, fins i tot soterranis i semisoterranis, incloent porxos i cossos o elements sortints. Es defineix com un percentatge respecte de la superfície total de la parcel·la.

Les pèrgoles, quan estiguin formades per un entramat calat de barres repartides uniformement i la relació entre la superfície dels buits i la dels elements constructius, mesurades ambdues en projecció vertical sobre un pla horitzontal, sigui superior a vint (20), no computaran com a ocupació. Els elements sustentadors hauran de ser, així mateix, a base de barres lleugeres.

Les piscines no computaran com a superfície ocupada de la parcel·la, encara que sí ho faran les construccions en les quals s'hi ubiquin les instal·lacions i maquinària d'aquestes, sempre que sobrepassin la rasant del terreny.

ARTICLE 5.1.05

CÒMPUTS D'EDIFICABILITAT

1.- La superfície de les plantes tancades computarà al cent per cent (100 %).

2.- La superfície de les terrasses, balcons, patis descoberts i les pèrgoles, que compleixin la definició de l'article anterior, no computaran en cap tipus d'edificació. Tampoc computaran com a edificabilitat les pèrgoles, que no compleixin amb la definició de l'article anterior, sempre que no excedeixin de l'ocupació del solar.

3.- No computaran les plantes soterrani o semi-soterrani, destinades a aparcament de vehicles o serveis d'infraestructura de l'edifici (calefacció, condicionament d'aire, maquinària d'ascensors, aljubs, recintes d'escombraries, de comptadors, trasters, centres de transformació, serveis auxiliars diversos, equipament complementari de la indústria turística com cuines, magatzems, bugaderies, etc.), quan tampoc no ho facin com a planta segons definició de l'apartat 4.b de l'article 5.1.03. S'exceptuen d'aquesta condició les rampes d'accés, quan la planta soterrani es destini a aparcament de vehicles, en una longitud horitzontal màxima de sis (6) metres.

4.- La superfície dels porxos computarà al cinquanta per cent (50 %) sempre que estiguin oberts en una dimensió compresa, inclusivament, entre un terç (1/3) i menys d'un mig (1/2) del seu perímetre. En els altres casos computarà al cent per cent (100 %), encara que no comptabilitzaran com a edificabilitat quan estiguin oberts en la meitat (1/2) o més del seu perímetre. S'entendrà com a tancament qualsevol element amb altura superior a un metre i vuitanta centímetres (1,80) sobre el nivell de sòl de la planta respectiva.

5.- No computaran com a edificabilitat, ni com a volum, els dipòsits de líquids o gasos i les instal·lacions de tractament d'aigües residuals en edificacions unifamiliar aïllades.

6.- En edificació d'ús exclusiu comercial, administratiu, industrial o equipaments, es podrà descomptar del còmput de superfície construïda les superfícies destinades a aljubs, magatzems i serveis generals de l'edificació.

ARTICLE 5.1.06

CONSTRUCCIONS PERMESES PER SOBRE DE L'ALTURA REGULADORA MÀXIMA

1.- Per sobre de l'altura reguladora màxima només es permetran:

a).- El forjat del sostre de la darrera planta.

b).- La formació de terrats i cobertes inclinades, amb pendent mínima d'un vint per cent (20 %) i màxima d'un trenta per cent (30 %), sense sobrepassar l'altura total de l'edificació. La cota de coronació de les cobertes inclinades podrà arribar com a màxim a una altura de dos (2) metres per sobre de l'intradós del darrer forjat.

c).- Els paretons i baranes amb una altura màxima d'un metre i vint centímetres (1,20) sobre el paviment.

d).- La caixa d'escala, sense sobrepassar l'altura total de l'edificació, amb una superfície màxima construïda del replà d'accés al terrat de quatre (4) m2 i la cambra de maquinària de l'ascensor, si n'hi hagués, de dimensions tals que la seva superfície no superarà en dos (2) m2 a la mínima exigida per la normativa reguladora.

e).- Les torres de refrigeració que ocuparan la superfície estrictament necessària per acollir les instal·lacions que, per raons tècniques, s'hagin d'ubicar a l'aire lliure.

f).- Els armaris d'instal·lacions, amb les dimensions mínimes requerides per la companyia subministradora i la normativa tècnica vigent.

g).- Les antenes, xemeneies, conductes d'aireació i artefactes captadors d'energia solar.

2.- Les torres de refrigeració i dipòsits hauran de quedar ocults de vistes des de la via pública.

3.- Tots els paraments verticals visibles des de la via pública hauran d'estar convenientment decorats a to amb la façana de l'edifici.

4.- Tots els elements situats per damunt de la coberta general de l'edifici, en el que sigui possible, hauran d'estar agrupats.

ARTICLE 5.1.07

ÍNDEX D'INTENSITAT D'ÚS RESIDENCIAL

L'índex d'intensitat d'ús residencial (Ir) es defineix com la limitació que estableix la superfície mínima en m2 de superfície de sòl per habitatge a cada zonificació.

En el tipus d'edificació segons alineació a vial, es refereix a la superfície de sòl inclosa dins la fondària edificable o, si escau, dins la ocupació màxima. En el tipus d'edificació aïllada a la superfície total de la parcel·la.

Aquesta xifra serà el nombre sencer per excés, quan la xifra decimal sigui igual o superior a la meitat d'una unitat, i per defecte, en cas contrari, que s'obté per mitjà de l'operació del producte d'aquest índex per la superfície en metres quadrats, en edificació continua, de la fondària edificable o de l'ocupació màxima i, en edificació aïllada, de la parcel·la, segons es defineix en l'apartat anterior. Per aplicació de l'índex corresponent a cada zonificació s'obtindrà el nombre màxim d'habitatges que és possible realitzar en una parcel·la.

El nombre dels habitatges projectats només estarà condicionat per aquesta xifra i les condicions d'higiene i composició interior. Per tant, en el cas que part de l'edificabilitat permesa a cada zona es destini a altres usos distints, encara que admesos a més del residencial, es podrà esgotar el nombre d'habitatges resultant de

l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial en cada parcel·la.

ARTICLE 5.1.08

REORDENACIÓ DE VOLUMS

Es permetrà la modificació de l'ordenació establerta per les N.S. en qualssevol de les zones, excepte en casc antic que serà amb caràcter excepcional, mitjançant un Estudi de detall amb l'àmbit mínim d'una illeta, quan l'ordenació proposada presenti, a judici de la Corporació municipal, clares avantatges per a la ciutat.

Tota ordenació de volums no podrà suposar increment de l'ocupació del sòl i de l'altura màxima de cada illeta, ni de la superfície i el volum edificables fixats amb caràcter general per l'ordenança específica prevista. No es podran alterar els usos establerts amb caràcter limitatiu, exclusiu o predominant a la zona o zones. Tampoc podrà ser incrementada la densitat de població. En aquest sentit, no es podrà transferir a l'ús residencial, superfície edificable destinada a altres usos o transferir edificabilitat del pati d'illeta per a la seva utilització residencial. En tot cas, s'hauran de respectar la resta de determinacions de les N.S. i en cap cas aquesta reordenació podrà ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis pròxims o confrontants.

En cas d'aprovació de l'Estudi de detall, l'Ajuntament podrà fixar el termini màxim que consideri procedent per a la presentació de la sol·licitud de llicència i del projecte corresponent.

ARTICLE 5.1.09

COSSOS I ELEMENTS SORTINTS SOBRE VIA PÚBLICA O ESPAI LLIURE PÚBLIC

1.- Cap cos o element d'un edifici, tant si forma part d'ell com si es tracta d'instal·lació adossada a la seva façana, podrà volar sobre el vial o espai lliure públic a altura inferior a tres metres i cinquanta centímetres (3,50) sobre la rasant de la vorera i quatre (4) metres sobre la rasant de la via quan aquesta manqui de voreres. Aquesta distància podrà reduir-se a dos metres i cinquanta centímetres (2,50) en cas de passatge per a vianants.

2.- Les baixants d'aigües, tant de pluja com residuals, encara que siguin de recollida de les procedents de terrasses i balcons, s'hauran de col·locar per l'interior de l'edifici o encastades a la paret de façana a la primera planta, de forma que no ressaltin d'aquesta ni siguin visibles des de la via pública. Podran ser vistes a partir de la primera planta pis i superiors.

3.- Només es permetran les simples volades i cornises de les cobertes fins a un màxim de cinquanta (50) centímetres de vol.

ARTICLE 5.1.10

XAMFRANS

Els xamfrans seran d'obligatòria execució quan estiguin grafiats en el plànol d'ordenació del sòl urbà a les cantonades de les illetes de tipologia entre mitgeres i vindrà definit pels punts d'intersecció de les línies de façana amb la circumferència que, amb centre a l'esmentat punt d'intersecció, tingui com a ràdio la suma de les amplades d'ambdós voravies, amb una longitud màxima de tres (3) metres i mínima d'un metre i cinquanta centímetres (1,50). No s'ha de deixar xamfrà a les cantonades on al meyns una de les alineacions de la façana tingui establerta una reculada respecte del carrer.

ARTICLE 5.1.11

PROTECCIÓ DE L'ARBRAT

a).- L'arbrat existent a l'espai viari, encara que no hagi estat qualificat com a zona verda o espai d'esplai i esbarjo, haurà de ser protegit i conservat. Quan sigui necessari eliminar alguns exemplars per causa de força major es procurarà que afectin als exemplars de menor edat i port.

b).- Tota pèrdua d'arbrat en via pública haurà de ser reposada de forma immediata.

c).- A les franges de reculada obligatòria confrontants amb vies públiques de zones d'habitatge unifamiliar aïllat, serà preceptiva la plantació d'arbrat.

d).- En els patis o espais lliures existents en l'actualitat, ja siguin públics o privats, que es trobin enjardinats, es procurarà conservar i mantenir en bon estat les seves plantacions, a no ser que, per causa de força major, sigui necessari eliminar alguns exemplars, procurant-se, en aquest cas, que siguin afectats els exemplars de menys edat i port.

e).- Quan una obra pugui afectar a algun exemplar arbori públic o privat, s'indicarà a la sol·licitud de llicència corresponent, assenyalant la seva situació en els plànols topogràfics que s'aportin. En aquests casos s'exigirà i garantirà durant el transcurs de les obres la protecció dels troncs d'arbrat, fins a una altura mínima d'un metre i vuitanta centímetres (1,80), amb adequat recobriment rígid que impedeixi la seva lesió o deteriorament. L'arbrat que s'ha de protegir, serà l'existent fora de l'obra objecte de llicència.

f).- La necessària substitució de l'arbrat a les vies públiques, quan per deteriorament o altres causes desapareguin els exemplars existents, serà obligatòria a càrrec del responsable de la pèrdua, essent substituïts, a ser possible, per espècies iguals a les antigues o altres semblants als tradicionals.

ARTICLE 5.1.12

EXIGÈNCIA DEL PREVI ASSENYALAMENT D'ALINEACIONS I RASANTS A DETERMINATS CASOS

Prèviament a la sol·licitud de la llicència d'obres els particulars podran sol·licitar l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny i, en qualsevol cas, hauran de sol·licitar-ho prèviament en el cas que la parcel·la objecte de llicència estigui afectada per una nova alineació i no estigui suficientment definida o acotada en els plànols d'ordenació.

No es podrà iniciar la construcció, reconstrucció o reforma de façanes, murs ni altre classe de tanques en cap tram contigu a la via pública sense que, a més de l'oportuna llicència, l'interessat hagi obtingut de l'Ajuntament l'assenyalament sobre el terreny de les alineacions i rasants oficials, quan la pròpia Administració municipal hagués comunicat ser necessària aquesta operació abans de l'execució de les obres.

L'incompliment del que disposa aquest article donarà lloc, en tot cas i sense perjudici d'altres correccions que procedissin, a la suspensió immediata dels treballs, que no serà aixecada mentre no es doni compliment al prescrit.

ARTICLE 5.1.13

EDIFICACIONS DAVANTERES A LLITS PÚBLICS

Excepte autorització administrativa de la Direcció General de Recursos Hídrics, qualsevol cos d'edificació, així com tancaments de parcel·les pròxim a llits públics, han de distar de la partió o del límit físic del llit com a mínim cinc (5) metres, d'acord amb l'article 6 del Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües i articles 6 i 7 del Reglament del domini públic hidràulic.

Els usos permesos a les zones de protecció de llits, tant de domini públic com privat, es regularan pel que disposa

la llei d'aigües i desenvolupaments reglamentaris, fins l'aprovació de la delimitació definitiva que la substitueixi o rectifiqui.

CAPÍTOL II: NORMES REGULADORES DELS USOS

ARTICLE 5.2.01

OBJECTE, APLICACIÓ I ESTRUCTURA GENERAL DELS USOS

1.- Objecte.

Els preceptes reguladors d'aquest Capítol són els que estableixen les diferents utilitzacions del sòl urbà i de les edificacions, fixant els usos que en ells poden desenvolupar-se, segons les distintes categories de sòl que es defineixen en les presents N.S.

2.- Aplicació.

A més dels preceptes reguladors dels usos, s'hauran de complir les normes generals de l'edificació i, si escau, les ordenances de la zona que corresponguin, en funció de la localització del sòl, edifici o instal·lació.

3.- Estructura general dels usos.

a).- Segons la seva assignació urbanística.

a.1).- Ús global:

És l'establert per les N.S. per definir el destí genèric de cada zona. Aquesta categorització d'ús només té efectes en relació amb l'estructura orgànica del territori. Els usos globals poden ésser:

- Usos globals lucratius, és a dir, susceptibles de trànsit jurídic privat.
- Usos globals no lucratius, la característica bàsica dels quals és la de ser usos públics imposats per les necessitats de serveis i d'equipaments per a la comunitat.

a.2).- Ús detallat:

És el contemplat de forma més detallada per les N.S. per a la regulació del règim de compatibilitat amb els corresponents usos globals a cada zona.

b).- Segons la seva utilització.

b.1).- Públic:

És el que es desenvolupa sobre un bé de titularitat pública o de titularitat privada gestionat, en aquest cas, en benefici de la comunitat per mitjà dels mecanismes que a l'efecte estableix la llei. A sòl urbà seran d'ús públic els següents: Equipaments, comunicacions i infraestructures i espais lliures (espais lliures públics). També, si escau, ho podran ser els usos següents: Residencial i industrial.

b.2).- Col·lectiu:

És el que es desenvolupa sobre un bé de titularitat privada i al qual s'accedeix per pertinença a una associació, club o organització similar, o per l'abonament d'una quota, entrada, preu o contraprestació anàloga. A sòl urbà podran, si escau, ser d'ús col·lectiu els següents: Residencial (residencial comunitari), equipaments (soci-cultural, docent, assistencial, esportiu, sanitari, religiós, abastiment i recreatiu) i comunicacions i infraestrutures

(transports i aparcaments de vehicles).

b.3).- Privat:

És el que es desenvolupa per particulars en béns de titularitat privada i que no té les característiques d'un ús col·lectiu. A sòl urbà seran d'ús privat els següents: Residencial, industrial, serveis i espais lliures (espais lliures privats). També, si escau, ho podran ser els usos següents: Equipaments (soci-cultural, docent, assistencial, esportiu, sanitari, religiós, abastiment i recreatiu) i comunicacions i infraestrutures (instal·lacions i serveis, transports, comunicacions i telecomunicacions i aparcaments de vehicles).

c).- Segons la seva titularitat.

c.1).- Ús de domini públic:

En compliment dels articles 19.1.b i 29.1.d i e del Reglament de planejament urbanístic, les N.S. determinen la titularitat pública del domini assignat als usos públics o col·lectius previstos, l'existència dels quals es consideri d'interès públic i social.

Els béns i recursos que integren el patrimoni públic de sòl, d'acord amb l'article 39 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl, es destinaran a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública i a altres usos d'interès social. Es consideren usos d'interès general, als efectes d'allò que s'ha determinat en l'apartat 3 de l'article 37 de la Llei 8/2004, de 23 de desembre, de mesures tributàries, administratives i de funció pública, modificat per la Llei 6/2007, de 27 de desembre, els següents: Operacions d'iniciativa pública de rehabilitació d'habitatge protegit, conservació, gestió o ampliació dels propis patrimonis públics de sòl, execució de dotacions urbanístiques públiques inclosos els sistemes generals, compensació a propietaris a qui correspongui un aprofitament superior al permès pel planejament, adquisició i rehabilitació de béns immobles declarats d'interès cultural i catalogats i a l'adquisició i millora d'àrees naturals, adopció de mesures de millora i conservació del medi ambient.

c.2).- Ús de domini privat:

En compliment dels articles 19.1.b i 29.1.d del Reglament de planejament urbanístic, les N.S. proposen la titularitat privada o patrimonial de la resta dels usos assignats no inclosos en l'anterior apartat.

d).- Segons la seva compatibilitat.

d.1).- Ús permès:

És aquell que s'autoritza per les Nomes Subsidiàries de forma alternativa per a cadascuna de les zones.

d.2).- Ús condicionat:

És aquell que està subjecte a una autorització prèvia en base al compliment de determinats requisits legals.

d.3).- Ús prohibit:

És aquell la implantació del qual no es permesa pel planejament ni tan sols acollint-se al tràmit d'interès general. Es consideren prohibits també els usos que estiguin així conceptuats per les disposicions estatals o autonòmiques promulgades en matèria de seguretat, salubritat, molèsties o perillositat.

Tots els usos no inclosos com permesos a cada règim d'usos es consideraran prohibits.

ARTICLE 5.2.02

CLASSIFICACIÓ I DEFINICIONS DELS USOS GLOBALS I DETALLATS

Per a la fixació dels usos als sòls i per a la seva adequada regulació es defineixen els següents conceptes:

1.- Residencial.

Ús privat que es desenvolupa per particulars o entitats públiques sobre béns de titularitat privada o pública, en tot cas, de caràcter residencial. L'esmentat ús podrà desenvolupar-se en modalitat d'habitatge lliure o en règim de protecció pública o un altre que permeti taxar el preu màxim de venda o lloguer.

a).- Habitatge unifamiliar aïllat o entre mitgeres:

És l'ús corresponent a l'allotjament d'una família. És la que, albergant a una sola família en el total d'un edifici, constitueix junt amb la parcel·la una única unitat registral, tenint accés exclusiu des de via pública.

b).- Habitatges unifamiliars adossats:

Es tracta de dos habitatges unifamiliars adossats o d'un conjunt de més habitatges unifamiliars adossats a una mateixa parcel·la, formant un únic cos d'edificació i amb accessos independents.

c).- Edifici plurifamiliar:

És el format per un conjunt de habitatges amb accés comunitari des de l'exterior.

d).- Residencial comunitari:

És el corresponent a l'allotjament de persones en règim d'interrelació, com a col·legis majors, residències, albergs, asils, etc., excepte els de caràcter assitencial o religiós.

2.- Industrial o secundari.

És l'ús productiu relatiu a les activitats econòmiques corresponents al sector secundari. Se subdivideix en tres usos detallats:

a).- Indústries:

És l'ús corresponent a la transformació de primeres matèries i a l'elaboració de productes. Pot ser, segons les condicions establertes en l'article 5.2.03, desenvolupat a zona no industrial urbana:

- En plantes inferiors d'edifici no industrial.
- En plantes pis d'edifici no industrial.

b).- Magatzems:

És l'ús corresponent al dipòsit, conservació, guarda o distribució d'objetes i/o mercaderies, agències, magatzems, transports distributius, etc., sense servei de venda directa al públic però sí a venedors minoristes.

c).- Tallers:

És l'ús corresponent a les activitats de reparació i conservació de maquinària, eines i útils, la producció industrial o artesanal (fusteries, ferreries i similars), així com les arts plàstiques i gràfiques, grans bugaderies, tintoreries i similars.

3.- Serveis o terciari.

És l'ús productiu relatiu a les activitats econòmiques corresponents al sector terciari. Se subdivideix en quatre usos detallats:

a).- Comercial:

Tenen la consideració d'establiments comercials, d'acord amb la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears, reformada mitjançant la Llei 8/2009, de 16 de desembre, els locals i les construccions o instal·lacions ubicats al sòl de manera fixa i permanent, coberts o sense cobrir, exempts o no, exteriors o interiors d'una edificació, amb aparadors o sense, on s'exerceixen regularment activitats comercials de venda de productes a l'engròs o al detall, o de prestació de serveis d'aquesta natura al públic, com també qualssevol altres recintes tancats que rebin aquella qualificació en virtut de disposició legal o reglamentària.

Aquests establiments podran ser individuals o col·lectius i es consideren col·lectius els conformats per un conjunt d'establiments comercials individuals, integrats en un edifici o complex d'edificis, en els que s'exerceixin les activitats respectives de forma empresarialment independent, sempre que comparteixin la utilització d'algun dels elements següents:

- L'existència d'un vial o espai lliure, preexistent o no, públic o privat, l'objectiu principal del qual sigui assegurar la circulació interna entre els distints establiments comercials, per a ús exclusiu dels clients i del personal dels establiments.
- L'existència d'una àrea o àrees d'estacionament comú o contigües als diferents establiments que no prohibeixin la circulació de vianants entre aquestes.
- Estar units per una estructura jurídica comuna, controlada directa o indirectament almenys per un associat o que disposin d'una adreça, de dret o de fet, comú.
- L'existència d'un perímetre comú delimitat.

La densitat comercial màxima del municipi en metres quadrats de superfície construïda per zones o barris, exclosos els establiments de superfície construïda inferior a 150 m2, serà el resultat de multiplicar la població equivalent per un determinat percentatge. No obstant això, no s'aplicarà la densitat comercial màxima del municipi fins a la determinació, mitjançant la disposició reglamentària prevista en la Llei 8/2009, de 16 de desembre, del concepte de població equivalent i del percentatge.

b).- Administratiu privat:

Són les activitats destinades a la realització de tasques administratives, tècniques, creatives o monetàries, excepte les incloses en els usos globals d'equipaments comunitaris. S'inclouen, a títol d'exemple, els bancs, oficines, gestories, agències, seus socials o tècniques d'empreses, estudis, despatxos, etc.

c).- Turístic:

Són les activitats destinades a l'allotjament ocasional i transitori de transeünts o turistes. Aquest ús, prèviament a l'obtenció de la llicència urbanística, requerirà l'autorització de l'Administració turística corresponent.

d).- Establiments públics:

Són les activitats integrades en el sector de la restauració i destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població. S'inclouen els usos relacionats en el grup IV de l'annex del Reglament de policia d'espectacles públics i activitats recreatives i en el grup XLII de l'annex I del Decret 18/1996, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament d'activitats classificades, com, per exemple, restaurants, cafès i cafeteries, bars, cafès cantants, cafès teatre, taulats flamencs i similars.

4.- Equipaments.

És l'ús dotacional relacionat amb els serveis públics pel conjunt de la població. Comprèn onze diferents usos detallats:

a).- Soci-cultural:

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la custòdia, transmissió i conservació dels coneixements, exhibició de les arts i a la investigació, les activitats socio-culturals de relació o associació, així com les activitats complementàries de la principal. S'inclouen, a títol d'exemple, cases de cultura, palau de congressos i exposicions, biblioteques, arxius, museus, sales d'exposicions, centres d'associacions veïnals, culturals, agrupacions cíviques, seus de club, etc.

b).- Docent:

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la formació humana i intel·lectual de les persones en els seus diferents nivells. S'inclouen, a títol d'exemple, els centres universitaris (facultats, escoles tècniques i universitàries), ensenyança infantil, primària i secundària, formació professional, guarderies, centres d'idiomes, etc., educació especial, educació per a adults, acadèmies, tallers ocupacionals, conservatoris, escoles d'arts i oficis, centres d'investigació científica i tècnica vinculats a la docència, etc.

c).- Assistencial:

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la informació, orientació i prestació de serveis o ajudes sobre problemes relacionats amb toxicomanies, malalties o minusvalideses, pobresa extrema i desprotecció jurídica de les persones. Inclou, a títol d'exemple, albergs de transeünts, residències, miniresidències, pisos tutelats o protegits, centres de rehabilitació, centres de dia, centres d'informació i orientació, etc. Ocasionalment cohabita amb usos sanitaris, residencial, formatius, docents, etc.

d).- Administratiu-institucional:

Edificacions per al servei de l'administració de l'Estat, la Comunitat Autònoma i el municipi. Inclou, a títol d'exemple, les seus de l'Ajuntament, Govern Balear, conselleries, serveis perifèrics de l'Estat, delegació d'Hisenda, etc.

e).- Esportiu:

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la pràctica, ensenyança o exhibició d'especialitats esportives o de cultura física. No inclou activitats lligades física i funcionalment a altre usos, tals com universitaris, docents, etc. S'inclouen en aquesta situació, a títol d'exemple, les instal·lacions esportives a l'aire lliure i les cobertes, gimnasos, poliesportius, així com els continguts en el apartat 2 del grup I i apartat 3 del grup II de l'annex del Reglament de policia d'espectacles públics i activitats recreatives.

f).- Seguretat:

Activitats d'ús públic realitzades per cossos o institucions de l'Estat o de la Comunitat Autònoma, destinades a la defensa nacional, de l'ordre públic i dels individus i els béns. S'inclouen també parcs de bombers i similars.

g).- Sanitari:

Activitats d'ús públic o privat, destinades a la informació, orientació, prevenció, administració i prestació de serveis mèdics o quirúrgics i hospitalaris. No s'inclouen els serveis mèdics que es presten en despatxos professionals, fora dels centres sanitaris, que tenen la mateixa conceptuació que la de la resta de professionals. S'inclouen, a títol d'exemple, hospitals, clíniques, residències de malalts, ambulatoris, dispensaris, centres de salut d'atenció primària i preventiva, cases de socors, consultoris, psiquiàtrics, laboratoris relacionats amb l'activitat sanitària i, en general, tot tipus de centres d'assistència sanitària.

h).- Religiós:

Activitats d'ús col·lectiu o privat destinades al culte religiós, així com els lligats a aquest i a les formes de vida associativa religiosa. S'inclouen, a títol d'exemple, comunitats religioses, convents, monestirs, ermites, esglésies i centres parroquials, catedral, capelles, cases rurals o residències religioses, centres de culte de qualsevol confessió, etc.

i).- Cementiri:

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a serveis funeraris en general, cementiris, tanatoris, etc. d'acord al previst en el Decret 105/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

j).- Abastiment:

Activitats d'ús privat, col·lectiu o públic destinades a la realització de transaccions comercials de mercaderies, serveis personals, administratius i tècnics, com, per exemple, mercats, fires, escorxadors, instal·lacions frigorífiques, etc. Aquests usos hauran de trobar-se expressament assenyalats en els plànols d'ordenació.

k).- Recreatiu:

Activitats d'ús públic o privat, vinculades amb l'esplai, la vida de relació, el temps lliure i l'esbarjo en general i aquelles similars, no incloses en altres usos. Comprèn els següents tipus:

k.1).- Que es realitzin en edificis, locals i instal·lacions tals com sales de cine, teatres, sales de concerts, sales de joc, casins, etc.

k.2).- Que es realitzin en el parcs i jardins. S'inclouen a títol d'exemple, els jardins botànics, parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars a les descrites, amb petites edificacions annexes, com a bars, oficines d'informació al ciutadà o turístiques, etc.

l).- Municipal divers:

Reuneix la possibilitat d'ésser destinat a qualsevol ús, excepte cementiri, de titularitat i domini públic, d'entre els equipaments relacionats en el present article.

5.- Comunicacions i infraestrutures.

a).- Xarxa viària:

L'ús de les xarxes viàries és el trànsit de persones i vehicles i l'estacionament d'aquests darrers a les àrees regulades a l'efecte. El règim d'usos vindrà determinat pel que disposa la Llei 5/1990, de carreteres de la CAIB, i els seus desenvolupaments reglamentaris, pel Pla director sectorial de carreteres, per les disposicions del Consell Insular en les vies de la seva competència i per les pròpies N.S., així com quantes ordenances municipals, disposicions i reglaments siguin d'aplicació (normatives sobre estacions de servei, reglaments d'activitats a la via pública, servituds per a infraestructures, etc.).

b).- Instal·lacions i serveis:

Correspon a les activitats destinades a les infraestructures i serveis del municipi, tals com grans xarxes i serveis, artèries de reg d'aigua depurada, artèries d'abastiment, col·lectors de sanejament, col·lectors de aigua de pluja i llits de torrents, centres de producció, emmagatzematge i feeders de distribució de gas, dipòsits d'abastiment d'aigua, estacions de depuració d'aigües residuals, centres de recollida, tractament i eliminació de residus sòlids,

abocadors, xarxes elèctriques, estacions i subestacions elèctriques, centrals tèrmiques, parcs d'emmagatzematge i poliducte de productes petrolífers, ferralleries, desballestament de vehicles i els semblants a tots els esmentats anteriorment.

Dins aquests recintes es podran ubicar dotacions o serveis que, per les seves característiques especials (molèstia, perillositat, insalubritat, etc.), sigui aconsellable el seu allunyament de nuclis urbans. Malgrat això, s'haurà de complir la normativa que sigui d'aplicació.

L'execució en domini públic de les xarxes de serveis i les condicions d'ús d'aquestes es regirà pel que disposen les ordenances municipals, per les normes sobre serveis dels ens locals, pels plecs de condicions de la concessió i pel corresponent contracte administratiu, així com pels reglaments sectorials que les regulen.

Les servituds de les línies elèctriques es regularan pels reglaments elèctrics d'alta i baixa tensió i altra normativa aplicable.

A més de l'establert als apartats anteriors, als efectes de servituds, serà preceptiu l'informe de l'empresa subministradora d'energia elèctrica previ a la petició de qualsevol llicència d'edificació o activitat o les seves modificacions en terrenys situats a la zona compresa entre dues línies longitudinals paral·leles, situades una a cada costat de l'eix de la línia elèctrica aèria d'alta tensió, i a una distància de trenta (30) metres d'aquest.

c).- Transports:

Comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees destinades al trànsit i estada de persones, tant de transport públic, privat o col·lectiu. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

d).- Comunicacions i telecomunicacions:

Comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees i instal·lacions bàsiques destinades als serveis de comunicacions (correus, telègrafs i telèfons) i telecomunicacions (ràdio, televisió i transmissió de dades). Corresponen, així mateix, a l'ús detallat de telecomunicació les xarxes i instal·lacions radioelèctriques per a les que regiran les determinacions establides en el Decret 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions a les Illes Balears.

e).- Aparcament de vehicles:

Comprèn els espais d'ús públic, col·lectiu o privat, destinats a l'estacionament de vehicles tipus turisme o motocicletes, ja siguin subterranis, en superfície o en edificis construïts a l'efecte. Així mateix s'inclou en aquest ús el corresponent al dipòsit o guarda de grans vehicles automòbils tals com autobusos i camions, permetent-se, en aquest cas, només en les zones industrials i de serveis.

La zona qualificada com a aparcament privat en Son Moragues-Son Canals es mantindrà vinculada a la parcel·la hotelera annexa i admetrà les següents condicions d'edificació:

- Edificabilitat màxima (m2/m2): 1
- Altura reguladora màxima (m): 3, sense sobrepassar la cota 179 del plànol de zonificació.
- Nombre màxim de plantes: S+B
- La coberta haurà d'enjardinar-se en un 70 % o més de la seva superfície.

f).- Estació de serveis:

Comprèn els espais i edificis destinats exclusivament a estació de serveis (benzinera), encara que com a ús annex i vinculat pot permetre's l'ús comercial. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

6.- Espais lliures.

Comprèn els espais lliures d'edificació, destinats a l'esplai, esbarjo i repòs de la població i a la protecció i aïllament de vies i edificacions, dirigida a la millora de les condicions higièniques, climatològiques i estètiques del municipi. Comprèn els següents tipus:

a).- Espais lliures d'ús i domini públics:

Zones d'ús i domini públic, destinades a l'esbarjo i esplai de la població, compatibles amb petites instal·lacions esportives no cobertes i amb els usos establerts en l'article 6.3.06.1.

b).- Espais lliures privats:

Àrees enjardinades de domini privat i ús públic o privat, qualificades per les N.S. o resultants del compliment de les determinacions sobre ocupació del sòl en cada ordenança d'edificació.

ARTICLE 5.2.03

RÈGIM DE COMPATIBILITAT D'USOS A SÒL URBÀ

1.- El règim de compatibilitat dels usos és la concreció per a cada zona de normativa diferenciada de la relació d'usos permesos, així com el nivell de permisivitat de cadascun d'ells.

2.- Les classes o subclasses d'usos permesos o prohibits, així com la seva situació respecte a altres usos i edificis, es recullen en les ordenances particulars de les zones. Els usos que no figurin expressament com admesos es troben prohibits.

3.- Els Plans especials de reforma interior, els Plans especials de protecció i conservació i les ordenances específiques d'usos podran regular de forma més restrictiva l'assignació d'usos a sòl urbà, quant al seu àmbit de localització, les categories permeses i la seva distribució en l'interior de les edificacions.

4.- Els Plans especials de reforma interior podran admetre usos no contemplats per les N.S. sempre que siguin compatibles amb els assignats per aquestes.

5.- Categories segons situació i determinacions particulars dels usos.

A sòl urbà, es defineixen les següents categories:

1.- A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a situació segona.
2.- A planta baixa amb accés directe des de la via pública i/o associada a planta semi-soterrani, soterrani i/o planta primera (mínim del 50 % a planta baixa).
3.- Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
4.- Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres usos.
5.- A espai lliure de parcel·la.

5.1.- Residencial

a).- Situacions permeses en zona residencial urbana: Ús unifamiliar i plurifamiliar: 1 a 4. Ús residencial comunitari: 3 i 4.

b).- Situacions permeses en zona no residencial urbana: Ús unifamiliar: 1 i 4.

c).- Determinacions específiques:

- Es prohibeix l'ús residencial en planta soterrani o semi-soterrani.
- Els edificis d'ús residencial hauran de complir amb l'establert en la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.
- L'ús residencial destinat a habitatge de preu taxat (VPT) estarà subjecte a un règim de protecció pública que, almenys, permeti establir el seu preu màxim en venda, lloguer o altres formes d'accés a l'habitatge.

5.2.- Industrial o secundari.

Situacions permeses en zona no industrial urbana: Indústries, magatzems i tallers: 2, amb les següents determinacions específiques:

a).- En plantes inferiors d'edifici no industrial amb les següents condicions:

- Sense molèsties per als altres usos.
- Potència mecànica màxima (CV): 2 al casc antic i 10 a la resta.
- Superfície màxima: 300 m2.
- Decibels màxims: Segons l'ordenança municipal.

b).- En plantes pis d'edifici no industrial amb les següents condicions:

- Sense molèsties per als altres usos.
- Potència mecànica màxima (CV): 1 al casc antic i 5 a la resta.
- Superfície màxima: 150 m2.
- Decibels màxims: Segons l'ordenança municipal.

c).- Determinacions específiques:

- S'haurà de tenir en compte el que estableix el Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació i en particular els documents bàsics relatius a seguretat en cas d'incendi, així com el que estableix el Reial decret 2267/2004, de 3 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de seguretat contra incendis en establiments industrials.
- S'haurà de complir en tots els casos amb l'establert a l'article 4 del Decret 20/1987, de 26 de març, per a la protecció del medi ambient contra la contaminació per l'emissió de renous i vibracions així com amb l'indicat a l'article 6 que estableix la taula de nivells sonors màxims. A més, d'acord amb l'article 17 de la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del renou, les determinacions que es desenvolupin contingudes en aquesta Llei.
- Per raons de seguretat medi ambientals o sanitàries, l'Ajuntament podrà denegar la llicència d'instal·lació de les activitats insalubres, nocives o perilloses que el seu índex i grau d'intensitat sigui 5 d'acord amb l'Annex II del Decret 18/1996, de 8 de febrer, mitjançant el qual s'aprova el Reglament d'activitats classificades.
- Els titulars d'instal·lacions on s'exerceixin activitats potencialment contaminants de l'atmosfera, segons el catàleg incorporat a l'annex IV de la Llei 34/2007, de 15 de novembre, de qualitat de l'aire i protecció de l'atmosfera, hauran de complir el que disposa l'article 7 de l'esmentada Llei.

5.3.- Serveis o terciari.

a).- Situacions permeses en zona residencial urbana: Comercial: 2 i 3, administratiu privat: 1 a 3, turístic: 3 i 4, i establiments públics: 2 i 3.

b).- Situacions permeses en zona de qualificació específica: Comercial: 2 a 4, administratiu privat: 1 a 4, turístic: 3 i 4, i establiments públics: 2 a 4.

c).- Determinacions específiques:

c.1).- Comercial:

A més d'allò que s'ha determinat en l'article 5.2.02, es consideren gran establiments comercials, d'acord amb el que estableix la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears, reformada per la Llei 8/2009, de 16 de desembre, els comerços a l'engròs o al detall que tinguin una superfície útil per a l'exposició i la venda superior a: 700 m2. Els establiments comercials amb superfície de venda inferior a les assenyalades, oberts al públic amb anterioritat al 17 d'octubre de 2006, que manquin de llicència d'instal·lació i d'obertura i funcionament, sense perjudici del compliment de la normativa aplicable, estaran exempts de la seva obtenció.

En cas de modificació o ampliació, només serà exigible la llicència autonòmica dels establiments comercials qualificats com a gran establiment comercial si l'ampliació supera el 25 % de la superfície útil dedicada a exposició i venda o si canvia l'activitat.

Quan l'objecte de l'establiment sigui l'exposició i la venda de forma exclusiva d'automòbils i vehicles a motor, de maquinària, d'equip industrial, d'embarcacions, d'aeronaus, de mobles de tota mena, de material de construcció i d'elements propis de cuina i bany, tindran la consideració de gran establiment comercial els establiments a l'engròs o al detall que tinguin una superfície útil per a l'exposició i la venda superior a: 2.000 m2.

La sol·licitud de llicència de gran establiment comercial serà d'acord amb el que assenyala l'article 16 i 17 de la Llei 8/2009, de 16 de desembre.

c.2).- Turístic:

Es prohibeix l'ús d'allotjament turístic en planta soterrani o semi-soterrani.

5.4.- Equipaments.

Situacions permeses en zona residencial urbana i en zona de qualificació específica: Soci-cultural, docent, assistencial, administratiu-institucional i religiós: 1 a 4, esportiu: 1 a 5, seguretat, sanitari, abastiment i recreatiu: 2 a 4, i cementiri: 4.

5.5.- Comunicacions i infraestructures.

Situacions permeses en zona residencial urbana i en zona de qualificació específica: Instal·lacions i serveis: 2 a 4, transport: 3 i 4, telecomunicacions i aparcament de vehicles: 1 a 5.

5.6.- Espais lliures.

Situacions permeses en qualsevol zona: Espai lliure públic i espai lliure privat: 5.

6.- Determinacions específiques de les piscines d'ús públic col·lectiu.

Quan algun dels usos definits en la norma 5.2.02 comporti la instal·lació de piscines d'ús públic col·lectiu o aquestes, d'acord amb la norma 6.3.06, estiguin annexes a un establiment d'allotjament turístic d'haurà de complir amb el que estableix el Decret 53/1995, de 18 de maig, relatiu a les condicions higiènic sanitàries, així com el Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació i en particular amb el document bàsic relatiu a seguretat enfront del cas d'ofegament.

CAPÍTOL III: CONDICIONS D'HIGIENE, COMPOSICIÓ INTERIOR I ESTÈTICA DE LES EDIFICACIONS

ARTICLE 5.3.01

DIMENSIONS MÍNIMES, COMPOSICIÓ I DISTRIBUCIÓ DE L'HABITATGE

La classificació de les dependències de l'habitatge, les seves dimensions mínimes, l'equipament mínim i l'accessibilitat es regularan per aquestes normes i pel Decret 145/1997, de la CAIB i el seu annex, o norma que el substitueixi o modifiqui.

1.- Quan la bugaderia es ventili des de la via pública o espai lliure públic o privat, llevat si es tracta de patis d'il·luminació i ventilació que no siguin el pati d'illeta, s'adoptarà un sistema de persianes o gelosies que impedeixin la visió de la roba estesa des de l'exterior.

2.- L'altura útil mínima de l'habitatge haurà d'ésser de, al menys, dos metres i cinquanta centímetres (2,50). En el cas de cambres higièniques, dependències auxiliars i sota jàcenes o altres elements fixos, com conduccions, etc., que no superin l'ample de seixanta (60) centímetres, l'altura útil mínima podrà ser de dos metres i vint centímetres (2,20). Així mateix, en les cambres d'estar es podrà disminuir l'altura útil a dos metres i vint centímetres (2,20) en una superfície útil no superior al vint per cent (20 %) d'aquelles.

3.- En dependències amb el sostre inclinat l'altura útil mitja no serà inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2,50).

4.- En els habitatges situats en edificis on sigui obligatòria la instal·lació d'un ascensor seran d'aplicació les disposicions contingudes en el Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.

5.- Sense perjudici del compliment del Decret 145/1997, de 21 de novembre, o normativa autonòmica que el substitueixi, tot habitatge tindrà una superfície útil mínima de seixanta-cinc (65) m2.

6.- En actuacions sobre edificis declarats béns d'interès cultural o que figurin en el Catàleg, així com sobre els elements de la seva arquitectura quan els serveis tècnics municipals considerin justificat la seva conservació, podrà excepcionar-se el compliment de les condicions assenyalades en els apartats anteriors de conformitat amb el que estableix la Disposició addicional segona del Decret 145/1997.

ARTICLE 5.3.02

ESCALES INTERIORS

Les escales interiors d'un habitatge d'ús estrictament privat tindran una amplada mínima de vuitanta (80) centímetres i l'altura lliure vertical a tots els punts no serà inferior a dos metres i deu centímetres (2,10).

ARTICLE 5.3.03

HABITATGES ADAPTATS A MINUSVÀLIDS

Els edificis d'habitatges de protecció oficial hauran de complir amb la reserva mínima d'habitatges adaptats a minusvàlids establert en la Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques i Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.

CAPÍTOL IV: CONDICIONS D'IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ DE L'HABITATGE

ARTICLE 5.4.01

IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ DIRECTA

S'entén per il·luminació i ventilació directa d'una dependència la que es produeix a través d'un buit, provist de

finestra o porta balconera, de dimensió suficient, practicat a un mur que separa l'esmentada dependència, directament o a través d'un porxo, d'un vial, espai lliure públic o privat, pati o patiet.

Es procurarà que totes les dependències de l'habitatge estiguin dotades d'il·luminació i ventilació directa. Malgrat això, aquesta condició serà obligatòria per a totes les dependències distintes a vestíbuls, rebosts, cambres higièniques, trasters o armaris i zones de circulació.

ARTICLE 5.4.02

BUITS D'IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ DIRECTA

1.- A les dependències on s'exigeixi il·luminació i ventilació directa, la superfície dels buits a través dels quals es produeixi, no serà inferior a un (1) m2, ni a un desè (1/10) de la superfície útil de les dependències.

2.- Quan a una dependència es projecti un estrenyiment o estrangulació d'aquesta en situació contigua al seu buit d'il·luminació i ventilació, la profunditat de l'esmentat estrenyiment com a màxim podrà ser igual a la seva amplada.

3.- La superfície dels buits de les dependències que s'il·luminin i ventilin a través d'un porxo no serà inferior a un vuitè (1/8) de la superfície útil de la dependència. La superfície d'obertura del porxo es repartirà uniformement al llarg del seu perímetre exterior, essent necessari que davant cada buit d'il·luminació i ventilació de les dependències el porxo estigui obert.

4.- En el cas que es prevegin buits d'il·luminació i ventilació a través d'un porxo que estigui tancat per tres dels seus costats, la profunditat d'aquests, com a màxim, podrà ésser igual a l'amplària de la seva obertura.

ARTICLE 5.4.03

PENETRACIONS A FAÇANES

Es consideraran penetracions als entrants de l'espai no edificat respecte a l'alineació de la façana, tant de pati com d'exterior, sempre que l'esmentada penetració no pugui tenir la consideració de pati.

Perquè qualsevol dependència es pugui ventilar i il·luminar des d'una penetració, la relació entre la longitud del front que obre a aquesta i la profunditat de l'esmentada penetració, mesurada des del pla de façana, ha d'ésser major o igual a u (1).

ARTICLE 5.4.04

DEFINICIONS I DIMENSIONS DELS PATIS

1.- Patis de primera categoria.

a).- Als patis de primera categoria s'haurà de poder inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a quatre (4) metres ni a una quarta part (1/4) de la seva altura.

b).- Podran rebre il·luminació i ventilació directa des d'un pati de primera categoria qualsevol dependència de l'habitatge excepte la sala d'estar i el menjador. No es podrà realitzar a través dels patis de primera categoria la descàrrega d'aire d'aparells d'aire condicionat o unitats condensadores.

2.- Patis de segona categoria

a).- Als patis de segona categoria s'haurà de poder inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a dos (2) metres i

la superfície mínima del pati serà de sis (6) m2.

b).- Podran rebre il·luminació i ventilació directa des d'un pati de segona categoria exclusivament les següents dependències: Vestíbul, rebost, cambres higièniques i les dependències auxiliars, excepte l'estedor-bugaderia, així com l'escala comuna a diversos habitatges

3.- Patiets.

a).- Als patiets s'haurà de poder inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a seixanta (60) centímetres.

b).- Podran rebre il·luminació i ventilació directa des d'un patiet només les següents dependències: Vestíbul, rebost, traster o armaris i zones de circulació.

4.- Patis mancomunats.

a).- Són patis mancomunats els que són comuns als volums de dos immobles confrontants quan es constitueixin mancomunitat amb la finalitat de complimentar les dimensions mínimes exigides.

b).- La constitució de la mancomunitat s'haurà d'establir constituint, per mitjà d'escriptura pública, un dret real de servitud sobre els solars o immobles en el Registre de la Propietat.

5.- Els cercles inscriptibles i les superfícies mínimes no podran quedar afectats per cossos o elements sortints, com per exemple, conduccions, etc.

6.- Els patis de llums estaran dotats de fàcil accés per a la seva inspecció i neteja, amb paviment impermeable i dotat d'un desguàs amb sifó amb capacitat per a la recollida de les aigües de pluja i de neteja.

ARTICLE 5.4.05

VENTILACIÓ I EVACUACIÓ DE FUMS

1.- Ventilació de cambres higièniques, cambres d'armaris i rebosts.

a).- La superfície dels buits de ventilació directa dels banys, lavabos, excusats i rebosts no serà inferior a zero coma vint-i-cinc (0,25) m2.

b).- S'admetrà que el rebost ventili a través de la cuina mitjançant un buit de almenys zero coma vint-i-cinc (0,25) m2.

c).- Si no es pot dotar a aquestes dependències de ventilació directa s'instal·larà un conducte independent o col·lectiu homologat de ventilació forçada, de tipus estàtic o dinàmic, directament a l'exterior sobre la coberta de l'edifici.

d).- S'ha de prestar especial atenció a la sortida exterior del col·lector. Aquesta sortida s'haurà de prolongar com a mínim un (1) metre per damunt de qualsevol construcció situada a menys de vuit (8) metres. En cobertes planes o amb lleuger pendent, s'haurà de prolongar un metre i vint centímetres (1,20) per damunt del seu punt d'arrencada a l'exterior.

e).- La part superior de la xemeneia de ventilació s'haurà de coronar amb un aspirador estàtic.

2.- Evacuació de fums, bafs i gasos de cuines.

A totes les cuines s'instal·larà un conducte d'extracció de fums així com un conducte de bafs i gasos per a la possible instal·lació d'escalfadors i calderes de gas quan no es prevegi una bugaderia de tipus porxo. En els dos

casos ventilaran directament a l'exterior sobre la coberta de l'edifici.

ARTICLE 5.4.06

LLUMS RECTES D'IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ

Es coneix com a llum recta d'il·luminació i ventilació d'un buit al menor dels segments que, essent perpendiculars al buit en qualsevol dels seus punts, es talla amb el mur més pròxim existent o possible per aplicació de la normativa.

Als patis de segona categoria no s'admetran llums rectes d'il·luminació i ventilació inferiors a dos (2) metres. A tota la resta de casos (patis de primera categoria, penetracions en façana, etc) seran com a mínim de tres (3) metres.

Tot buit d'il·luminació i ventilació quedarà separat lateralment del pla de mitjera una distància mínima de seixanta (60) centímetres.

ARTICLE 5.4.07

CONDICIONS D'IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ EN OBRES D'AMPLIACIÓ I REFORMA

1.- Obres d'ampliació

Quan es pretenguin realitzar obres d'ampliació d'edificis existents i els patis no compleixin les condicions de l'article 5.4.04, es podrà optar per:

a).- Dur a terme les obres necessàries per aconseguir el seu compliment.

b).- Si no resultés possible o aconsellable l'execució d'aquestes obres, s'augmentaran les dimensions del pati a partir de l'ampliació fins aconseguir inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a quatre metres i cinquanta centímetres (4,50) ni a un terç (1/3) de la seva altura.

c).- En augmentar l'edificació en altura, es podran mantenir les dimensions del pati existent, deixant lliure de nova edificació i en tota la seva altura, almenys un terç (1/3) del perímetre del pati. No es consideren compresos en aquest cas els patis contigus amb línies mitgeres que no tinguin legalment establerta la mancomunitat, encara que no estigui edificat el solar confrontant.

2.- Obres de reforma

Quan es pretenguin realitzar obres de reforma en edificis existents, els patis dels quals no compleixin les condicions de l'article 5.4.04, només s'admetran aquestes obres si, entre altres, tenen la finalitat de millorar sensiblement les condicions d'il·luminació i ventilació de totes les peces que incompleixin els requisits mínims, ja sigui per mitjà de l'increment de la superfície dels buits, la disminució de les superfícies de les peces i, en cas necessari, de la instal·lació de xemeneies d'aspiració estàtica.

CAPÍTOL V: CONDICIONS D'HIGIENE I DIMENSIONS MÍNIMES DELS LOCALS

ARTICLE 5.5.01

ALTURA LLIURE, DIMENSIONS I ACCESSIBILITAT DELS LOCALS

1.- Altura lliure i dimensions dels locals comercials.

L'altura mínima lliure dels locals serà de tres (3) metres, que es podrà reduir a dos metres i cinquanta centímetres (2,50) en una superfície fins al cinquanta per cent (50 %) i a dos metres i vint centímetres (2,20), a les zones de magatzem i dependències que no s'utilitzin permanentment pel personal o públic. El dimensionat de les escales s'ajustarà al que preveu l'article 5.6.03.

Els locals en planta baixa, en edificis situats en zona d'ús comercial admès, existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries o amb llicència municipal vigent anterior a l'esmentada aprovació, l'altura lliure de la qual sigui igual o major a dos metres i cinquanta centímetres (2,50), quedaran integrats en el planejament a efectes del compliment de l'altura mínima per a ús comercial.

La superfície útil mínima dels locals comercials i oficines, amb independència del seu ús, no podrà ésser inferior a trenta-cinc (35) m2. L'Ajuntament, en funció de l'ús al qual es destini el local, podrà exigir una superfície major.

2.- Altura lliure dels locals industrials.

Els locals industrials tindran una altura mínima lliure de tres (3) metres i es podrà reduir a dos metres i vint centímetres (2,20) a les zones de magatzem, serveis sanitaris i dependències que no s'utilitzin permanentment pel personal.

3.- Locals d'espectacles públics.

Els locals que es pretenguin destinar a usos d'espectacles públics tindran una altura lliure no inferior a tres metres i vint centímetres (3,20) amb les excepcions regulades en la normativa específica.

4.- Accessibilitat.

a).- Els locals no podran servir de pas ni tenir comunicació directa amb cap habitatge, excepte quan siguin del mateix titular i, adoptant les mesures previstes en la normativa contra incendis, en els casos legalment permesos d'acord amb l'activitat. Es podran comunicar amb vestíbuls, passadissos o replans de distribució d'altres usos si és a través de portes de sortida inalterables al foc, sense perjudici dels que, per a cada ús, exigeixin la normativa de prevenció d'incendis. No es podran comunicar els locals comercials amb una superfície igual o major a cinc-cents (500) m2.

b).- Els locals comercials, situats en edificis de nova planta amb l'ús d'habitatges, hauran de disposar d'accessos, escales i, si escau, ascensors independents de les vivendes.

c).- Quan la cota del paviment del local, en el punt d'accés des de la via pública, sigui inferior a la rasant, l'entrada haurà de tenir una altura lliure mínima de dos (2) metres comptats des de la rasant de la voravia en el punt d'accés. A més a més haurà de deixar-se un replà, d'un (1) metre d'amplada com a mínim, a nivell de la batent on es pugui efectuar el gir de la porta.

d).- En planta soterrani només s'admetrà l'ús de local en el primer soterrani, quan es trobi vinculat al local situat en planta baixa i complint, a més d'amb aquestes normes, amb la normativa que regula les condicions de ventilació, accesibilitat i evacuació.

e).- Els elements d'ús comú dels edificis destinats a locals comercials es regiran pel que disposa com a referència en els espais comuns dels edificis.

f).- Seran d'aplicació les disposicions contingudes en el Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.

ARTICLE 5.5.02

IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ DE LOCALS I GALERIES COMERCIALS

1.- Locals comercials.

Els locals amb ventilació natural hauran de disposar de buits de ventilació de superfície total no inferior a un desè (1/10) de la superfície en planta de cada dependència. La il·luminació i ventilació directa, exceptuant els locals exclusivament destinats a magatzems trasters i passadissos, no es produirà des de patis de segona categoria ni patiets.

Els locals podran disposar de ventilació artificial mitjançant sistema d'aire condicionat i climatitzat o bé forçada mecànicament. En aquests casos s'hauran de definir detalladament aquestes instal·lacions en el projecte d'execució. Per als serveis higiènics s'admetrà un conducte independent o col·lectiu homologat de ventilació forçada estàtica o dinàmica que evacuï directament a l'exterior sobre la coberta de l'edifici.

Tot local d'activitat indeterminada, situat en edificis de nova planta, ampliació o reforma, estarà dotat de les instal·lacions que s'assenyalen en l'article 4.1.14.

2.- Galeries comercials.

Les galeries comercials disposaran de ventilació natural o artificial d'acord amb els criteris generals i amb independència dels locals als quals donin accés.

L'amplada mínima d'una galeria comercial serà igual a un set per cent (7 %) de la seva longitud, amb un mínim de quatre (4) metres. Podrà servir d'accés a vestíbuls d'edificis d'habitatges o oficines. El passatge tindrà accés per al públic per ambdós extrems.

Els locals amb accés des d'una galeria comercial compliran, a més d'amb l'establert en aquestes normes, amb la normativa corresponent, segons la seva categoria, relativa a les condicions de ventilació, accesibilitat i evacuació en cas d'incendi.

ARTICLE 5.5.03

SERVEIS HIGIÈNICS

El nombre i capacitat dels serveis higiènics dels locals vindrà regulat en funció de l'ús propi del local pels organismes competents a la matèria.

Les cambres higièniques hauran de complir les condicions de ventilació establertes per als habitatges o bé disposar d'un sistema de ventilació formant part del que es descriu a l'article anterior.

Els locals d'ús indeterminat en els quals no s'instal·li excusat, s'hauran de dotar obligatòriament de les condicions necessàries per a la seva instal·lació.

ARTICLE 5.5.04

CONDICIONS GENERALS DELS LOCALS DESTINATS A L'ÚS ADMINISTRATIU

Els locals destinats a oficines tindran una superfície útil mínima de 35 m2. Les dependències que s'utilitzin permanentment per persones comptaran almenys amb sis (6) m2.

L'altura mínima dels locals serà de dos metres i cinquanta centímetres (2,50) i es podrà reduir a dos metres i vint centímetres (2,20) a les zones de magatzem, serveis sanitaris i dependències que no s'utilitzin permanentment pel personal.

Les condicions d'il·luminació i ventilació seran les mateixes que les disposades per als locals comercials en l'article 5.5.02.

Els edificis destinats a ús administratiu tindran la configuració pròpia d'aquest ús i la seva distribució interior respondrà també de forma inequívoca a aquesta tipologia. No podran, excepte algun element complementari i compatible amb l'activitat administrativa segons grandària i capacitat de l'oficina, contenir dependències del tipus cuina o les seves instal·lacions.

CAPÍTOL VI: ESPAIS COMUNS EN ELS EDIFICIS

ARTICLE 5.6.01

VESTÍBULS

En l'espai destinat a entrada o vestíbul dels edificis d'habitatges plurifamiliars haurà de poder-se inscriure, tangent al pla format per la porta d'accés, un cercle de dos (2) metres de diàmetre i disposar d'una altura lliure mínima de dos metres i cinquanta centímetres (2,50). L'amplada mínima de la porta d'accés serà d'un (1) metre.

El vestíbul d'entrada que doni accés a més de set (7) habitatges haurà de disposar d'una superfície útil mínima de cinc (5) m2 i de vuit (8) m2 quan siguin més de deu (10).

En els edificis d'ús públic i en els edificis d'habitatges, en els quals sigui obligatori la instal·lació d'un ascensor, s'haurà de complir el Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques o norma que el substitueixi o modifiqui.

Als vestíbuls d'entrada no se podrà instal·lar cap tipus de local, ni a través d'ells es permetrà l'accés al públic o a les mercaderies dels locals que poguessin estar instal·lats a la planta baixa de l'edifici.

ARTICLE 5.6.02

CIRCULACIÓ

Qualsevol recorregut horitzontal d'accés des de la via pública o espai lliure públic a un habitatge tindrà, al menys, una amplada lliure d'un metre i vint centímetres (1,20).

Excepte obres en edificis existents amb l'objecte de millorar les seves condicions d'habitabilitat, en l'espai situat enfront de la porta de l'ascensor, tant del vestíbul d'entrada com de la resta de les plantes, s'haurà de poder inscriure un cercle de diàmetre no inferior a un metre i cinquanta centímetres (1,50) i les aturades dels ascensors a cada planta es produiran al mateix nivell que el de l'accés als habitatges o locals.

ARTICLE 5.6.03

ESCALES

1.- Condicions d'amplària i altura.

a).- L'amplària mínima de l'escala haurà de ser d'un (1) metre, excepte en escales corbes que serà de 1,20 m. L'altura, mesurada verticalment a cada punt, no serà inferior a dos metres i vint centímetres (2,20).

b).- Els replans que donin accés a locals i habitatges tindran una amplària mínima d'un metre i vint centímetres (1,20), excepte en edificis existents en els quals aquesta amplària serà al menys igual a la de l'escala. No s'admetran replans partits i la seva amplària mínima haurà de ser d'un (1) metre.

c).- Entre replans existiran, almenys, dues (2) altures de graó, però mai més de setze (16) i l'altura màxima a salvar serà de 3,20 m.

d).- En edificis de més de trenta (30) habitatges, es disposaran almenys dues escales o bé una sola d'una amplària mínima d'un metre i trenta centímetres (1,30).

2.- Graons.

Els graons de qualsevol escala, l'ús de la qual no sigui estrictament privat, compliran les següents condicions:

a).- La suma de la longitud d'una estesa més el doble de l'altura de la contraestesa estarà compresa entre cinquanta-quatre (54) i setanta (70) centímetres.

b).- L'estesa mínima serà de vint-i-vuit (28) centímetres, excepte en escales corbes que tindran com a mínim una línia d'empremta de 0,28 m. mesurada a 0,50 m. de la línia interior útil i a 0,44 m. com a màxim de l'exterior útil. La contraestesa màxima entre tretze (13) i divuit coma cinquanta (18,50) centímetres.

c).- A cada tram tots els graons seran d'iguals dimensions.

3.- Distància i altura mínima de barana.

a).- Distància mínima del buit d'accés de l'escala a locals, habitatges o ascensors (m): 0,40.

b).- Altura mínima de les baranes de protecció (m): 1, mesurat en l'aresta exterior de l'empremta i 1,10 quan protegeixin una altura de caiguda superior a 6 m.

3.- Il·luminació i ventilació.

a).- Les escales tindran necessàriament il·luminació i ventilació ja sigui directament o a través d'un porxo, des de la via pública, espai lliure públic o privat, pati d'illeta o pati de primera o segona categoria.

b).- A cada planta, excepte en planta baixa, existirà un buit d'il·luminació i ventilació d'una superfície no inferior a un (1) m2.

c).- En cas de ventilar-se a través d'un porxo i destinar-se aquest a bugaderia, el costat inferior del buit d'il·luminació i ventilació s'haurà de situar almenys a una altura d'un metre i cinquanta centímetres (1,50) sobre la cota del paviment de l'esmentat porxo.

d).- En edificis d'altura igual o inferior a planta baixa i dos pisos (B+2P) es permetrà la il·luminació i ventilació de l'escala per mitjà de lluernes. La superfície en planta dels lluernaris no serà inferior als dos terços (2/3) de la caixa d'escala, havent de tenir l'ull de l'escala una amplada mínima de vuitanta (80) centímetres. En els casos en els quals l'il·luminació i ventilació es realitzi des de la caixa de l'escala situada en el terrat s'admetran lluernaris laterals de manera que la seva superfície s'inclogui en la superfície mínima de dos terços (2/3), però sempre s'haurà de preveure un lluernari zenital en correspondència vertical amb l'ull de l'escala i amb una superfície mínima en planta igual a la superfície en projecció horitzontal d'aquell.

CAPÍTOL VII: APARELLS ELEVADORS

ARTICLE 5.7.01

CONDICIONS GENERALS

La instal·lació d'aparells elevadors requerirà la prèvia llicència municipal. A la memòria i als plànols que acompanyin la petició es farà constar, a més de les dades tècniques de la instal·lació, l'ús al qual es destina l'aparell elevador, nombre de plantes i habitatges que haurà d'atendre, la superfície útil del cambril o amplària de l'escala mecànica i velocitat d'elevació.

L'atorgament de llicència municipal s'entendrà sense efectes fins que el peticionari no acrediti, a través de la corresponent autorització expedida per l'òrgan competent de l'administració de la Comunitat Autònoma, que les instal·lacions d'ascensors i muntacàrregues reuneixen les condicions de seguretat especificades a la reglamentació en vigor.

A la mateixa planta i contigua a la cambra de màquines, tant si està ubicada a la part superior del recorregut com en la inferior, no es podran construir habitatges, excepte que l'esmentada cambra s'insonoritzi adequadament de tal forma que no transmeti renous i vibracions que puguin causar molèsties als habitatges annexos.

ARTICLE 5.7.02

OBLIGATORIETAT D'INSTAL·LACIÓ D'ASCENSORS

1.- Obligatorietat.

S'aplicarà el Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'estableix per als edificis plurifamiliars l'obligatorietat de complir amb els apartats 2.1 i 2.3 de l'annex 2, sent obligatòria la instal·lació d'ascensor als efectes de disposar d'un itinerari accessible als edificis comunitaris on existeixin habitatges situats en planta pis.

2.- Capacitat.

a).- La capacitat mínima de transport dels ascensors serà igual al nombre que resulta de sumar el nombre de plantes pis de l'edifici, amb el nombre d'habitatges per planta (a les plantes tipus) menys dos i amb les dimensions mínimes establertes en el Decret 110/2010, de 15 d'octubre.

b).- Si l'ascensor resulta d'una capacitat superior a sis (6) places serà necessari instal·lar almenys dos ascensors independents.

c).- Quan la capacitat d'un ascensor sigui de sis o més persones, haurà d'estar dotat de maniobra selectiva.

d).- Els edificis destinats a comerços, oficines i altres usos (docent, assistencial i edificis públics), d'acord amb el Decret 110/2010, de 15 d'octubre, hauran de complir amb les determinacions dels apartats 2.1, 2.3.1 i 2.3.2 de l'annex 2, així com amb els apartats 4.4.2, 4.5.1.b i 4.5.2 de l'annex 4. Quant a la resta d'usos s'estarà al que determina específicament en el referit Decret.

e).- Quan una part de l'edifici estigui destinat a habitatges i la resta a altres usos, el nombre mínim d'ascensors es determinarà per analogia a les condicions dels edificis residencials i d'acord amb la normativa específica que reguli els altres usos.

3.- Accessibilitat.

En els edificis als quals sigui obligatòria la instal·lació d'un ascensor seran d'aplicació les disposicions d'accessibilitat accessibilitat i la resta de condicions establertes en el Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques o norma que el substitueixi o modifiqui.

CAPÍTOL VIII: APARCAMENTS

ARTICLE 5.8.01

RÈGIM APLICABLE

Les presents normes regulen la reserva d'espais destinats a aparcaments de vehicles automòbils tipus turisme no oberts a l'ús públic i es refereixen a totes les zones o qualificacions urbanístiques, tenint en compte que si en alguna hi ha una major exigència provenint de la normativa d'un Pla parcial, especial o d'una unitat d'actuació (UA), s'atendrà a aquesta.

Les places d'aparcament no estaran, als efectes de les transmissions de propietat de les quals siguin objecte aquests, vinculades necessàriament als seus corresponents mòduls.

ARTICLE 5.8.02

OBLIGATORIETAT

1.- Aparcaments voluntaris.

Els aparcaments voluntaris també estan obligats a complir les condicions de disseny establertes a l'article 5.8.05, sense perjudici d'allò que s'ha assenyalat en l'apartat següent.

2.- Petits aparcaments.

Els garatges de superfície útil inferior a cent (100) m2 i capacitat d'aparcament igual o inferior a tres (3) places només estaran obligats a respectar les dimensions de les places fixades a la present norma.

3.- Edificis de nova planta

Serà obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcament segons l'aplicació de l'article següent.

4.- Edificis existents

a).- Els edificis catalogats que es mantinguin i les reformes i ampliacions d'edificis existents, amb tipologia d'alineació a vial, fins a tres (3) habitatges, estaran exonerats de l'obligació de la reserva d'espai destinat a aparcament.

b).- Els canvis d'ús i les reformes que condueixin a un canvi d'ús total o parcial de l'edifici podran, quan l'obligatorietat de reserva sigui superiors a deu (10) places, reduir el nombre de places a reservar fins un quaranta per cent (40 %). Les places s'ubicaran en el mateix edifici o, respectant-se el tractament dels espais lliures privats regulats per l'article 6.2.05, en aquest espai.

c).- Independentment de l'obligat compliment del Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació i en particular dels documents bàsics relatius a seguretat en cas d'incendi, les determinacions de disseny seran les de l'article 5.8.05 amb les determinacions següents:

- La porta del garatge podrà situar-se a qualsevol distància de l'alineació oficial i, si aquesta distància és menor de quatre (4) metres, haurà d'estar provista d'accionament per comandament a distància.
- La pendent màxima de les rampes serà del vint-i-cinc per cent (25 %).
- Tant els carrils de circulació, com els de maniobra, tindran, en els trams corbs dels carrils d'un únic sentit, un ràdio interior mínim de dos metres i seixanta centímetres (2,60) i quatre metres i seixanta-cinc centímetres (4,65) en els de doble sentit.
- En els carrils de maniobra es permetrà l'existència d'elements estructurals sustentadors quan davant de cadascuna de les places es respectin, totalment lliures, les amplàries mínimes establertes per a aquests carrils.

- L'altura lliure en qualsevol punt de la rampa d'accés serà com a mínim d'un metre i vuitanta centímetres (1,80) mesurada perpendicularment a la rampa.
- L'amplària mínima de la porta d'accés serà de dos metres i cinquanta centímetres (2,50). Queden exclosos del compliment de l'exigència de doble accés o d'accés per a la circulació en doble sentit, motivada per la longitud superior a quaranta (40) metres del tram d'accés a la zona d'estacionament de vehicles.
- Queden exempts del sistema previst d'evacuació de fums.

ARTICLE 5.8.03

NOMBRE DE PLACES A RESERVAR

1.- Nombre mínim de places a reservar.

El nombre de places a reservar vindrà determinat pels següents mòduls segons els usos de l'edifici a construir:

a).- Turístic: S'estarà al previst a la legislació específica o una (1) plaça per cada cent (100) m2 d'edificació.

b).- Residencial: Una (1) plaça per cada habitatge. Els edificis d'habitatges socials, promoguts i subvencionats per administracions públiques, només hauran de reservar el cinquanta per cent (50 %) de les places previstes en el present apartat.

c).- Comercial i administratiu: Una (1) plaça per cada cent (100) m2 d'edificació.

d).- Espectacles: Una (1) plaça per cada cinquanta (50) localitats.

e).- Sales de reunió d'ús públic: Una (1) plaça per cada cinquanta (50) m2 d'edificació.

f).- Religiós: Una (1) plaça per cada cent (100) m2 d'edificació.

g).- Esportiu: Deu per cent (10 %) de la superfície de la parcel·la, exceptuant que es justifiqui la seva disminució en funció dels aparcaments públics circumdants.

h).- Assistencial o sanitari: Una (1) plaça per cada cent (100) m2 d'edificació o per cada quinze (15) llits.

i).- Cultural, industrial i resta d'usos: Una (1) plaça per cada cent (100) m2 d'edificació.

2.- En edificació d'ús exclusiu comercial, administratiu, industrial o equipaments en tipologia extensiva es podrà ubicar un aparcament en superfície dins la parcel·la, a la zona de reculada de l'edificació, sempre que quedi un carril de circulació d'amplària mínima cinc (5) metres, amb una amplària mínima de plaça de dos metres i cinquanta centímetres (2,50).

3.- En el cas que a un mateix edifici existeixin distints usos, per trobar el nombre de places a reservar es sumaran, inclosos els respectius decimals, el nombre de places que resultin de cada ús.

4.- Obres d'ampliació.

En edificis existents, serà obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcament quan les obres d'ampliació siguin superiors al vint per cent (20 %) i el solar compleixi amb les condicions d'obligatorietat d'aquest article.

5.- Canvis d'ús.

Excepte allò que s'ha determinat en l'apartat 4 de l'article 5.8.02, al canvi d'ús d'un edifici se li aplicarà els mòduls establerts en el present article quan resulti l'obligatorietat de reservar més de deu (10) places d'aparcament.

6.- Dispensa de l'obligatorietat de reservar places d'aparcament.

S'exceptuen de l'obligació de la reserva de places d'aparcament les edificacions compreses en algun dels casos següents:

a).- Quan es trobin situades en zones de casc antic i d'ambientació urbana tradicional a les quals es prohibeix expressament, excepte la conservació dels existents o quan ho autoritzi la Comissió insular de patrimoni històric-artístic.

b).- Les edificacions que accedissin exclusivament per vials per als vianants.

c).- Les parcel·les situades en casc antic i zona d'edificació continua on no es pugui inscriure un cercle de 14 metres de diàmetre o tinguin una superfície de parcel·la inferior a 370 m2.

d).- S'aplicarà la reducció prevista en l'apartat 4 de l'article 5.8.02 en les parcel·les situades en zona extensiva on per la seva dimensió es justifiqui la impossibilitat d'aconseguir els mínims establerts.

ARTICLE 5.8.04

DIMENSIÓ I SITUACIÓ DELS APARCAMENTS

Les dimensions màximes seran les contingudes en el règim d'usos de cada zona per a l'ús d'aparcament de vehicles que inclouen tant els aparcaments d'ús públic o privat i els obligatoris o voluntaris.

Els aparcaments es construiran a l'interior de l'edifici en planta baixa, soterrani o semisoterrani o, complint amb la superfície mínima d'espais ajardinats, en l'àrea no edificable del solar.

En les zones d'edificació aïllada, exclusivament el nombre obligatori de places d'aparcament segons el tipus d'edificació, podran situar-se, complint amb la superfície mínima d'espais ajardinats, en l'àrees no edificables del solar i protegir-se, en aquest cas, de l'assolellament mitjançant pèrgoles lleugeres cobertes amb vegetació i d'altura total no superior a dos metres i vint centímetres (2,20).

En el tipus d'edificació segons alineació de vial o espai lliure públic, es podrà ocupar la totalitat del solar en soterrani o semisoterrani, llevat, si escau, de l'espai de reculada de façana en el tipus d'edificació residencial intensiva amb reculada del carrer, amb la finalitat exclusiva de construir en ells aparcaments de vehicles del tipus turisme.

ARTICLE 5.8.05

DETERMINACIONS DE DISSENY

1.- Places d'aparcament.

Es denomina plaça d'aparcament a l'espai rectangular destinat a aparcament d'un cotxe. La seva longitud o fons mínim serà de quatre metres i cinquanta centímetres (4,50) i la seva amplària mínima de dos metres i vint-i-cinc centímetres (2,25), encara que un 2 % del nombre total de places haurà de tenir una dimensió de tres metres i trenta centímetres (3,30).

Els vehicles a situar a cada plaça no podran sobresortir dels límits de l'esmentat rectangle. En el rectangle de cada plaça no s'admetran minves de la seva superfície.

2.- Disposicions de les places.

a).- El disseny del garatge es realitzarà de tal forma que permeti evacuar qualsevol vehicle aparcat amb un màxim de tres maniobres o moviments.

b).- Es considerarà que una plaça està dissenyada en bateria quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el carril de maniobra és igual o superior a seixanta (60) graus sexagesimals.

c).- Es considerarà que una plaça està dissenyada en diagonal quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el del carril de maniobra està comprés entre seixanta (60) i trenta (30) graus sexagesimals.

d).- Es considerarà que una plaça està dissenyada en cordó quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el del carril de maniobra és inferior a trenta (30) graus sexagesimals. En aquesta disposició les places s'hauran de distanciar en el sentit del seu eix longitudinal cinquanta (50) centímetres entre si, o respecte a elements constructius.

3.- Portes d'accés de vehicles.

La porta del garatge, excepte en els aparcaments de menys d'onze (11) places la porta dels quals estigui provista de procediment d'obertura mecànica i comandament a distància, se situarà a una distància igual o major a quatre metres i cinquanta centímetres (4,50) de l'alineació oficial.

No es permetran, excepte en edificis d'ús exclusiu aparcaments, el sistema mecànic d'eleva cotxes com a solució única d'accés de vehicles. En cas de construir-se, la seva porta d'accés haurà de complir la mateixa distància de l'alineació oficial assenyalada en l'apartat anterior i les seves dimensions, excepte justificació tècnica, hauran de ser iguals o superiors a dos metres i vuitanta-cinc centímetres (2,85) per cinc metres i seixanta centímetres (5,60).

Si els aparcaments s'instal·lessin en edificis amb façana a més d'una via pública, els seus accessos, tant d'entrada com de sortida, s'hauran de projectar de forma que resulti la solució més adequada atesa la circulació rodada existent a cadascuna de les esmentades vies públiques. La solució que es proposi haurà de contenir un estudi raonable basat en la naturalesa i l'intensitat del trànsit en aquelles.

4.- Rampes.

a).- La pendent màxima serà del vint per cent (20 %) i, entre plans de distinta pendent, s'hauran de realitzar corbes d'acord amb les generatrius constituïdes per plans reglats, la directriu dels quals sigui un segment circular de longitud igual o superior a quatre (4) metres.

b).- Quan s'accedeixi a l'aparcament des de la via pública mitjançant rampa haurà d'haver-hi un replanell de connexió d'aquesta amb la via pública amb una pendent màxima del quatre per cent (4 %) i un fons mínim de quatre metres i cinquanta centímetres (4,50).

c).- Quan l'activitat principal de l'edifici sigui l'explotació de les places d'aparcament, es podran substituir les rampas de connexió interior entre plantes per algun sistema mecànic eleva-cotxes. En aquest cas, s'haurà de justificar i garantir degudament el seu ús, manteniment i compliment de la normativa vigent i, quan no existeixi cap rampa, almenys s'hauran d'instal·lar dos mecanismes eleva-cotxes que cobreixin tot el recorregut de l'edifici.

5.- Carrils.

a).- De circulació.

Són aquells espais destinats només a la circulació, sense que des d'ells s'accedeixi a cap plaça. La seva amplada mínima haurà de ser de dos metres i vuitanta-cinc centímetres (2,85) per a sentit únic i quatre metres i cinquanta centímetres (4,50) per doble sentit. Es permetran carrils de circulació per a doble sentit amb l'amplària mínima corresponent a un sol sentit, sempre i quan la longitud de l'esmentat carril no excedeixi de quaranta (40) metres,

si aquests estan regulats mitjançant semàfors.

b).- De maniobra.

Són aquells espais que, a més de permetre la circulació, donen accés a una o vàries places d'aparcament i, per tant, hauran de complir amb les limitacions corresponents als carrils de circulació i amb les següents:

- L'amplària mínima, quan siguin de doble sentit de circulació, no podrà ser inferior a quatre metres i cinquanta centímetres (4,50).
- Quan els carrils de maniobra finalitzin en fons de sac i tinguin una longitud major de vint-i-cinc (25) metres serà obligatori deixar en aquest fons l'espai suficient per realitzar les maniobres de canvi de sentit.
- L'amplària mínima dels carrils que donin accés a places d'ample igual o inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2,50) serà de cinc (5) metres i es podrà disminuir proporcionalment al augment de l'amplària de la plaça fins a quatre metres i vint-i-cinc centímetres (4,25) per a una plaça de dos metres i vuitanta centímetres (2,80) d'ample.
- En cap cas existiran places encaixonades entre parets amb una separació inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2,50).
- Les dimensions mínimes de l'espai d'aparcament en els garatges d'una única plaça seran de 2,50 x 4,80 metres, havent de tenir la seva via d'accés i el seu buit de la porta una amplària útil mínima de dos metres i cinquanta centímetres (2,50).

6.- Corbes.

Tant els carrils de circulació com els de maniobres tindran en els trams corbs un radi interior mínim de tres metres i noranta centímetres (3,90) i un ample mínim de dos metres i vuitanta-cinc centímetres (2,85) als carrils d'un sol sentit i quatre metres i noranta centímetres (4,90) en els de doble sentit.

7.- Compatibilitat entre espai i elements constructius.

Els espais destinats a places d'aparcament no es podran superposar amb els destinats a carrils de circulació i maniobra. No es permet la ubicació de cap element constructiu, tals com pilars, baixants, murs, etc. en l'espai mínim dels carrils de circulació i maniobra.

Als efectes de no entorpir el fàcil accés del vehicle a la plaça, en cap de les tres disposicions es podran situar elements fixos entre la plaça d'aparcament i el carril de maniobra. Conseqüentment, els elements constructius verticals es col·locaran entre les places.

8.- Altura lliure

L'altura lliure mínima entre paviments i sostres horitzontals serà de dos metres i vint centímetres (2,20) i, en cap punt, es podrà reduir a menys de dos (2) metres com a conseqüència de canalitzacions, elements estructurals o qualssevol altre element fixo, excepte en el fons de les places i amb una amplària màxima de seixanta (60) centímetres, on l'altura es podrà reduir a un metre i setanta-cinc centímetres (1,75).

A les rampes, l'altura lliure vertical serà com a mínim de dos metres i vint centímetres (2,20) a tots els seus punts.

9.- Senyalització

L'entrada i sortida d'un aparcament estarà senyalitzada amb una llum ambre intermitent que haurà de ser visible des d'ambdós costats de la calçada i voravia pròxima. Aquesta llum haurà de funcionar sempre que estigui oberta la porta de l'aparcament. Quan un carril de circulació serveixi d'entrada i sortida i tingui menys de quatre metres i cinquanta centímetres (4,50), s'hauran de situar semàfors en ambdós extrems per a la seva correcta utilització alternativa.

Els locals estaran dotats d'enllumenat de senyalització per indicar la situació de les sortides. Si la superfície és major de sis-cents (600) m2, estaran dotats, a més d'amb l'instal·lació de l'enllumenat normal, amb l'enllumenat d'emergència. Aquests enllumenats, a cada cas, s'hauran d'instal·lar també a les escales i als vestíbuls d'independència.

S'hauran de col·locar en llocs ben visibles rètols llegibles com a mínim a deu (10) metres de distància, indicant: PERILL D'INCENDI, PROHIBIT FUMAR I FER FOC i ÉS OBLIGATORI APARCAR EN SENTIT DE LA MÉS RÀPIDA SORTIDA.

A la porta d'entrada exterior s'indicarà l'altura màxima dels vehicles que hi puguin penetrar i aquesta indicarà una xifra inferior a trenta (30) centímetres a l'altura lliure més petita del local.

Els límits dels carrils i de les places s'hauran de senyalitzar en el paviment.

10.- Accessos dels vehicles a les parcel·les.

L'amplària mínima dels accessos per a un sol sentit de circulació, que donin a carrers de menys de vuit (8) metres d'amplada, serà de quatre (4) metres i de dos metres i vuitanta-cinc centímetres (2,85) en vials d'amplada superior.

Els locals de capacitat superior a cinquanta vehicles o mil cinc-cents (1.500) m2 de superfície total o bé aquells que el tram d'accés a la zona d'estacionament sigui d'una longitud superior a quaranta (40) metres, hauran de tenir com a mínim dos accessos. Cadascun haurà de ser de dos metres i vuitanta-cinc centímetres (2,85) d'amplària mínima, senyalitzats o abalisats de forma que s'estableixi un sentit únic de circulació. Es podran substituir per un sol accés d'una amplada no inferior a cinc (5) metres.

En tots els casos, l'amplada mínima s'haurà de complir en una profunditat de quatre metres i cinquanta centímetres (4,50) a partir de l'alineació oficial i es procurarà que siguin compatibles, en el que sigui possible, amb l'arbrat, parterres i jardins existents a les voravies.

11.- Sistema de ventilació.

Els sistemes de ventilació estaran projectats i es realitzaran amb l'amplitud suficient per impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació natural i directa, a través de les obertures que pugui tenir el local en façanes oposades que assegurin la renovació de l'aire de l'interior del local, serà com a mínim d'un dos i mig per cent (2,5 %) de la superfície total d'aquest. Si les obertures es troben a una mateixa façana, aquestes superfícies de ventilació hauran de ser com a mínim d'un cinc per cent (5 %).

Als efectes del dimensionat de buits, els patis o patiets tindran la mateixa consideració de façana. La secció d'aquests haurà d'ésser igual o superior a la dels buits que a ell ventilin.

En cas de no ser possible la ventilació natural, s'haurà d'instal·lar un sistema de ventilació forçada que haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de quinze (15) m3 per hora i per m2 de superfície del local.

12.- Evacuació de fums.

Els garatges, així mateix, hauran de disposar d'un conducte independent per a cada planta o local a raó de cinquanta (50) cm2 per cada dos-cents cinquanta (250) m2 de superfície d'aparcament en planta, llevat d'una major exigència per norma de rang superior.

Aquests conductes estaran provistos de comportes i altres dispositius especials de tancament i d'un sistema que, manual o automàticament, provoqui la seva obertura en cas d'incendi.

Aquest conducte s'entendrà, en principi, independent del sistema de ventilació forçada o directa que pugui tenir la planta o local en qüestió. Si el local hagués d'estar dotat de sistema de ventilació forçada per a la descàrrega d'aire a l'atmosfera, es podrà utilitzar el mateix conducte a que es refereix l'apartat anterior, però en aquest cas s'hauran de projectar els mecanismes adequats perquè aquest sistema d'evacuació natural de fums i gasos funcioni com a tal en cas d'incendi.

En tot cas, tant els conductes d'evacuació d'aire de ventilació forçada com el de fums i gasos hauran d'efectuar la descàrrega a l'atmosfera a un (1) metre per damunt de la part superior de qualsevol buit de ventilació d'una habitació situada a una distància inferior a vuit (8) metres, ja sigui del mateix edifici o d'un altre veí.

13.- Evacuació de líquids.

A cada local o planta d'aparcament s'hauran de preveure un sistema, que disposi d'arqueta separadora d'hidrocarburs, que permeti i garanteixi l'evacuació d'aigua i líquids.

14.- Il·luminació.

Els accessos, carrils i qualsevol punt del local per a aparcaments hauran de disposar d'un adequat nivell d'intensitat d'il·luminació mitja i haurà de complir els valors mínims que s'estableixen en la normativa en vigor.

15.- Protecció contraincendis.

Serà d'obligat compliment el Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació i en particular els documents bàsics relatius a seguretat en cas d'incendi.

ARTICLE 5.8.06

APARCAMENTS A L'AIRE LLIURE EN SOLARS NO EDIFICATS

A tot solar no edificat, es permetrà provisionalment la instal·lació i l'ús d'aparcaments a l'aire lliure, complint les següents condicions:

a).- Les places d'aparcament s'hauran de protegir mitjançant arbrat (1 arbre cada 2 places) o altres mitjans que, permesos per la normativa vigent, compleixin el mateix fi.

b).- Els terrenys del solar destinats a aparcaments s'hauran de dotar de paviment d'adequades condicions de resistència i antilliscament, així com d'adequades instal·lacions per a la recollida i evacuació d'aigües de pluja, de forma que quedi garantit que no es produiran embassaments.

c).- El recinte d'aparcament s'haurà de dotar d'instal·lacions d'enllumenat normal que proporcioni una intensitat mitja d'il·luminació de l'ordre dels quinze (15) lux, amb una uniformitat de l'ordre de 0,3 i d'un enllumenat guia o de senyalització que proporcioni, en els eixos dels carrils, una intensitat mitja d'il·luminació de l'ordre de cinc (5) lux.

d).- Serà també d'obligat compliment el Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació i en particular els documents bàsics relatius a seguretat en cas d'incendi.

e).- Els solars, de conformitat amb el previst a les presents normes, hauran d'estar degudament tancats.

f).- El fet que un solar no edificat es destini a l'activitat d'aparcaments no l'eximeix de l'obligatorietat del pagament de les taxes, arbitris i impostos que li corresponguin com a solar sense edificar i, a més, per l'activitat d'aparcaments.

CAPÍTOL IX: DOTACIÓ DE SERVEIS

ARTICLE 5.9.01

DOTACIÓ D'AIGUA POTABLE

1.- Tot habitatge haurà d'estar dotat del cabal d'aigua suficient per als usos domèstics dels seus habitants.

2.- Quan existeixi xarxa general al vial o espai lliure públic que doni enfront de la parcel·la serà obligatòria la presa d'aigua d'aquesta.

3.- A tot edifici de nova planta es disposarà d'un comptador per cada local a més dels corresponents als habitatges. El recinte de medició o armari on s'allotgin els comptadors d'aigua es situarà en lloc de fàcil accés i d'ús comú de l'immoble, com pot ser la pròpia façana d'aquest, el mur de tancament del solar o el vestíbul de l'edifici. El seu emplaçament es trobarà sempre a nivell de la planta baixa, sense que les seves portes puguin obrir cap a rampes de garatges o llocs de pas de vehicles.

4.- La reserva mínima en edificación plurifamiliar serà d'un (1) m3 per habitatge o per cada cent (100) m2 construïts d'edificació residencial. Per a vivendes unifamiliars, apariades i agrupades la reserva mínima serà de deu (10) m3 per habitatge.

En la tipologia d'habitatge unifamiliar es podrà dividir l'aljub d'aigua de pluja, indicat a l'article següent, destinant com a mínim deu (10) m3 per a la reserva d'aigua potable.

Per a usos distints al residencial s'haurà de justificar en el projecte que es garanteix la continuïtat de l'activitat en cas d'interrupció del servei i l'esmentada reserva serà superior a cinc (5) m3 per cada dos-cents cinquanta (250) m2 construïts destinats a usos distints al residencial, amb un màxim de 100 m3.

5.- Els aljubs d'aigua potable hauran de disposar de parets i sòl llisos, de fàcil neteja i desinfecció, amb un registre proveït de tancament hermètic i ventilació amb malla anti-múrids i anti-insectes. Hauran de poder-se buidar completament per a la seva neteja i l'entrada i sortida d'aigua estaran en extrems oposats per garantir la correcta renovació de l'aigua emmagatzemada.

6.- La distància mínima de l'aljub als límits del solar serà de cinc (5) metres i a fosses sèptiques o depuradores de deu (10) metres. Aquestes distàncies es mesuraran horitzontalment des de la vora interior de l'aljub, fins la vora interior de la fossa sèptica o depuradora o fins a la mitjera, entre els seus punts més pròxims i, en el cas de solars de poca amplada, podrà situar-se sobre l'eix del solar. En cas d'existir xarxa de clavegueram no serà obligatori la reculada d'aljub respecte al carrer i a mitgeres.

7.- De conformitat amb la norma 42.3 del Pla territorial de Mallorca, tots els habitatges, instal·lacions turístiques i la resta d'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 lampisteria de baix consum i dispositius estalviadors d'aigua. Aquestes instal·lacions hauran també de complir amb el Decret 55/2006, de 23 de juny, pel qual s'estableix el sistema de mesures per a la instal·lació obligatòria de comptadors individuals i fontaneria de baix consum i estalviadora d'aigua, així com, els armaris de comptadors, amb les condicions d'emplaçament i dimensions mínimes de l'article 4 de l'esmentat Decret.

També, d'acord amb la norma 43.3 del Pla territorial de Mallorca, s'haurà d'instal·lar un circuit per a la reutilització de les aigües pluvials en inodors i instal·lacions de reg. També, excepte als edificis de menys de 12 habitatges i a la resta d'usos quan les seves instal·lacions d'evacuació siguin inferiors a 300 unitats de descàrrega, s'haurà d'instal·lar un circuit per a la reutilització de les aigües grises condicionades i tractades per a inodors i instal·lacions de reg. No obstant això, quan no sigui obligatòria la seva instal·lació, es realitzarà la

preinstal·lació de dues xarxes separatives, una per al circuit d'aigües grises i una altra per al d'aigües negres, que permetin el reciclatge d'aigües grises en inodors i instal·lacions de reg.

8.- Les xarxes de distribució pública o privades i les instal·lacions interiors dels edificis públics i establiments amb activitat pública o comercial hauran de reformar-se i adaptar-se al Reial decret 140/2003, de 7 de febrer, pel qual s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà.

ARTICLE 5.9.02

RECOLLIDA D'AIGÜES DE PLUJA

En les edificacions entre mitgeres serà obligatòria la col·locació de canals de recollida d'aigües de pluja, no podent les cobertes desguassar lliurement a vial o espai lliure públic.

En tot projecte d'edifici de nova planta que es situï en una zona amb edificació del tipus aïllat i amb una superfície de l'espai lliure d'edificació en la parcel·la superior a cent (100) m2, s'haurà de preveure un aljub que permeti la recollida d'aigües de pluja per a usos no potables.

La dimensió mínima d'aquest aljub haurà d'ésser, al menys, de cinc (5) m3 per cada cent (100) m2 de superfície d'espai lliure de parcel·la i, en cap cas, la dimensió mínima obligatòria serà superior a trenta (30) m3.

ARTICLE 5.9.03

DESGUÀS D'AIGUA DE PLUJA

Serà obligatòria, en els casos assenyalats en l'article anterior, la conducció de les aigües de pluja, procedents de la coberta de l'edifici, a l'aljub destinat amb aquest fi.

En els casos en els quals no sigui obligatòria la previsió d'aljub de recollida d'aigües de pluja i existeixi xarxa de aigües de pluja, el desguàs de les baixants es farà en albellons que les condueixin a l'esmentada xarxa i, en cas de no existir, s'hauran de conduir per sota de la voravia fins a la cuneta.

ARTICLE 5.9.04

INSTAL·LACIÓ D'AIGUA CALENTA

En edificis de nova planta i en obres de reforma, rehabilitació i reestructuració, s'haurà de projectar la instal·lació d'aigua calenta a tots els aparells sanitaris destinats a la higiene de les persones, així com als utilitzats per a la neteja domèstica.

Serà també de compliment obligatori el Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació i en particular la instal·lació de plaques solars per a ACS previstes en el document bàsic relatiu a estalvi d'energia.

ARTICLE 5.9.05

SANEJAMENT

S'estarà a l'establert a l'article 7.c de l'annex I i 6.c de l'annex II del Decret 145/1997, de 21 novembre, pel qual es regulen les condiciones de dimensionament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat de vivendes així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat o disposicions que el substitueixin o modifiquin. En cap cas, les aigües residuals podran ésser abocades a pous negres o vasses filtrants i serà obligatori l'ús d'estacions depuradores.

1.- Control d'abocaments.

a).- Les activitats que es relacionen en l'annex I del Reial decret 9/2005, de 14 de gener, pel qual s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminats requeriran per a la seva instal·lació, ampliació, modificació o trasllat, la amb l'autorització prèvia de l'administració competent i de l'Ajuntament de l'adopció de les mesures correctores adequades, així com dels tractaments previs necessaris per descarregar els seus abocaments. La instal·lació i manteniment de les esmentades mesures seran per conta del responsable de l'activitat i el seu control i inspecció competència de l'Ajuntament.

b).- Les aigües residuals procedents de les activitats classificades, abocades a la xarxa de col·lectors municipals per ésser tractades a les plantes d'aigües residuals municipals, seran subjectes a un règim previ a l'abocament que garanteixi:

- La protecció de la salut del personal de manteniment dels col·lectors i plantes de tractament.
- Que no es deteriorin els col·lectors, plantes de tractament i equips associats.
- Que no s'obstaculitzi el funcionament de les plantes de tractament.
- Que els abocaments no tinguin efectes negatius sobre el medi ambient i s'acompleixin les disposicions legislatives en vigència.
- Que permeti l'evacuació o reciclatge de llots de les plantes de tractament d'aigües residuals.

2.- Autorització d'abocaments.

a).- Totes les activitats del terme municipal, qualsevulla que siguin les seves característiques, han de tenir resolt el sistema d'abocaments de les seves aigües residuals de tal manera que s'eviti la contaminació del medi ambient. Les activitats classificades que optin per abocar als col·lectors municipals estan obligades a sol·licitar de l'Ajuntament el permís exprés d'abocaments a la xarxa de sanejament, sense perjudici de les autoritzacions o llicències que hagin de concedir altres organismes competents en la matèria.

b).- Els abocaments a les xarxes generals de sanejament provenents de les activitats classificades i qualsevulla altres susceptibles d'alterar el medi ambient només s'autoritzaran si són assimilables als de natura urbana.

c).- La resta d'abocaments, compresos a algun dels supòsits següents, hauran de presentar un projecte alternatiu de mesures preventives i correctors amb caràcter previ a l'autorització:

- Els que per les seves característiques corrosives, per la concentració de materials sòlids viscossos, per la seva natura inflamable o explosiva o per produir fortes oscil·lacions en el cabal de l'abocament, suposin algun tipus de risc per a la xarxa general.
- Els que, per si mateixos o en combinació amb altres abocaments, incideixin significativament a l'eficàcia del funcionament de l'estació depuradora.
- Els que continguin contaminants tòxics que suposin una amenaça per a la qualitat de les aigües receptores de l'abocament.

d).- Les autoritzacions d'abocaments es concediran específicament i segons el tipus d'activitat, procés i/o característiques del corresponent abocament, conforme amb el Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües o norma que el substitueixi o modifiqui.

e).- La sol·licitud del permís d'abocament haurà d'incloure les següents dades i documents:

- Nom i domicili social del titular de l'establiment o activitat.
- Ubicació i característiques de la instal·lació o activitat.
- Descripció de les activitats i processos generadors dels abocaments.
- Matèries primes o productes utilitzats indicant les quantitats en unitats usuals.

- Productes finals i intermedis, si n'hi hagués, consignant les quantitats en unitats usuals així com el ritme de producció.
- Descripció del règim d'abocaments (cabal mig i punta, horaris, durada i, si n'hi hagués, variacions diàries, mensuals i estacionals), de les seves característiques i concentracions.
- Descripció dels sistemes de tractament adoptats i del grau de eficàcia previst, així com la composició final dels abocaments descarregats amb els resultats, si s'escau, de les anàlisis de posta en marxa realitzats.
- Plànol de situació, de xarxa interior de recollida i instal·lació de pre-tractaments i detalls de les obres de connexió, de les arquetes de registres i dels dispositius de seguretat.
- Subministrament d'aigua, volum d'aigua consumida en el procés industrial i dispositius de seguretat adoptats per prevenir accidents en els elements de emmagatzemament de matèries primes, composts intermedis o productes elaborats susceptibles d'ésser abocats a la xarxa de clavegueram.
- Projecte de mesures preventives, correctores, de seguretat i/o reparadores per a supòsits d'accident o emergència d'abocaments i totes aquelles dades que l'administració consideri necessàries, a efectes de conèixer les circumstàncies i elements implicats en els abocaments d'aigües residuals.

f).- El permís d'abocaments no s'haurà d'entendre concedit fins que el sol·licitant obtengui l'autorització expresa i, qualsevol modificació posterior de les condicions de la sol·licitud, exigirà un nou permís d'abocament. La infracció a les prescripcions d'aquest article i/o la manca de pagament de les taxes de depuració i abocament de les aigües residuals, podrà determinar la revocació del permís d'abocament.

g).- Les aigües residuals de qualsevol edifici s'hauran de connectar obligatòriament a la xarxa de clavegueram. Es considerarà que una parcel·la disposa d'evacuació d'aigües residuals, als efectes del compliment de la condició de solar, quan enfront de la mateixa existeixi xarxa general de clavegueram en servei i aquesta sigui suficient.

h).- L'Ajuntament permetrà la descàrrega a la xarxa de sanejament, amb subjecció als termes, límits i condicions que s'indiquin a l'autorització. Sense l'esmentada autorització prèvia d'abocament, no s'atorgaran les llicències següents:

- L'obertura, ampliació o modificació d'una indústria.
- La construcció, reparació o remodelació d'un clavegueró simple o longitudinal.
- La posta en funcionament d'activitats industrials potencialment contaminants, excepte que prèviament s'hagi aprovat, instal·lat i, si s'escau, comprovat pels serveis tècnics municipals, l'eficàcia i correcte funcionament dels tractaments previs a l'abocament.
- Les escomeses a la xarxa que no siguin independents per a cada indústria. Quan això no sigui possible, s'haurà de proposar com a alternativa una solució tècnicament adient que permeti diferenciar els abocaments. L'Ajuntament podrà exigir, en cas de que distints usuaris aboquin a una mateixa claveguera, la instal·lació d'equips de control separats si les condicions d'abocament ho aconsellen. Les instal·lacions de vigilància i control es construiran d'acord amb els requisits imposats per l'Ajuntament.
- La descàrrega a una xarxa de clavegueram que estigui fora de servei.
- La utilització d'aigües procedents de canals públics o de la xarxa amb la única finalitat de diluir les aigües residuals.

i).- Els titulars d'abocaments d'aigües residuals hauran de satisfer la taxa de sanejament de conformitat, si s'escau, amb l'establert en l'ordenança fiscal corresponent.

3.- Limitacions als abocaments.

Queda prohibit abocar, directa o indirectament, a la xarxa de col·lectors municipals qualsevol producte, la composició química o transmissió bacteriològica del qual pugui contaminar les aigües, ocasionant dany a la salut pública, aprofitaments subterranis o de recursos en general i es realitzin mitjançant evacuació, injecció o dipòsit.

4.- Mostrari i anàlisi

a).- Les instal·lacions productores d'aigües residuals hauran de comptar necessàriament amb els dispositius, registres, arquetes i altres utensilis pertinents que facin possible la realització de mesuraments i presa de mostres representatives.

b).- Tota instal·lació que produeixi abocaments d'aigües residuals no domèstiques disposarà d'una única arqueta de registre situada en el darrer abocament i accessible per a la presa de mostres.

c).- Les mostres es prendran de mode que s'asseguri la seva representativitat i en quantitat suficient per poder separar tres porcions iguals per a les operacions que s'hagin de realitzar en laboratori.

d).- Les mostres s'introduiran en recipients adients, convenientment segellats i etiquetats, per impedir la seva manipulació.
5.- En el cas d'un habitatge unifamiliar o altres usos no residencials permesos, on per norma legal es permeti l'evacuació mitjançant fossa sèptica o depuradora, aquestes hauran de complir les condicions següents:

a).- El projecte de sol·licitud de llicència haurà de justificar i incorporar la construcció de la depuradora o fossa sèptica homologada del tipus individual.

b).- La fossa sèptica o depuradora s'haurà de construir amb desbast de filtres o reixes netejables i com a mínim de tres cambres (anaeròbia, aeròbia i dipòsit d'aigües tractades), amb rendiment al voltant del vuitanta per cent (80 %) i quan estiguin situades a menys de 300 metres de la línia de costa, canals públics, canaletes, llacs i semblants haurà d'impermeabilitzar-se les seves parets fins a la cota d'un metre i cinquanta centímetres (1,50) per sota del nivell lliure del nivell d'aigua.

c).- Els dipòsits que continguin aigües residuals s'hauran de separar com a mínim deu (10) metres dels aljubs d'aigua potable i piscines, cinc (5) metres dels límits de la parcel·la i situar-se en el part més baixa dels terrenys amb pendent.

d).- Quan es localitzi en una zona de possible risc (ZPR) de contaminació d'aqüífers:

- De risc baix: L'efluent líquid de la fossa es podrà eliminar mitjançant un sistema de reg subsuperficial en espina de peix (filtre verd) sempre que es disposi de 100 m2 de terreny per cada habitant potencial.
- De risc moderat: L'efluent líquid de la fossa es podrà eliminar mitjançant un sistema de reg subsuperficial en espina de peix (filtre verd) sempre que es disposi de 200 m2 de terreny per cada habitant potencial.
- De risc alt o en una zona afectada per un perímetre de restriccions moderades d'un pou d'abastament urbà: Es requerirà un informe favorable de la DGRH de la Conselleria de Medi Ambient i, en tot cas, les fosses sèptiques seran completament estanques amb capacitat mínima per a deu dies.
- Si no es disposa de suficient àrea, l'efluent líquid haurà de ser gestionat per un gestor autoritzat.

e).- En els casos que es localitzi dins un perímetre de restriccions màximes d'un pou d'abastament urbà, d'acord amb els articles 65, 66 i 67 del Pla hidrològic de les Illes Balears, no es podrà evacuar a fossa sèptica.

ARTICLE 5.9.06

EFICÀCIA ENERGÈTICA I INSTAL·LACIONS LLIGADES A L'ENERGIA

Tots els edificis o locals de nova construcció, ampliació o reforma comptaran amb les instal·lacions elèctriques necessàries per a l'ús o usos als quals es destinin, bé connectades a la xarxa general de distribució d'energia elèctrica, bé alimentades per fonts productores d'electricitat pròpia.

S'haurà de complir amb el que estableix el Reial decret 1027/2007, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament d'instal·lacions tèrmiques als edificis, així com el Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació i en particular els documents bàsics relatius a estalvi d'energia.

Els edificis de nova planta i reformes, segons el que assenyala l'article 2 del Reial decret 47/2007, de 19 de gener, pel qual s'aprova el procediment bàsic per al certificat d'eficàcia energètica, hauran de justificar i complir amb la qualificació energètica corresponent. En el cas d'establiments comercials, d'acord amb la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears, reformada mitjançant la Llei 8/2009, de 16 de desembre, la qualificació energètica mínima serà B per als edificis de nova construcció i C per als ja existents.

ARTICLE 5.9.07

SERVEIS DE TELECOMUNICACIONS

Tots els edificis de nova construcció d'ús residencial i destí diferent del d'habitatge unifamiliar, s'hauran de construir amb previsió per a les canalitzacions de telecomunicacions interiors amb independència de que es realitzi o no la connexió amb el servei d'una de les companyies existents. S'estarà a l'establert en el Reial decret llei 1/1998, de 27 de febrer, i en el seu Reglament regulador (Reial decret 401/2003, de 4 d'abril), sobre les infraestructures comuns per a l'accés als serveis de telecomunicacions o disposicions que els substitueixin o modifiquin.

ARTICLE 5.9.08

EVACUACIÓ DE FUMS, BAFS, GASOS I AIRE CONDICIONAT

En tota nova construcció es prohibeix la sortida lliure de fums i l'evacuació forçada de bafs i gasos diferents de l'aire per façanes, patis comuns, balcons, finestres i altres buits de ventilació similars, encara que aquesta sortida tingui caràcter provisional.

Les xemeneies o conductes de fums, bafs, gasos i aire viciat hauran d'efectuar la descàrrega a l'atmosfera de tals productes a un (1) metre per damunt de la part superior de qualsevol buit de ventilació de local, recinte o habitació situats a una distància inferior a vuit (8) metres, ja sigui del mateix edifici o d'altres veïns.

Quan els conductes es situïn en la coberta o terrat d'edificis entre mitgeres de nova planta que s'ubiquin entre edificis existents de superior altura amb buits d'il·luminació i ventilació situats en els plans de façana del vial i del pati d'illeta, es considerarà una distància inferior a quatre (4) metres entre els conductes i els esmentats buits d'il·luminació i ventilació, a efectes de l'obligació de descàrrega a la atmosfera es farà almenys a un (1) metre per damunt de la part superior d'aquests, sempre que els conductes quedin enfrontats a les mitgeres dels edificis confrontants per la dimensió o situació d'aquells.

CAPÍTOL X: CONDICIONS TÈCNIQUES

ARTICLE 5.10.01

PARETS MITGERES

Les parets mitgeres i les pròpies adossades a eixos mitgers, sigui de càrrega o de tancament, tindran com a mínim un gruix de vint (20) centímetres i hauran de complir els mateixos requisits d'aïllament tèrmic que els murs de façana.

Els murs perimetrals no mitgers, siguin de càrrega, tancament o contenció, així com les seves fonamentacions, es situaran sempre al terreny propi, com a molt adossats a l'eix de mitjera o límit respecte a la via pública.

ARTICLE 5.10.02

PROTECCIÓ CONTRA LA HUMITAT

Tota cambra haurà de ser estanca i estar protegida de la penetració d'humitats. Amb aquesta finalitat, les soleres, murs perimetrals de soterranis, cobertes, juntes de construccions i altres punts que puguin ser causa de filtració d'aigües, estaran convenientment impermeabilitzats i aïllats. Així mateix, les fonamentacions hauran d'estar calculades i dissenyades per complir la seva funció fins i tot en terreny saturat d'aigua.

ARTICLE 5.10.03

TANCAT DE PARCEL·LES I SOLARS SENSE EDIFICAR

1.- Tant els solars com les parcel·les en sòl urbà sense edificar s'hauran de mantenir nets i en estat decorós. S'hauran de tancar mitjançant tanca de materials de picapedreratge amb tancament adequat al portal d'accés. L'altura de la tanca, a tot el contorn del solar o parcel·la, no serà inferior a un metre i vuitanta centímetres (1,80).

2.- El tancament s'haurà de situar a l'alineació oficial.

3.- Al produir-se l'obertura de noves vies, els propietaris de solars tindran obligació d'efectuar el tancament en el termini màxim de dos (2) mesos a partir de la terminació de les obres de col·locació de les voveres i pavimentació.

4.- Quan es produeixi l'enderrocament d'un edifici, sense la construcció immediata d'un altre de nova planta, serà obligatori el tancament de la parcel·la. L'esmentat tancament s'haurà de dur a terme en un termini inferior als sis (6) mesos, comptats des de la data de concessió de la llicència d'enderrocament i es situarà a l'alineació oficial.

5.- Es podran exceptuar de la condició de tancament obligatori, a judici de l'Ajuntament, aquells solars o parcel·les no edificades situades en àrees a les quals el seu aixecament pogués incidir negativament en el caràcter ambiental de la zona.

ARTICLE 5.10.04

CONSTRUCCIÓ DE VORAVIES

La construcció de la voravia contigua amb la façana d'un immoble amb llicència d'obra nova, ampliació o reforma atorgada és obligació de la propietat, sempre que la seva construcció existeixi o estigui prevista en el planejament general o de desenvolupament.

Aquesta obligació inclou no només la del paviment en general, sinó també la de la col·locació de la corresponent vorada o encintat.

Les característiques de la voravia i de la vora s'hauran d'adaptar al que estableixi la ordenança municipal corresponent i s'haurà de procedir a l'arrancada i reposició de la vora existent quan es donin les circumstàncies establertes en l'esmentada ordenança, havent-se de complir els requisits assenyalats en ella.

Per a la construcció de la voravia serà preceptiva la prèvia ordre de l'Autoritat municipal o l'obtenció de la corresponent llicència municipal i, en ambdós casos, que hagi estat prèviament assenyalada la rasant pels serveis tècnics municipals.

Amb l'atorgament de la llicència d'obra nova, ampliació o reforma s'entendrà concedida també la llicència per a la construcció de la voravia corresponent.

No es podrà extendre's el certificat municipal de terminació d'obres de nova planta, ampliació o reforma que autoritzi l'ús de l'immoble, sense abans haver-se construït la voravia corresponent a la façana de l'edifici de que es tracti.

Llevat que s'estipuli el contrari, la conservació i reparació de les voravies correrà a càrrec de l'Ajuntament.

ARTICLE 5.10.05

PASSOS PER A L'ENTRADA DE VEHICLES

Els passos per a entrada de vehicles en edificis o solars sobre les voravies es realitzaran rebaixant la vorada i la voravia amb una pendent màxima del dotze per cent (12 %) i donant a aquesta la forma de gual convenient. Només podrà existir un accés per cada distància de façana mínima de solar.

Es prohibeix expressament omplir, de forma permanent, de formigó o altres materials, el desguàs de la calçada en forma de pla inclinat que salvi el desnivell entre vorada i calçada, encara que es prevegi la circulació de les aigües de pluja mitjançant canons o altres sistemes.

Els actuals passos d'entrada de vehicles, existents i no realitzats en forma reglamentària, s'hauran d'adaptar a les normes assenyalades.

El paviment de la voravia dels esmentats passos de vehicles es realitzarà amb rajoles o enllosats amb resistència suficient per suportar el pas de vehicles.

ARTICLE 5.10.06

RESERVA PER A RECINTES DE CONTENIDORS EN DETERMINATS EDIFICIS

Sense perjudici del compliment del Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació i en particular del document bàsic HS 2: Recollida i evacuació de residus, als edificis o locals que es destinin a l'ús comercial o d'establiments públics i disposin d'una superfície superior a tres-cents (300) m2 i inferior a cinc-mil (5.000) m2 s'haurà de preveure un recinte accessible des de la via pública on allotjar els contenidors de residus. La superfície útil mínima d'aquest recinte haurà de ser de dos (2) m2 per cada tres-cents (300) m2 de superfície de local.

En els locals que es destinin a l'ús diferent al residencial i disposin d'una superfície major de cent cinquanta (150) m2 i inferior a tres-cents (300) m2 s'haurà de preveure així mateix aquest recinte amb una superfície útil adequada per emmagatzemar els residus que generi l'activitat.

CAPÍTOL XI: CONDICIONS GENERALS D'ESTÈTICA DE LES EDIFICACIONS

ARTICLE 5.11.01

CONDICIONS GENERALS D'ESTÈTICA

S'hauran de complir les condicions establertes en el Pla especial de protecció dels valors històrico-artístics, arquitectònics, ecològics i paisatgístics de Deià, amb excepció de l'establert per a portes d'accés, finestres i finestres balconeres que admetran diferents dissenys sempre i quan no trenquin amb l'harmonia arquitectònica del nucli.

ARTICLE 5.11.02

FAÇANES

Quan l'edificació de nova planta es trobi contigua o flanquejada per edificacions objecte de protecció, s'adequarà la composició de la nova façana a les preexistents, harmonitzant les línies fixes de referència de la composició

(cornises, volades, impostes, vols, sòcols, remarcats, etc.) entre la nova edificació i les catalogades o protegides.

Als edificis de nova construcció, la planta baixa haurà de composar els seus buits i materials amb els de la resta de la façana. A les edificacions existents es procurarà que les reformes en planta baixa i locals comercials s'ajustin a la composició de la resta de la façana i a les característiques ambientals i arquitectòniques del mateix edifici i de l'entorn.

Les façanes laterals i posteriors es tractaran en condicions de composició i materials similars als de la façana principal.

Les caixes d'escales, ascensors i recintes d'instal·lacions permesos sobre la coberta hauran de ser tractats en harmonia amb la façana i utilitzant materials i colors semblants.

Cap instal·lació de refrigeració, condicionament d'aire, evacuació de fums, extractors o antenes, podrà sobresortir del pla exterior de les façanes ni perjudicar la seva estètica. En qualsevol cas, el tractament exterior haurà de ser de forma que quedin integrats compositivament en la resta de la façana.

Es podrà procedir a la modificació de les característiques d'una façana existent d'acord amb un projecte adequat que garanteixi un resultat homogeni del conjunt arquitectònic. La modificació de façanes en planta baixa requerirà la seva adequació al conjunt de l'edifici, tant en el que fa a disseny com a materials i solució constructiva.

ARTICLE 5.11.03

PORXADES, MARQUESINES I TENDALS

1.- Porxades.

Si a una construcció es projecten porxades en alineació oficial de carrer, els elements verticals de suport no podran sobrepassar aquesta alineació.

2.- Marquesines i tendals.

No s'admetrà cap classe de marquesina o tendal, encara que es podran mantenir els existents, sense cap tipus de lletres o publicitat, sempre que estiguin integrats, quant a materials i colors, en l'entorn.

ARTICLE 5.11.04

ANUNCIS, RÈTOLS I CARTELLS PUBLICITARIS

Entre els dos metres i cinquanta centímetres (2,50) d'altura sobre la rasant de la voravia o de la calçada i l'altura total de la planta baixa queda lliure per a la col·locació d'anuncis, rètols, lluminosos o no, així com pels seus elements de subjecció. Llevat del que disposin les normes particulars de les zones o les ordenances de caràcter especial, hauran de complir les següents condicions generals:

1.- Que no sobresurtin més de quinze (15) centímetres del pla de la façana, excepte que es recolzin sobre una marquesina o adossats al cantell d'aquesta.

2.- En aquest darrer cas, el pla vertical de la vora exterior de l'anunci o rètol quedarà a una distància superior a vuitanta (80) centímetres de la vora de la voravia, sense sobrepassar mai els dos (2) metres de distància de l'alineació oficial de l'edifici.

3.- Que ni la seva composició, forma o colors pugui tenir semblança o prestar-se a confusió amb senyals de

trànsit.

4.- Que pel seu contingut, forma, color o situació no puguin ocasionar molèsties, resultar inadequats o atemptar contra el decoro públic.

5.- Per damunt de l'altura de sostre de la planta baixa a cada edifici es podrà instal·lar un sol anunci o rètol per façana, indicatiu de la propietat o l'ús d'aquest, sempre per damunt dels tres metres i cinquanta centímetres (3,50) d'altura sobre el paviment de la voravia. La menor dimensió del rètol no superarà un (1) metre. Es podrà instal·lar a partir de l'altura màxima, sempre que no la sobrepassi en més de dos (2) metres.

6.- Queda expressament prohibida la ubicació d'anuncis o rètols, qualsevulla que sigui la seva classe, adossats a baranes i balcons.

7.- Es prohibeix expressament la instal·lació de cartells publicitaris als edificis catalogats, al sòl urbanitzable, sòl rústic i als espais lliures privats dels solars edificats.

8.- Per motiu de protecció del paisatge urbà o per la seva excessiva proliferació, l'Ajuntament podrà acordar la prohibició de cartells publicitaris en un sector determinat.

9.- Es prohibeixen els rètols publicitaris en la coberta d'edificis d'ús residencial. Quan els rètols publicitaris estiguin permesos hauran de formar part del projecte i seran objecte de la llicència, podent l'Ajuntament rebutjar-los per motius estètics o d'impacte negatiu en l'entorn.

ARTICLE 5.11.05

FAROLES

Les instal·lacions de faroles i altres elements d'il·luminació de caràcter particular que no formin part de l'enllumenat públic es regiran per les següents normes:

1.- A vies amb voravies.

No es podran col·locar faroles i altres elements d'il·luminació que sobresurtin de les façanes a una altura inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2,50) sobre el paviment de la voravia. Per damunt d'aquesta altura es permetrà la seva instal·lació, sempre i quan no sobresurtin més de quaranta (40) centímetres de l'alineació de les façanes i el seu extrem més sortint disti, com a mínim, vuitanta (80) centímetres de la vertical corresponent a la vora exterior encintada.

2.- Vies sense voravies.

Només es podran autoritzar per damunt dels quatre (4) metres d'altura i sempre que no sobresurtin més de quaranta (40) centímetres de l'alineació de les façanes.

CAPÍTOL XII: RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS

ARTICLE 5.12.01

EDIFICIS FORA D'ORDENACIÓ

1.- Es consideraran exclusivament fora d'ordenació d'acord amb l'article 3 la Llei 8/1988, d'1 de juny, modificat per l'article 14 de Llei 10/2010, de 27 de juliol:

a).- Les edificacions que de conformitat amb el planejament vigent quedin subjectes a expropiació, cessió

obligatòria i gratuïta o enderrocament. No obstant això, no es considerarà a aquests efectes les edificacions afectades per un xamfrà obligatori.

b).- Les edificacions o construccions executades sense llicència o amb llicència anul·lada encara que hagi transcorregut el termini de prescripció de la demolició aplicable en cada cas.

c).- Les edificacions o construccions implantades legalment en les que s'hagin executat obres d'ampliació i de reforma sense comptar amb llicència o amb llicència que hagi estat anul·lada.

2.- En les edificacions o instal·lacions que es trobin en situació en virtut de l'apartat1.a d'aquest article, no es poden autoritzar obres de consolidació, d'augment de volum ni de modernització. No obstant això, seran autoritzables, excepcional i motivadament, amb renúncia expressa al seu possible increment del valor d'expropiació, les reparacions que exigeixi la salubritat pública, la seguretat i la higiene de les persones que resideixin o ocupin les citades edificacions.

3.- En les edificacions o instal·lacions que es trobin en situació de fora d'ordenació, en virtut de l'apartat 1.b d'aquest article, no podrà realitzar-se cap tipus d'obra. A més a més, en el cas que aquestes edificacions s'hagin executat amb posterioritat a l'1 de març de 1987, tampoc es podrà obtenir la contractació de serveis de subministrament d'energia elèctrica, gas, aigua, clavegueram, telèfon, telecomunicacions o de semblant natura. Aquest règim serà aplicable mentre no s'obtingui la legalització de les construccions o edificacions d'acord amb la legislació i el planejament en vigor.

4.- En les edificacions o instal·lacions que es trobin en situació de fora d'ordenació, en virtut de l'apartat 1.c d'aquest article, en tot cas i com a mínim, són autoritzables les obres de salubritat, seguretat, higiene, reparacions i consolidacions, sempre que no afectin la part de l'edificació o construcció realitzada il·legalment.

També s'autoritzaran les obres necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació, instal·lacions per al compliment del Codi Tècnic de l'Edificació i les d'adaptació al Reglament de supressió de barreres arquitectòniques.

No obstant això, mentre no s'obtingui la legalització de les construccions o edificacions, en el part il·legal no podrà realitzar-se cap tipus d'obra.

En cap cas la situació de fora d'ordenació d'una edificació o instal·lació vincularà a la parcel·la als efectes de poder exhaurir els paràmetres urbanístics fixats en el planejament.

ARTICLE 5.12.02

EDIFICIS CONSTRUÏTS A L'EMPARA DE LA NORMATIVA ANTERIOR

1.- Edificis ajustats a les N.S.

Als edificis existents que s'ajustin a les N.S. es podran realitzar les obres de reforma, ampliació i canvi d'ús sempre que no s'hagin exhaurit els paràmetres i aquests estiguin permesos en les ordenances particulars de la zona.

2.- Edificis disconformes amb les N.S.

En els edificis existents disconformes amb aquestes N.S., construïts a l'empara de l'anterior normativa i sempre que no es trobin en cap dels supòsits previstos a l'article anterior, es podran realitzar les obres regulades a continuació, per a cadascuna de les següents situacions:

2.1.- Situació primera.

Edificis la superfície edificada dels quals excedeixi de la permesa per les ordenances de cada zona, encara que incomplissin alguna o diverses de les restants limitacions. En aquests edificis es permetran els següents tipus d'obres:

a).- Obres de reforma i canvi d'ús d'entre els permesos a les ordenances particulars de cada zona.

b).- En casos degudament justificats es podrà ampliar l'edifici existent fins a un deu per cent (10 %) de la superfície edificada, exceptuant soterranis, compensant aquesta ampliació amb la demolició de una superfície igual a l'ampliada i sempre que l'esmentada ampliació s'ajusti a la resta dels paràmetres de la zona.

c).- També s'autoritzaran les obres que permetin adequar l'edificació a la situació següent.

2.2.- Situació segona.

Els edificis, la superfície edificada dels quals no excedeixi de la permesa per les ordenances de cada zona, encara que incompleixin algun altre paràmetre de zona o bé a l'edificació no existeixi, si escau, el xamfrà preceptiu, es permetran les obres referides a l'apartat corresponent a la regulació de la situació primera, les que permetin subsanar els incompliments de paràmetres de zona i, així mateix, les següents:

a).- Reformes i canvi d'ús, dins els permesos a la zona, i ampliacions fins exhaurir l'edificabilitat permesa a la zona. L'ampliació s'haurà d'ajustar als altres paràmetres de la zona encara que, en cas d'estar previst un xamfrà, el mateix no serà obligatori.

b).- No es considerarà incompliment de paràmetres de zona, a efectes de les obres contemplades en aquest article, les dimensions dels voladissos en façanes de vials i espais lliures públics.

2.3.- En els edificis existents, situats en zones d'ús principal residencial i destinats actualment a usos distints a aquest ús, quan es realitzin obres de reforma per destinar-los a aquell, el número màxim d'habitatges permès serà el que resulti de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial a la superfície de la parcel·la on estiguin construïts, havent-se de destinar, si s'escau, la superfície edificable romanent a la resta d'usos compatibles amb les ordenances.

En edificis actualment destinats a habitatges que superin el número màxim que resulti de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial, es podrà mantenir o reduir el nombre d'habitatges existent, però en cap cas es podrà augmentar. En edificis que no el superin, es podrà esgotar aquell nombre màxim.

2.4.- En las situaciones descritas en este artículo se podrán realizar las obras descritas en el apartado 4 del artículo anterior, incluso en el caso de que las mencionadas obras supongan incremento de la superficie máxima edificable o de los parámetros de ocupación, separaciones y altura.

2.5.- Totes les obres d'ampliació s'hauran de realitzar amb adequació a la tipologia de la resta de l'edifici i a la correcta integració d'aquest al seu entorn, sense perjudici de les normes específiques especials de protecció aplicables als edificis inclosos en un Pla especial o Catàleg.

2.6.- Als edificis inclosos dins un Pla especial o Catàleg no les seran d'aplicació les normes anteriors i es regularan per les determinacions de la seva fitxa particularitzada.

2.7.- Els edificis, amb llicència ajustada a una normativa anterior, que no es trobin dins el termini de llicència o pròrroga i en els quals la superfície edificada excedeixi de la permesa en la normativa vigent, podran finalitzar-se sol·licitant una nova llicència, sempre que l'excés d'edificabilitat es redueixi com a mínim en un cinquanta per cent (50 %). S'haurà de presentar la documentació tècnica i les solucions arquitectòniques demostratives de l'esmentada reducció.

2.8.- En qualsevol cas, d'acord amb l'article 14 de la Llei 10/2010, de 27 de juliol, els usos preexistents i

legalment implantats podran mantenir-se sempre que s'adaptin als límits de molèstia, nocivitat, insalubritat i perill que s'estableixen per a cada zona en el planejament i en la legislació sectorial.

3.- Edificis d'allotjament turístic.

3.1.- A les parcel·les amb ordenació aïllada, destinades a l'ús d'allotjament turístic, quan existeixi romanent d'edificabilitat que pogués materialitzar-se en un edifici aïllat, s'admetrà que aquest s'adossi a l'edifici principal, encara que només en planta soterrani, baixa i primer pis, complint amb les següents condicions:

a).- Les reculades a carrer i partions establerts en aquestes normes.

b).- L'ocupació màxima permesa per a la parcel·la.

c).- Les superfícies mínimes de jardins, solàrium, piscina, aparcaments i semblants resultants d'aplicar a la parcel·la l'ordenació turística que li correspongui.

d).- La nova edificació s'ha de destinar a ampliar els serveis comuns de l'establiment (menjadors, salons i similars) i obtenir l'autorització sectorial turística única d'acord amb el Decret 13/2011, de 25 de febrer, que remet al sistema de declaració responsable d'inici d'activitat turística.

3.2.- El canvi d'ús d'un edifici existent d'allotjaments turístics a residencial, d'acord amb la Llei 8/2012, de 13 de juny, del turisme, es podrà realitzar, amb informe previ de l'administració turística, per raons d'incompatibilitat de l'ús turístic amb la zona on es trobi situat que justifiquin la seva inviabilitat turística o econòmica.

En tot cas, la dimensió mínima dels habitatges resultants seran de 90 m2 de superfície construïda, excepte en un 10 % d'unitats que podrà ser inferior. La densitat màxima serà d'1 habitatge per cada 120 m2 d'edificació i, almenys, un 10 % de la mateixa s'haurà de destinar a algun o a alguns dels usos següents: Establiments públics, administratiu, comercial o equipaments (esportiu, docent o sociocultural). Cada habitatge haurà d'estar dotada d'1 plaça d'aparcament en la parcel·la o en una altra vinculada situada com a màxim a 200 m2 de distància. En edificis inadequats, s'admetrà també el canvi d'ús amb demolició total de l'establiment i reconstrucció complint els paràmetres urbanístics preexistents.

TÍTOL VI: NORMES DE ZONES HOMOGÈNIES

CAPÍTOL I: EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ VIAL

ARTICLE 6.1.01

DEFINICIÓ DEL TIPUS D'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL O ESPAI LLIURE PÚBLIC

És aquella a la qual les façanes de les edificacions s'han de situar confrontants amb l'alineació del vial o espai lliure públic o a una distància determinada d'aquells. L'espai edificable de cada parcel·la vindrà determinat per una profunditat edificable constant mesurada a partir de l'alineació de façana i per una ocupació màxima.

A zona d'edificació continua amb reculada a carrer, aquests metres de reculada no computaran per al càlcul de la profunditat edificable.

ARTICLE 6.1.02

ORDENACIÓ MITJANÇANT EL TIPUS D'EDIFICACIÓ EN ILLETA TANCADA

L'espai edificable quedarà delimitat per les alineacions interior i exterior d'illeta, separades entre sí una distància

denominada profunditat edificable. Ambdues alineacions són polígons de figura semblant a la de la illeta, formades per línies paral·leles a cada punt a l'alineació oficial. L'espai delimitat per l'alineació interior de la illeta corresponent a la profunditat edificable es denomina pati d'illeta. La profunditat edificable serà, en principi, constant i única per a cada illeta i s'especifica al plànols o normes d'edificació a sòl urbà. Les profunditats edificables només poden donar front a vials rodats i espais lliures públics. En els casos on existeixen passos particulars d'accés a parcel·les es podrà realitzar mitjançant un Estudi de detall una reordenació dels volums de la illeta, d'acord amb el que disposa l'article 6.1.10.

Quan dues cares del pati d'illeta formen un angle inferior a 60º, l'espai en planta, en forma de triangle isòsceles, formant per les esmentades cares i una base de quatre (4) metres de longitud, s'integrarà a l'espai edificable fins l'altura més baixa de les permeses.

En les parcel·les en cantonada on existeixen dues qualificacions en les quals es permeten altures màximes diferents, el pla vertical que separa les zones de distinta altura coincideix amb la profunditat edificable i tindrà, així mateix, la consideració d'alineació de façana, per la qual cosa es permetran obertures en ell i el seu tractament estètic serà el corresponent a tota façana, essent d'aplicació la normativa corresponent a l'alineació interior al pati d'illeta.

ARTICLE 6.1.03

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I ÚS EN ELS PATIS D'ILLETA

La possibilitat d'edificar en el pati d'illeta quedarà determinada a les ordenances particulars de cada zona. La superfície no edificable del pati d'illeta situada més allà de la profunditat edificable s'haurà de destinar a l'ús d'espai lliure privat o esportiu a l'aire lliure, admetent-se la ubicació de piscines. En aquesta àrea, excepte en casc antic, de la parcel·la es permetrà la construcció de soterranis amb l'exclusiva finalitat de destinar-los a aparcament de vehicles tipus turisme, podent en aquest cas reservar-se fins un vint per cent (20 %) de la mateixa a serveis propis de l'edificació (aljub, casetes de màquines, trasters, etc.), però no es podran ubicar les rampes descobertes d'acces a aquells, ni les sortides dels conductes d'evacuació de fums o els de ventilació forçada dels aparcaments, en els casos als quals s'utilitzi aquest sistema, amb una altura sobre el paviment superior a dos metres i quaranta centímetres (2,40).

ARTICLE 6.1.04

MEDICIÓ D'ALTURA AL TIPUS D'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL

1.- Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana del solar, presenta entre ambdós extrems un desnivell igual o menor a un metre i vint centímetres (1,20), l'altura reguladora màxima es mesurarà en el punt mig de la façana a partir de la rasant de la voravia en aquest punt fins la cara inferior del forjat del sostre de la darrera planta.

2.- Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana del solar, presenta entre ambdós extrems un desnivell major a un metre i vint centímetres (1,20), l'altura reguladora màxima es mesurarà a partir d'un nivell situat a seixanta (60) centímetres per sota del punt de la línia de façana de major cota fins la cara inferior del forjat del sostre de la darrera planta.

3.- Quan l'aplicació de la regla anterior, en determinats punts de la façana, origini que la rasant de la vovera es situa a més de tres (3) metres per sota del punt d'aplicació de l'altura reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams necessaris, de longitud no inferior a l'amplada mínima de solar, per que això no ocorri i a cada tram l'altura reguladora màxima es mesurarà, com si fossin façanes independents, d'acord amb les regles abans esmentades.

4.- En solars a cantonades, l'altura edificable vindrà definida per la rasant corresponent al carrer amb menor pendent i això fins el límit de la màxima profunditat edificable o, si aquesta dimensió fos inferior, fins la meitat

de l'amplada de la illeta. Per a això, s'entén per amplada de la illeta a la distància entre l'alineació exterior considerada i la seva oposada, mesurada a la perpendicular a la primera en el punt mig de la façana.

5.- Quan un edifici es situa a un solar en cantonades a dos carrers, a les que corresponguin diferents altures en raó de les normes d'edificació de la zona, es continuarà l'edificació amb l'altura major per la façana de l'altre carrer fins el límit de la màxima profunditat edificable o la meitat de l'amplada de la illeta, si aquesta dimensió fos inferior.

6.- Quan una illeta totalment edificable tingui dues o més zonificacions, amb altures màximes diferents, les franges corresponents a les zones de major altura tindran una profunditat edificable màxima de deu (10) metres.

7.- Quan per aplicació de les ordenances corresponents resultessin en edificis confrontants parets mitgeres amb una altura al descobert igual o superior a tres (3) metres, l'edifici situat a major cota s'haurà de recular de la mitgera de l'edifici inferior una distància mínima de tres (3) metres i tractar el parament reculat com si fos façana.

8.- Si com a conseqüència de l'existència d'edificis antics o per aplicació de les presents normes, s'originassin, entre les altures d'edificis confrontants o entre diferents parts d'un mateix edifici, desnivells superiors a quatre (4) metres o quan els volums dels edificis situats a zones de topografia accidentada puguin, a criteri de l'Ajuntament, no quedar integrats a l'entorn, es podran, sense augment de volum, modificar les regles anteriors amb la finalitat exclusiva d'obtenir un major resultat compositiu i estètic. L'Ajuntament podrà exigir, en aquestes circumstàncies, la redacció d'un Estudi de detall.

ARTICLE 6.1.05

CONSTRUCCIONS PERMESES PER SOBRE DE L'ALTURA REGULADORA

Per sobre de l'altura reguladora màxima només es permetran:

1.- Les enumerades a l'article 5.1.06.

2.- Les sortides de fums, conductes d'aireació, antenes col·lectives, parallamps i similars sempre que es situïn, exceptuant les xemeneies, a una distància no inferior a tres (3) metres del caire de les façanes a via pública de l'edifici.

3.- Justificadament i aportant, a més del projecte corresponent, un estudi de no produir un impacte negatiu en l'entorn urbà, en els edificis representatius i d'interès col·lectiu, podran sobre-elevar-se torres, cúpules, espadanyes, campanaris, etc., conforme a l'arquitectura tradicional.

4.- En edificis plurifamiliars o destinats a usos públics només es permetrà un únic cos de coronament per escala comunitària, separat un mínim de tres (3) metres del caire de les façanes a vial o ELP, que podrà contenir la maquinària de l'ascensor, dipòsits d'aigua, sistemes de calefacció, refrigeració i la caixa d'escala. L'esmentat cos de coronació haurà de tenir les dimensions estrictament necessàries per a la funcionalitat de l'accés a la coberta i per allotjar els usos abans descrits. La dimensió màxima de la seva planta no podrà excedir de vint-i-cinc (25) m2, ni de deu (10) metres el costat de major longitud, i la seva altura total, mesurada a partir de la cara superior del forjat de coberta, no podrà superar els tres (3) metres o els quatre (4) metres l'espai que conté la maquinària de l'ascensor.

ARTICLE 6.1.06

ADAPTACIÓ DE L'EDIFICI AL TERRENY

1.- En aquest tipus d'ordenació es denominarà planta baixa per a cada parcel·la o tram de parcel·la a aquella

planta el paviment de la qual es trobi situat entre quaranta (40) centímetres per sota i un (1) metre per damunt del punt de referència. Serà obligatori que a tot edifici es projecti una planta que compleixi l'esmentada definició.

2.- Si la parcel·la dóna front a dos vials o espais lliures públics que no formin cantonada ni xamfrà, situats a diferents cotes, les cotes del paviment de la planta baixa respecte a cada front de façana es podran prolongar fins a la línia equidistant de les dues alineacions.

3.- Queden prohibides les excavacions la finalitat de les quals sigui augmentar el front de façana per sota del punt de referència. Només es permetran aquelles encaminades a adaptar els cossos d'edificació al terreny o aquelles destinades a ubicar soterranis o semisoterranis.

4.- Quan degut a excavacions anteriors a l'aprovació inicial de les presents N.S., terraplenaments o a l'existència d'edificacions, on no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural, es prendran com a cotes de medició les dels plànols municipals i, en cas de dubte, aquelles vindran determinades per l'Ajuntament.

5.- No s'admetrà que per a la realització de terrasses o piscines situades més allà de la profunditat edificable es realitzin desmunts o terraplens superiors a un (1) metre si el terreny és pla o a un metre i cinquanta centímetres (1,50) d'altura si el terreny es inclinat, segons la definició de l'apartat 4 de l'article 6.2.03.

ARTICLE 6.1.07

CONSTRUCCIONS I USOS PERMESOS A L'ESPAI DE RECULADA

1.- A l'espai de reculada a espai lliure públic o a vial només es permetran:

a).- Les tanques de separació entre parcel·les o entre distints locals i habitatges.

b).- Els jardins i terrasses sempre que no superin la rasant del carrer.

c).- Els cossos volats quan estiguin permesos per l'ordenança particular de la zona.

2.- Es prohibeix expressament en aquest espai la ubicació de:

a).- Dipòsits i instal·lacions aèries que no estiguin soterrades.

b).- Caixes de comptadors, llevat del cas d'habitatge unifamiliar, sempre que es situïn integrats en les tanques de separació, disposin de nínxol individual i no superin l'altura máxima de tancament massís permesa segons l'article 6.1.08.

c).- Soterranis i semisoterranis.

ARTICLE 6.1.08

TANQUES DE SEPARACIÓ EN EL TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL

1.- Les tanques de separació de la parcel·la amb l'espai lliure públic o vial podran ser d'obra fins a una altura màxima d'un metre i vint centímetros (1,20) sobre el punt de referència, podent-se completar fins a un metre i vuitanta centímetres (1,80) amb tancaments diàfans, del tipus reixa metàl·lica o bardissa vegetal. El tancament de l'espai de reculada a vial, quan correspongui a terrasses elevades sobre el punt de referència, no podrà sobrepassar l'altura d'un (1) metre sobre el paviment d'aquestes, ni la part massissa sobresortir més d'un metre i cinquanta centímetres (1,50) mesurats des de qualsevol punt de la rasant del vial.

2.- Entre parcel·les, així com a les tanques interiors de parcel·la corresponents a distints locals o habitatges, les

separacions podran ser d'obra fins a una altura màxima d'un metre i vuitanta centímetres (1,80) i de dos (2) metres si és diàfan, mesurats a cada punt del terreny.

ARTICLE 6.1.09

COSSOS I ELEMENTS SORTINTS EN EL TIPUS D'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL

La seva ordenació serà, a més de l'establerta en l'article 5.1.09, la següent:

1.- Els petits elements sortints, rètols, motius decoratius, anuncis, etc. que s'instal·lin a una façana no podran situar-se a una altura inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2,50), mesurats a la interesecció de la façana amb la voravia, i la seva volada no podrà excedir del màxim autoritzat per als mateixos.

2.- En plantes pis i sobre el pati d'illeta queda prohibida la construcció de cossos o elements sortints més enllà de l'alineació de façana formada pel límit de la profunditat edificable, excepte les volades i cornises fins a un màxim de cinquanta (50) centímetres de vol, així com els canalons d'aigües pluvials i la conducció general d'aigua i gas.

3.- No obstant, justificadament i prèvia tramitació d'un Estudi de detall, es podran permetre:

a).- Els entrants a partir de la rasant de la voravia o del terreny, exclusivament per sota d'aquest (pati anglès), complint les condicions que aquestes normes estableixen per als patis oberts. Disposaran, si escau, de tancaments, baranes o de les proteccions de seguretat adients.

b).- La reculada de les construccions de l'alineació oficial, sempre que no es deixin mitgeres al descobert, adossant cossos d'edificació o elements de decoració que les integrin a les façanes de l'edifici.

4.- Els brancals dels portals i buits podran sobresortir de l'alineació una distància no superior a la dècima part (1/10) de l'amplada de la voravia, sense excedir de deu (10) centímetres.

5.- Les portes situades en planta baixa no podran amb la seva obertura envair l'espai de voravia o vial.

6.- Les vitrines, aparadors, sòcols, reixes i altres elements ornamentals no podran sobrepassar la línia de façana.

ARTICLE 6.1.10

REORDENACIÓ D'ILLETES TANCADES

1.- Es permet mitjançant la tramitació d'un Estudi de detall, la redistribució de l'edificabilitat i ordenació de volums en illetes ordenades per les N.S. en tipologia tancada, a les quals existeixi en part d'elles edificacions realitzades segons altre tipus d'ordenació.

2.- Els propietaris de parcel·les no edificades, abans de realitzar obres, podran redactar un Estudi de detall o modificar un Estudi de detall vigent, amb la finalitat de reordenar l'edificabilitat que les N.S. assigna a aquelles parcel·les.

3.- En ambdós casos, aquest Estudi de detall haurà de complir les següents condicions:

a).- Afectar la totalitat de la illeta.

b).- Es permeten tots els tipus d'ordenació.

c).- No es podrà modificar cap dels següents paràmetres i límits regulats per les N.S. per a la illeta tancada: Altura màxima, superfície edificable i ocupació en planta baixa i plantes pis.

d).- No es podrà establir un augment de l'altura màxima permesa per a la zona en cap punt de les alineacions de façana establertes per les N.S.

e).- Els usos permesos, així com l'índex d'intensitat d'ús residencial o turístic a cada parcel·la, seran els de la zona.

CAPÍTOL II: NORMES D'APLICACIÓ PER A LES EDIFICACIONS AÏLLADES

ARTICLE 6.2.01

DEFINICIÓ DE L'ORDENACIÓ MITJANÇANT EL TIPUS D'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Ordenació per la qual la disposició de les edificacions a cada parcel·la queda regulada per paràmetres de reculada, ocupació, altura i coeficient d'edificabilitat net.

ARTICLE 6.2.02

MEDICIÓ DE L'ALTURA EN EL TIPUS D'EDIFICACIÓ AÏLLADA

1.- L'altura reguladora màxima d'un edifici aïllat en la parcel·la serà la dimensió vertical mesurada a cada punt del terreny natural en contacte amb l'edificació fins la cara inferior del forjat de sostre de la planta més elevada. El valor límit d'aquesta altura s'estableix en les ordenances particulars de cada zona.

2.- En els casos als quals l'edificació es desenvolupi escalonadament, per adaptar-se a la pendent del terreny natural, podrà fraccionant-se la planta baixa en el nombre convenient de parts i a cadascuna d'aquestes s'haurà de complir independentment l'altura màxima segons es defineix a l'apartat anterior i en l'article 5.1.03.

3.- En les edificacions situades a solars en els que la diferència de la cota entre els punts mitjans de les partions sigui igual o inferior a un (1) metre l'altura es mesurarà a partir de la rasant de la via pública en el punt mig de l'alineació exterior.

ARTICLE 6.2.03

ADAPTACIÓ DE L'EDIFICI AL TERRENY

1.- A l'interior de les parcel·les només es permetran els moviments de terres realitzats amb les finalitats de:

a).- Excavar el buit en el qual s'han de construir soterranis, semisoterranis, aljubs o cisternes i piscines.

b).- Adaptar l'edifici o les terrasses d'un jardí al terreny natural.

2.- Les adaptacions de l'edificació al terreny natural es faran de forma tal que s'evitin les grans excavacions i aportacions de terres. Amb aquest fi, els desmunts i terraplens a realitzar a cada obra seran de similar magnitud.

3.- En aquest tipus d'edificació es denominarà planta baixa a aquella planta o part de planta el paviment de la qual es trobi situat com a màxim a un (1) metre per damunt de les cotes del terreny natural en el perímetre d'aquella, ja sigui en superfície tancada o en terrasses o porxos, si el terreny és pla i, si el terreny és inclinat, aquesta diferencia de cotes serà com a màxim d'un metre i noranta centímetres (1,90).

4.- Es considerarà que un terreny és pla quan la línia recta imaginaria que uneixi dos punts qualssevol del terreny natural situats en la projecció de l'edifici o terrassa disposi d'una pendent inferior al deu per cent (10 %) respecte a un pla horitzontal.

5.- Quan degut a excavacions anteriors a l'aprovació inicial de les presents N.S., terraplenaments o a l'existència d'edificacions antigues, no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural, es prendran com a cotes de medició les dels plànols municipals i, en cas de dubte, aquelles vindran determinades per l'Ajuntament.

6.- En l'espai de reculada a mitgera no es permetrà la realització de terraplens o terrasses terraplenades a una cota superior al nivell del terreny, excepte acord amb el propietari de la parcel·la confrontant. En el cas que en l'esmentada parcel·la confrontant existeixin terrasses terraplenades es podrà construir fins al nivell d'aquestes d'acord amb allò que s'ha assenyalat en l'apartat 3r. En els solars amb cota inferior a la del carrer es podrà reomplir la zona d'accés a l'edificació.

7.- Per als accessos als aparcaments en soterranis o semisoterranis es permetrà un front màxim de sis (6) metres d'amplària a nivell de les plantes abans esmentades.

8.- Es permetrà realitzar en l'éspai de reculada amb la mitjera les rampes estrictament necessàries d'accés al garatge amb una pendent no superior al vint per cent (20 %) i una amplària màxima de tres (3) metres.

ARTICLE 6.2.04

CONSTRUCCIONS PERMESES PER SOBRE DE L'ALTURA REGULADORA MÀXIMA

Per sobre de l'altura reguladora màxima només es permetran:

1.- Les enumerades a l'article 5.1.06.

2.- En els edificis d'habitatges unifamiliars aïllats i adossats, la caixa d'escala només podrà allotjar l'escala d'accés a la coberta i aquesta s'haurà d'integrar sota la coberta inclinada de l'edifici o s'adossarà a la seva façana, ocupant per a això l'espai estrictament necessari. La seva altura total, mesurada a partir de la cara superior del forjat de coberta, no podrà superar els tres (3) metres. Aquest apartat també s'haurà de complir, si escau, per la cambra de maquinària de l'ascensor.

3.- A la resta d'edificis de tipologia aïllada només es permetrà un únic cos de coronament per escala comunitària que podrà contenir la maquinària de l'ascensor, dipòsits d'aigua, sistemes de calefacció, refrigeració i la caixa d'escala. L'esmentat cos de coronació haurà de tenir les dimensions estrictament necessàries per a la funcionalitat de l'accés a la coberta i per allotjar els usos abans descrits. La dimensió màxima de la seva planta no podrà excedir de vint-i-cinc (25) m2, ni de deu (10) metres el costat de major longitud, i la seva altura total, mesurada a partir de la cara superior del forjat de coberta, no podrà superar els tres (3) metres o els quatre (4) metres l'espai que conté la maquinària de l'ascensor.

4.- En els edificis destinats a allotjaments turístics es permetran, amb independència de l'escala general, altres cossos tancats d'edificació que serveixin d'accés a la coberta o que continguin la maquinària de l'ascensor, dipòsits d'aigua, sistemes de calefacció o refrigeració, sempre que aquests s'integrin a l'edificació i la seva superfície total construïda no superi el quinze per cent (15 %) de la superfície construïda de la planta immediata inferior.

ARTICLE 6.2.05

TRACTAMENT DELS ESPAIS LLIURES DE LA PARCEL·LA

1.- A zona residencial.

El tractaments dels espais lliures privats de parcel·la seran enjardinats i/o arbrats almenys en un cinquanta per cent (50 %) de la superfície no ocupada per l'edificació i, segons l'establert en l'article 5.9.02, hauran de

mantenir-se amb l'aigua emmagatzemada a l'aljup de recollida d'aigües de pluja.

2.- A zona turística.

El tractaments dels espais lliures privats de parcel·la seran enjardinats i/o arbrats almenys en un cinquanta per cent (50 %) de la superfície de la parcel·la.

3.- A zona comercial, industrial i d'instal·lacions i serveis.

El tractament dels espais lliures privats de parcel·la serà enjardinat i/o arbrats almenys en un vint per cent (20 %) de la superfície no ocupada per l'edificació.

4.- S'entendrà que un espai està arbrat quan existeixi una densitat mínima d'un (1) arbre cada quaranta (40) m2 i les seves dimensions siguin les adequades per aconseguir la seva integració amb la resta de l'entorn.

ARTICLE 6.2.06

SEPARACIONS O RECULADES A PARTIONS

1.- Llevat de l'ordenança específica que ho permeti, les separacions obligatòries dels edificis segons les presentes normes regiran no només per damunt sinó també per davall del nivell de la planta baixa. Llevat d'indicació expressa en contra es mesuraran des de l'alineació de referència fins la vora de qualsevol cos o element de l'edificació inclosos voladissos, llevat de les simples volades de menys de cinquanta (50) centímetres de vol. Les separacions indicades a les ordenances de cada zona es consideraran com a distancies mínimes.

2.- S'exclouen de l'obligació de la reculada a vial o espai lliure públic les bombones en planta baixa i els dipòsits quan es construeixin completament soterrats respecte al terreny natural.

3.- Quan a parcel·les inferiors a les mínimes, es justifiqui la impossibilitat d'edificar amb les separacions a partions establertes, s'autoritzaran disminucions d'aquestes separacions, sempre que es disminueixi en igual proporció l'altura màxima de l'edificí computada en metres. La separació mínima, en tot cas, serà de dos (2) metres.

4.- Les piscines hauran de respectar una reculada mínima de tres (3) metres respecte a partions i vials. La separació mínima es mesurarà a partir del mirall d'aigua.

5.- Als espais de reculada no es permetrà realitzar construccions, encara que es permetran els paretons, bancs i massissos de separació de mitjera.

6.- No es podran ubicar a l'espai de reculada, llevat del que assenyala l'apartat 2n, les caixes de comptadors, excepte en el cas d'habitatges unifamiliars i sempre que es situïn integrats en les tanques de separació, disposin de nínxol individual i no superin l'altura màxima del tancament massís permes segons l'article 6.2.08.

7.- A les parcel·les amb terreny inclinat en sentit descendent a partir del vial, es podrà realitzar a l'espai de reculada una passarel·la descoberta per solar, amb una cota del paviment la diferencia de la qual respecte a la de la voravia sigui com a màxim d'un (1) metre, i que permeti l'accés directe a l'edifici a través d'una planta superior a la baixa. L'ample màxim d'aquestes passarel·les serà de dos (2) metres i sota aquestes no es permetrà la ubicació de pilars ni de cap element d'obra, havent de quedar totalment obertes lateralment, així com mantenir-se el terreny natural sota elles, excepte, si escau, el pas de la rampa d'accés a l'aparcament amb una amplària màxima de tres (3) metres.

ARTICLE 6.2.07

SEPARACIONS ENTRE EDIFICIS EN UN MATEIX SOLAR

1.- La distància entre cossos diferenciats d'edificació en un mateix solar s'especifiquen en l'apartat de normes particulars d'edificació.

2.- A tots els casos del present article les separacions es mesuraran entre els cossos o elements més sortints de l'edificació, llevat de les volades i cornises fins a un màxim de cinquanta (50) centímetres de vol.

ARTICLE 6.2.08

TANQUÉS DE SEPARACIÓ EN EL TIPUS D'EDIFICACIÓ AÏLLADA

1.- Els tancaments de separació de les parcel·les podran disposar d'una altura màxima en la seva part massissa d'un metre i vint centímetres (1,20) en tots els punts del terreny natural, podent-se completar fins a una altura d'un metre i vuitanta centímetres (1,80) amb tancaments diàfans del tipus reixa metàl·lica o bardissa vegetal.

Així mateix, es podrà realitzar un pòrtic d'accés format per pilastres d'obra que no superin l'altura total de dos metres i quaranta centímetres (2,40), dos (2) metres d'amplària i seixanta (60) centímetres de fons.

2.- A terrenys inclinats, segons la definició de l'apartat 4 de l'article 6.2.03, es permetrà que puguin incrementar la seva altura de forma que a cap punt del terreny superin en més de cinquanta (50) centímetres les altures assenyalades en l'apartat 1er.

3.- Els tancaments de separació hauran de quedar degudament acabats o realitzar-se amb murs de pedra. Quan el terreny natural es trobi més alt que la rasant del carrer es podrà situar, sobre l'esmentada rasant, un tancament massís amb una altura màxima de dos (2) metres. En cas de justificar-se la necessitat d'un mur de major altura, s'haurà de recular una distància mínima de tres (3) metres de l'alineació del solar. Si el terreny natural es troba a una cota inferior a la rasant del carrer serà obligatori la construcció d'un mur de tancament d'un (1) metre d'altura sobre l'esmentada rasant.

CAPÍTOL III: RÈGIM DEL SÒL URBÀ. ORDENANCES PARTICULARS

ARTICLE 6.3.01

ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA DE CASC ANTIC (CA)

1.- Definició.

Correspon a les àrees de sòl urbà definides en els nuclis de població tradicionals i en els que es pretén la conservació de la tipologia edificatoria i l'estructura interna existent. En ells s'articulen mesures encaminades a mantenir una continuïtat de les condicions d'ambient i estètica.

2.- Tipus d'edificació.

Segons alineació del vial corresponent al tipus d'edificació entre mitgeres o, en determinats casos, també al d'edificacions aïllades.

3.- Condicions d'edificació.

a).- Sent les característiques fonamentals de l'esmentada zona les de conservació i manteniment de l'estructura urbana i la tipologia arquitectònica, les construccions existents que superin les condicions d'edificació establertes per a l'esmentada zona, podran ésser objecte de rehabilitació, reforma o restauració, amb el fi de millorar les seves condicions higiénic-sanitàries o ésser consolidades, sent obligatòria la conservació de les característiques

tipològiques de les façanes i elements constructius fonamentals.

b).- En el cas de solars limítrofes amb edificis catalogats haurà de presentar-se un estudi de façanes i volums que garanteixi que la nova construcció no interfereix a la volumetria i característiques constructives de l'edifici catalogat.

c).- En cap cas s'admetran edificacions amb plantes pis sobre plantes baixes emporxades obertes i hauran d'ésser respectades les característiques estructurals de les edificacions tradicionals.

d).- A les finques situades a l'interior d'illetes amb accés a traves de drets de pas les serà d'aplicació la normativa abans descrita, excepte en el que fa referència a l'índex d'intensitat d'ús residencial que serà d'un (1) habitatge/parcel·la existent abans de l'aprovació inicial de les presents N.S., amb una superfície màxima edificada de 250 m2. En el referent als usos es permetrà només el residencial.

e).- Les edificacions en volumetria específica definides en l'article 5.1.01 podran incrementar l'edificabilitat existent en un deu per cent (10 %) i l'altura màxima reguladora fins a vuit (8) metres.

f).- Condicions específica de la zona CA-1.

- En cas de que les edificacions limítrofes al solar que es pretén construir no estiguin alineades a vial, s'haurà de projectar l'edificació de manera que no quedin mitgeres cegues a la nova edificació, podent-se separar, tant de les mitjeres com del vial, sempre i quan es presenti un estudi conjunt de volums i façanes amb els edificis limítrofes.
- El paviment de la planta baixa en cap cas superarà un (1) metre sobre el punt més desfavorable de la rasant de la voravia o en el seu defecte de la rasant del carrer.
- En planta baixa, haurà de deixar-se lliure d'edificació l'espai interior de la parcel·la, a tot l'ample de la mateixa, i fins el seu límit posterior, des de la màxima profunditat edificable.
- En planta soterrani, semi-soterrani i baixa, el paral·lelogram format pels 20 primers metres de les dues alineacions d'una cantonada i els dos corresponents costats paral·lels podrà edificar-se al 100 % i en plantes pis, el paral·lelogram els costats del qual són els 16 primers metres de les dues alineacions d'una cantonada podrà edificar-se en tota la seva altura.
- En el cas que en una mateixa illeta coexisteixin edificacions contínues i aïllades o que la parcel·la limiti amb espai lliure públic o sòl rústic, l'esmentadamitgera de les edificacions contínues haurà de separar-se del límit 3 metres i tractar-se com a façana.

4.- Zones.

Es distingeix una zona: Casc antic (subzones: CA-1 i CA-2), corresponent la subzona CA-1 a les edificacions en illetes de tipologia contínua, amb alineació o sense a vial, i la subzona CA-2 a les edificacions en illetes de tipologia aïllada.

5.- Règim d'usos permesos.

a).- Es podran construir soterranis i semisoterranis destinats a aparcaments de cotxes. L'ús d'aparcament admès es refereix només a aparcaments d'automòbils tipus turisme.

b).- Es permetrà, amb les limitacions establertes en l'article 5.2.03, l'ús de tallers o indústries de manufactures artesanals sempre que comptin amb les mesures correctores necessàries per impedir molèsties als usos predominants.

c).- Establiments turístics.

- S'admet l'ús turístic pels nous establiments turístics en la modalitat d'hotel de ciutat o d'interior.
- Sense perjudici de la preceptiva autorització de la Conselleria de Turisme, l'ús turístic a les edificacions existents no podrà implicar canvis en els elements que defineix les seves característiques tipològiques, estètiques

o històriques.
- En els casos de nova edificació o ampliació d'edificis existents, l'Ajuntament exigirà la comprovació, mitjançant l'oportú informe ambiental, que suposa un impacte paisatjístic assumible i no resulta perjudicial per a l'entorn.

d).- Condicions específiques de l'ús comercial i d'establiments públics.

- La relació admesa dels usos comercials, segons definició de l'article 5.2.02, queda restringida únicament al comerç al detall i concretament als establerts en la secció G de la classificació nacional d'activitats econòmiques aprovada pel Reial decret 1560/1992, de 18 de desembre.
- L'ús comercial i d'establiment públic només es permetran en planta baixa i, quan es trobin vinculats a aquesta planta, també a la planta soterrani i primera planta pis.

e).- La resta d'usos permesos seran, d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03, els següents:

- Residencial: Tots.
- Industrial o secundari: Magatzems.
- Equipaments: Tots, excepte cementiri i abastimentque no siguin ja existents.
- Comunicacions i infraestructures: Instal·lacions i serveis i comunicacions i telecomunicacions. En tot cas les xarxes d'instal·lacions hauràn de complir amb l'establert en la Llei 6/1993, de 28 de setembre, sobre adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions històric-ambientals dels nuclis de població.
- Espais lliures: Tots.

ARTICLE 6.3.02

ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA EXTENSIVA (E)

1.- Definició.

Són àrees residencials de temporada, situades en els nuclis urbans de caràcter turístic o en les àrees d'extensió urbana dels nuclis de població permanent, amb tipologia d'edificació variable (habitatge unifamiliar, dues vivendes per parcel·la o edificis plurifamiliars).

2.- Tipus d'edificació.

La situació de l'edifici a la parcel·la s'ha regit per separacions a les alineacions a vials, ELP i a les partions.

3.- Condicions d'edificació.

a).- Es podran realitzar accessos a garatge, tant en planta baixa com a soterrani, a raó d'un accés per amplària mínima de parcel·la o solar.

b).- La resta seran les definides amb caràcter general en aquestes normes urbanístiques.

4.- Zones.

S'estableixen dos tipus de zones: Extensiva plurifamiliar E-P1 i extensiva unifamiliar E-U (sub-zones: E-U1 i E-U2).

5.- Règim d'usos permesos.

5.1.- Zona extensiva plurifamiliar (E-P).

a).- Industrial: Indústries amb les condicions de l'apartat 5.2.a i, quan es trobi vinculat a planta baixa, també 5.2.b de l'article 5.2.03, magatzems i tallers, sempre que comptin amb les mesures correctores necessàries per impedir molèsties als usos predominants.

b).- La resta d'usos permesos seran, d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03, els següents:

- Residencial: Tots.
- Serveis o terciari: Comercial, administratiu privat i establiment públic.
- Equipaments: Tots, excepte cementiri i abastimentque no siguin ja existents.
- Comunicacions i infraestructures: Tots.
- Espais lliures: Tots

5.2.- Zona extensiva unifamiliar (E-U).

a).- Residencial: Habitatge unifamiliar.

b).- La resta d'usos permesos seran, d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03, els següents:

- Serveis o terciari: Comercial i administratiu privat.
- Equipaments: Tots, excepte cementiri i abastiment.
- Espais lliures: Tots

ARTICLE 6.3.03

ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA EXTENSIVA TURÍSTICA (T)

1.- Definició.

La zona extensiva turística correspon a les àrees situades en els nuclis urbans de caràcter turístic i es caracteritza preferentment per l'existència d'edificis d'ús hoteler, encara que també poden trobar-se edificis d'equipaments propis del sector.

2.- Tipus d'edificació.

La situació de l'edifici a la parcel·la s'ha regit per separacions a les partions i a les alineacions.

3.- Condicions d'edificació.

3.1.- Prèviament a la llicència s'haurà de complimentar la documentació relativa a la declaració responsable d'inici d'activitat turística segons el que preveu la Llei 8/2012, de 19 de juliol, i el Decret 13/2011, de 25 de febrer, pel qual s'estableixen les disposicions generals necessàries per facilitar la llibertat d'establiment i de prestació de serveis turístics, la regulació de la declaració responsable i la simplificació dels procediments administratius en matèria turística.

3.2.- El còmput del nombre de places per a les quals es sol·licitin autorització s'efectuarà, d'acord amb la legislació turística vigent, de la manera següent:

a).- Apartaments turístics: 2 places per estudi, 3 per apartament d'un dormitori i 2 places més per cada dormitori.

b).- Hotels i hotel-apartament: 2 places per habitació, podent-se computar fins al 10 % del total de les habitacions com individuals i el 90 % en el cas d'hotels de ciutat.

c).- Les unitats d'allotjament amb sala d'estar hauran de computar com 2 places per cada bany.

d).- No computen a aquests efectes els llits supletoris destinats a nens menors de 12 anys.

e).- Queden exclosos del còmput anterior:

- Allotjaments de turisme rurals i habitatges comercialitzats per empreses d'estades turístiques.
- Establiments a partir de 4 estrelles i els ubicats en zones aptes per a hotels de ciutat o en edificis emparats per la legislació de patrimoni que romanguin oberts com a mínim 11 mesos a l'any.
- Allotjaments de turisme d'interior.
- Establiments d'allotjament de 5 estrelles que disposin de 70 m2 construïts per plaça amb un mínim de 20 m2 destinats a instal·lacions complementàries al servei dels clients o 100 m2 de parcel·la per plaça.
- Establiments d'allotjament de 5 estrelles i un mínim de 450 places, situats en sòl rústic, lligats a un gran equipament esportiu, recreatiu, cultural o un altre que contribueixi a la desestacionalització.
- Establiments d'allotjament de 5 estrelles de caràcter singular, elaborats per arquitectes de prestigi internacional.
- Els albergs, paradors nacionals i els balnearis.

3.3.- La superfície de terreny que figuri en l'escriptura del solar i en el projecte quedarà exclusivament afectada a l'esmentat ús turístic i no podrà allotjar més instal·lacions o construccions que les estrictament lligades a l'explotació turística.

3.4.- La utilització del solar afectat per a una finalitat diferent a la contemplada en el projecte autoritzat, donarà lloc a la revocació, prèvia instrucció del corresponent expedient amb audiència de l'interessat, de l'autorització concedida.

3.5.- Condicions específiques per a establiments de nova creació.

a).- Categoria mínima per a cada tipus d'establiment.

- Apartaments turístics: 3 claus.
- Establiments hotelers: 4 estrelles, excepte hotels de ciutat i d'interior que podran ser de 3 estrelles.

b).- Intensitat d'ús turístic (places/m2 de solar): 1/60, amb les excepcions següents:

- Operacions de reconversió.
- Hotels de ciutat, d'interior, agroturismes, hotels rurals, alberges, refugis i hostals.
- Establiments turístics de categoria mínima 4 estrelles, oberts els 12 mesos de l'any.

c).- Inici d'activitat turística o ampliació de places.

Serà mitjançant el procediment de declaració responsable d'inici d'activitat turística o de comunicació prèvia i el nombre màxim de noves places es determinarà aplicant al nombre de places donades de baixa la fórmula següent:

N: Sumatori (KiX)

N: Nombre de places que s'han d'autoritzar
X: Nombre de places que es donen de baixa definitiva
Valors de Ki: 2 (per a les 100 primeres places donades de baixa definitiva), 1,75 (per a les compreses entre la 101 i la 200), 1,50 (per a les compreses entre la 201 i la 300) i 1 (per a les que excedeixin de 300).

En el supòsit d'enderrocament de l'immoble i quan la parcel·la passi gratuïtament a formar part de l'espai lliure públic o resulti inedificable per la seva qualificació urbanística, la propietat podrà optar per:

- Beneficiar-se de la reducció de la ràtio turística en un 50 %

- Incrementar en un 50 % el valor del coeficient Ki de la fórmula anterior.

4.- Zones.

S'estableix una zona: Extensiva turística E-T1.

5.- Règim d'usos permesos.

a).- Els usos admesos distints al turístic hauran d'ésser prèviament autoritzats per l'Administració turística competent.

b).- S'admetran, necessàriament vinculats i al servei de l'explotació turística, els usos següents: Comercial, recreatiu, establiments públics, sanitari i esportiu. També s'admet l'habitatge del guarda annex a l'ús principal.

c).- S'admetran en planta soterrani o semi-soterrani, necessàriament vinculats i al servei de l'explotació turística, els usos complementaris següents: Aparcaments, serveis de l'edificació i de l'explotació, instal·lacions esportives i similars.

d).- La resta d'usos permesos seran, d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03, els següents:

- Residencial: Unifamiliar.
- Serveis o terciari: Turístic.
- Equipaments: Tots, excepte cementiri.
- Espais lliures: Tots.

ARTICLE 6.3.04

ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA INDUSTRIAL (ID)

1.- Definició.

Correspon a les àrees destinades fonamentalment a activitats industrials, d'emmagatzematge o de taller.

2.- Tipus d'edificació.

La tipologia d'edificació és aïllada i regulada per reculades respecte de les partions de la parcel·la.

3.- Condicions d'edificació.

a).- S'admetran, prèvia aprovació d'un Estudi de detall, les edificacions apariades, entenent per tals aquelles adossades entre sí sobre una mitjera. En aquest cas els murs de separació entre edificis hauran de ser tallafocs.

b).- Es podran realitzar com a màxim dos accessos de vehicles a la parcel·la i la resta del límit amb el vial estarà encerclat segons normes.

c).- La resta seran les definides amb caràcter general en aquestes normes urbanístiques.

4.- Zones:

S'estableix un tipus de zona: Industrial (ID).

5.- Règim d'usos permesos

a).- A la zona industrial (ID) s'admet l'habitatge del guarda annex a l'ús principal. També s'admetrà com a ús annex al principal la instal·lació de l'ús comercial, administratiu privat i d'establiment públic que estaran al servei de l'activitat principal. La superfície dels usos annexos no podrà superar el cinquanta per cent (50 %) de l'edificabilitat màxima permesa en la parcel·la.

b).- La resta d'usos permesos seran, d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03, els següents:

- Industrial: Tots.
- Equipaments: Tots, excepte cementiri.
- Comunicacions i infraestructures: Tots.
- Espais lliures: Tots.

ARTICLE 6.3.05

ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA D'EQUIPAMENTS (EQ)

1.- Definició.

S'entén per zona d'equipaments les zones on es preveuen equipaments de caràcter general, en illeta completa o ocupant part de l'illeta, compatibles amb altres usos.

2.- Tipus d'edificació.

La situació de l'edifici a la parcel·la s'ha regit, segons els casos, per separacions a les partions i a les alineacions o segons alineació del vial en el tipus d'edificació entre mitgeres.

3.- Condicions d'edificació.

a).- Les edificacions en tipologia aïllada hauran de projectar-se de manera que no quedin mitgeres cegues.
b).- Les condicions i paràmetres d'edificació d'aquest article es refereix a aquells equipaments en tipologia aïllada, essent d'aplicació, per als de tipologia entre mitgeres, les normes que li corresponguin en funció de l'ordenació de la zona on es trobin situats i amb les particularitats assenyalades per a aquest tipus d'edificis.

c).- L'ocupació a illetes qualificades com a zona d'equipament docent (EQ-D) es refereix només a les edificacions i no s'inclouen els porxos, passos, patis, pistes esportives o similars que estiguin cobertas.

d).- L'Ajuntament, justificadament, podrà excepcionar l'aplicació dels paràmetres previstos per a la zona d'equipaments en funció de les característiques i necessitats de l'ús públic a què es destini l'edifici.

e).- La resta de condicions seran les definides amb caràcter general en aquestes normes urbanístiques.

4.- Zones.

S'estableixen els següents tipus de zones: Soci-cultural (EQ-SC), docent (EQ-D), assistencial (EQ-A), administratiu-institucional (EQ-AI), esportiu (EQ-E), seguretat (EQ-SG), sanitari (EQ-S), religiós (EQ-RL), cementiri (EQ-C), abastiment (EQ-AB), recreatiu (EQ-R) i municipal divers (EQ-MD).

5.- Règim d'usos permesos.

a).- En les edificacions situades en zona d'equipaments s'admetran els següents usos complementaris i vinculats a l'ús principal: Comercial, administratiu privat i d'establiment públic. La superfície dels usos complementaris, excepte justificació en funció de l'activitat, no podrà superar el trenta per cent (30 %) de l'edificabilitat màxima

permesa en la parcel·la. També s'admetrà, si escau, l'ús d'habitatge del guarda annex a l'ús principal.

b).- En les edificacions situades en zona d'equipament esportiu s'admetran, a més dels vestidors, dutxes, lavabos, etc. i magatzems, els següents usos complementaris i vinculats a les instal·lacions esportives: Administratiu privat, sanitari, club amb bar annex, botiga d'efectes esportius i semblants. La superfície dels usos complementaris no podrà superar el trenta per cent (30 %) de l'edificabilitat màxima permesa en la parcel·la. També s'admetrà, si escau, l'ús d'habitatge del guarda annex a l'ús principal.

c).- Els usos permesos a cadascuna de les zones d'equipament seran els especificats en aquest article, excepte a la zona d'equipament municipal divers (EQ-M) on s'admetrà indistintament qualsevol dels usos d'equipament abans descrits. En qualsevol cas l'ús d'espai lliure públic sempre estarà permès.

d).- L'ús de cementiri es regirà pel Decret 105/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria i per a la seva implantació haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

ARTICLE 6.3.06

ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA D'INSTAL·LACIONS I SERVEIS (IS)

1.- Definició.

S'entén per zona d'instal·lacions i serveis les zones destinades a l'emplaçament dels serveis complementaris i ubicació de les edificacions pròpies de les infraestructures (aigua potable, depuració, energia elèctrica, etc.).

2.- Tipus d'edificació.

La tipologia de l'edificació és aïllada i regulada per reculades de la mateixa respecte de les partions de la parcel·la.

3.- Condicions d'edificació.

a).- Segons el tipus d'ordenació dominant a la illeta en la que s'ubiqui, procurant la major integració en el seu entorn i, si escau, s'haurà d'executar un projecte de reducció d'impacte ambiental.

b).- Es podran superar els paràmetres definits en aquest article sempre i quan es justifiqui per les condicions establertes a la legislació sectorial corresponent.

c).- Les estacions transformadores a sòl urbà es podran situar en les zones assenyalades com d'infraestructures (I) sense haver de complir les condicions d'aquest article i es regiran pel següent:

- Preferentment es situaran integrades a l'edificació.
- En situació aïllada, hauran de respectar la reculada general a vials, passos per als vianants i espais lliures públics. La reculada a les altres partions de la parcel·la serà el mínim establert per la companyia subministradora, havent de quedar el seu perímetre degudament tancat.
- Excepcionalment, en aquells casos en els quals es justifiqui la impossibilitat o la millor conveniència, d'acord amb la ordenació dels espais públics, es podrà reduir o eliminar la reculada a vials mitjançant un Estudi de detall que justifiqui a més la seva integració en l'entorn.
- Les edificacions situades en solars confrontants amb una E.T. hauran de complir, respecte d'aquesta, les reculades pròpies de la zona on s'emplaci.

4.- Zones.

S'estableix una única zona d'instal·lacions i serveis (IS), així com una zona destinada exclusivament a l'ús

d'estació de serveis del tipus benzinera (ES) i a la que se li aplicaran els paràmetres urbanístics relatius a la zona IS.

5.- Règim d'usos permesos.

a).- En zones d'instal·lacions i serveis agrupades en complexos i quan l'entitat dels mateixos ho requereixi, es permetrà l'ús residencial en habitatge unifamiliar (un sol habitatge per complex) i només al servei del manteniment i vigilància de les instal·lacions.

b).- L'ús admès a la zona (ES) serà exclusivament el d'estació de serveis (benzinera), podent com a ús annex al principal permetent-se el comercial. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

c).- La resta d'usos permesos seran, d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03, els següents:

- Comunicacions i infraestructures: Tots.
- Espais lliures: Tots.

ARTICLE 6.3.07

CONDICIONS PARTICULARS DELS ESPAIS LLIURES (EL)

1.- Espais lliures públics (EL-P).

Comprèn els terrenys així qualificats en els plànols d'ordenació corresponents als nuclis urbans, siguin o no de titularitat pública, destinats a l'esbarjo de la població i a dotar de millors condicions ambientals a la ciutat. La seva ordenació estarà condicionada als fins per als que s'han creat, amb la possibilitat de contenir els serveis propis per al seu ús, així com els corresponents camins, rampes i la resta d'elements i d'instal·lacions precises per al seu funcionament correcte. El règim d'usos i d'edificació, a més dels establerts en la normativa específica que li sigui d'aplicació, seran els següents:

a).- Condicions d'edificabilitat.

Les condicions d'edificabilitat permeses es limitaran a les necessàries per materialitzar els usos recreatius propis de les zones verdes públiques, compatibles amb les seves altres funcions (ornamental, de protecció, etc.), d'acord amb els següents paràmetres urbanístics màxims:

- Coeficient d'edificabilitat neta (m2/m2): 0,033
- Altura reguladora i total (m): 3 i 4, respectivament.
- Nombre màxim de plantes: B
- Tractament del sòl: Serà el disposat a l'ordenació de zones verdes públiques i vegetació a les vies públiques.
- No regeixen les condicions de tractament del sòl per a les superfícies menors de 1.000 m2 i per a les places situades a zona de casc antic.

b).- Condicions d'ús.

Es permeten exclusivament els usos amb caràcter d'esbarjo propis de les zones verdes, és a dir:

- Els usos esportius només s'admenten a les zones verdes públiques quan aquestes estiguin annexes a l'ús docent o cultural de domini i ús públic i resulti necessari per a l'interès general de la zona on es situï la zona verda.
- En el subsòl de les zones verdes públiques podran construir-se dipòsits, infraestructures i estacionaments de vehicles, sempre que es respectin les condicions mínimes de tractament del sòl i no ocupin àrees a les quals existeixin elements naturals, artístics, ambientals, etc., que hagin d'ésser protegits.

- Les edificacions tindran l'ús recreatiu limitat al que s'estableix en l'apartat 11 de l'article 3.1.03 i en l'apartat 4.k.2 de l'article 5.2.02.

2.- Espais lliures privats (EL-PR).

a).- Definició.

Comprèn els espais lliures d'edificació de domini privat i ús públic o privat, qualificades per les N.S. o resultants del compliment de les determinacions sobre ocupació del sòl de cada ordenança d'edificació.

b).- Tipus d'edificació.

Els espais lliures privats, excepte que no s'hagin esgotat els paràmetres d'edificació de la parcel·la, no seran edificables. No obstant, seran susceptibles d'admetre l'ús de piscines.

c).- En el cas d'horts tradicionals existents amb anterioritat a aprovació inicial de les N.S. del 2006 es permetrà la construcció d'un magatzem agrícola en cada hort de 12 m2 de superfície construïda màxima i de 3,5 metres d'altura total, amb un nombre màxim d'obertures igual a 2.

TÍTOL VII: NORMES DE PLANEJAMENT

CAPÍTOL I: NORMES GENERALS PER A LA REDACCIÓ DE PLANS ESPECIALS

ARTICLE 7.2.01

FORMACIÓ I CONTINGUT DOCUMENTAL DELS PLANS ESPECIALS

1.- Formació.

L'Ajuntament o, si escau, els particulars, redactaran els Plans especials d'acord amb el que disposa l'article 143 del Reglament de planejament urbanístic. En aquest cas, l'Ajuntament, en l'exercici de les seves competències, vetllarà perquè els Plans especials s'adeqüin a les determinacions i criteris de les N.S.

L'Ajuntament podrà impulsar l'elaboració de Plans especials redactant d'ofici els documents necessaris, tant de planejament com de gestió, amb independència de que posteriorment repercuteixi el seu cost sobre els propietaris beneficiats per la nova ordenació, que ho hauran d'abonar en metàl·lic.

2.- Contingut.

Els Plans especials hauran de contenir les determinacions que assenyala el Reglament de planejament urbanístic en els seus articles 76 i següents, així com en la resta de la legislació urbanística vigent.

ARTICLE 7.2.02

PLANS ESPECIALS DE PROTECCIÓ

1.- Pla especial de protecció dels valors històrics, artístics, arquitectònics, ecològics i paisatgístics.

És el desenvolupament en detall del planejament d'acord amb les disposicions contingudes en l'article 20 de la Llei del patrimoni històric espanyol i en la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears, aprovat definitivament amb prescripcions el 25 de juliol de 2000 (BOIB n. 110, de 07.09.00).

2.- Pla especial de protecció del lloc històric de les possessions de l'Arxiduc Lluís Salvador.

És el desenvolupament en detall del planejament per a protegir els béns del patrimoni històric de les Illes Balears i com a tal els Béns d'Interès Cultural (BIC) amb la categoria de Lloc Històric, d'acord am la resolució del Consell de Mallorca de 6 d'octubre de 1997, de les possessions adquirides per l'Arxiduc Lluís Salvador d'Àustria a Mallorca, en els termes municipis de Valldemossa i Deià, aprovat definitivament el 8 d'abril de 2002 (BOIB n. 92, de 01.08.02).

TÍTOL VIII: NORMES D'EDIFICACIÓ A SÒL RÚSTIC

CAPÍTOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

ARTICLE 8.1.01

ÀMBIT I DISPOSICIONS GENERALS

Les normes d'aquest Títol s'aplicaran en els terrenys classificats com a sòl rústic, havent-se de complir en tot cas les determinacions establertes a la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, a la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació del territori i al Pla territorial insular de Mallorca.

1.- Constitueixen el sòl rústic, d'acord amb la definició de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, els terrenys la funció dels quals determina que es preservin dels processos de desenvolupament urbanístic i que es protegeixin els elements d'identitat que els caracteritzen.

La protecció dels esmentats elements d'identitat es podrà referir a la totalitat o a una part d'aquests, s'establirà de forma proporcional al valor intrínsec i podrà, així mateix, referir-se a construccions, instal·lacions o conjunts edificats ubicats en aquesta classe de sòl, per als quals es configurarà un règim de protecció específic.

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

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

3.- Publicitat.

Queda prohibida, de conformitat amb la disposició addicional novena de les Directrius d'ordenació territorial, la publicitat a sòl rústic, encara que, d'acord amb el Pla territorial de Mallorca, no es considerarà publicitat els indicadors, integrats a l'entorn, i la retolació d'establiments informatius de l'activitat que s'hi desenvolupi de dimensió inferior a 0,2 m2.

4.- Protecció de la vegetació.

El respecte al paisatge exigeix un tractament especial de protecció de l'arbratge i de les masses de vegetació. Les tales hauran d'estar degudament justificades i autoritzades i sempre que siguin compatibles amb les mesures convenients per a la defensa de l'arbratge i vegetació que constitueixin l'ambient paisatgístic del lloc i es mantingui la flora pròpia de la zona.

5.- Abocadors d'escombraries.

A les àrees de sòl rústic protegit queden prohibits els abocadors d'escombraries.

6.- El planejament incorpora el Decret 19/2007, de 16 de març, per qual s'aprova el Pla d'ordenació dels recursos naturals de la Serra de Tramuntana, pel que les seves determinacions i normes s'aplicaran directament i, en cas de contradicció, prevaldran sobre les d'aquest.

ARTICLE 8.1.02

QUALIFICACIÓ

1.- Sòl rústic protegit.

Són aquelles àrees sostretes al desenvolupament urbà, per a les quals, pels seus valors excepcionals, la preservació de la fauna i la flora i el manteniment de la biodiversitat, s'estableix un règim especial diferent del general. Està format per cinc categories:

a).- Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP): Són les 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 els espais naturals protegits, declarats d'acord amb la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental.

b).- Àrees naturals d'especial interès (ANEI): Són les 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 a la categoria anterior.

c).- Àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP): Són les 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.

Dins d'aquesta categoria el Pla territorial de Mallorca ha distingit una subcategoria: Àrees d'interès paisatgístic boscoses (ARIP-B) per a aquelles àrees que presenten una superfície forestal o boscosa.

d).- Àrees de prevenció de riscs (APR): Són les que presenten un manifest risc d'inundació, d'incendi, d'erosió o de despreniment, independentment de la seva inclusió a les categories abans esmentades.

El planejament, d'acord amb la disposició addicional onzena de les DOT, ha delimitat, a més a més, les zones que presenten un possible risc de contaminació d'aqüífers.

e).- Àrees de protecció territorial (APT): Són, amb independència de la seva inclusió a les categories abans esmentades, les delimitades en el Pla territorial de Mallorca. De conformitat amb el que estableixen les DOT, s'ha distingit les corresponents a la costa i a les carreteres.

2.- Unitats d'integració paisatgística i ambiental d'àmbit supramunicipal i del valor paisatgístic.

A les anteriors àrees de sòl rústic, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca, se superposen, als efectes, si s'escau, de corregir la superfície mínima de parcel·la per poder edificar un habitatge unifamiliar aïllat, els àmbits de planejament coherent supramunicipal (APCS) i quant a les condicions d'edificació i d'integració paisatgística, les unitats d'integració i àmbits de valoració paisatgística (UP i VP) següents:

a).- Unitats paisatgístiques:

UP-1: Serra Nord i la Victòria.

b).- Valoració paisatgística:

VP-1: Valoració paisatgística moderada.
VP-2: Valoració paisatgística alta, molt alta o extraordinària.

c).- Àmbits de planejament coherent supramunicipal:

APCS-1: Serra Nord.

CAPÍTOL II: CONDICIONS GENERALS

ARTICLE 8.2.01

SEGREGACIONS I PARCEL·LACIONS A SÒL RÚSTIC

1.- Segregació o parcel·lació.

a).- Tots els actes de parcel·lació o segregació de finques o terrenys a sòl rústic quedaran subjectes, independentment de la seva finalitat, a prèvia llicència municipal.

b).- A sòl rústic queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques.

c).- L'existència d'una parcel·lació il·legal a sòl rústic comportarà la denegació de les llicències que es poguessin sol·licitar i la paralització immediata de les obres.

d).- No es podran realitzar segregacions que donin com a resultat parcel·les amb una edificació existent que superi l'edificabilitat màxima establerta per a cadascuna de les zones definides en aquestes normes i per a cadascuna de les activitats relacionades amb els usos permesos.

e).- Condicions de l'unitat mínima de cultiu.

e.1).- Parcel·les de regadiu.

- Tenir la condició de regadiu en el cadastre de finques rústiques.
- Disposar d'un cabal d'aigua autoritzat suficient per al seu reg.
- Disposar de la infraestructura necessària per al reg.
- Superfície mínima: 0,7 quarterades (5.000 m2).

e.2).- Parcel·les de secà.

- La que no és de regadiu, excloses aquelles parcel·les considerades terreny forestal.
- Superfície mínima: 4,9 quarterades (35.000 m2).

f).- Si la parcel·la que es pretén segregar-se d'una finca s'estén per més d'un terme municipal, amb unitats mínimes de cultiu diferents, se li aplicarà la de menor extensió.

2.- Superfície mínima de parcel·la afectada per diverses qualificacions.

Si una parcel·la és afectada per diverses qualificacions, per determinar si compleix amb l'exigència de parcel·la mínima, es verificarà comprovant que la suma de percentatges de superfície de cada zona respecte de la superfície exigible per a cadascuna d'elles és igual o superior a cent (100). No es podrà comptabilitzar, per aconseguir la superfície mínima, les àrees incloses a zones de major protecció que no admetin l'ús que es pretén, exceptuant que es trobi inclosa a una àrea de protecció territorial (APT).

L'edificació haurà, en tot cas, de situar-se a la zona de terreny la categoria del qual tingui menor protecció.

3.- Superfície mínima de parcel·la resultant d'una agrupació.

Per determinar la parcel·la mínima aplicable, quan aquesta provingui de l'agrupació de dues o més parcel·les, es prendrà la data de constitució com a finca independent de la més antiga que compleixi amb la superfície que li resulti exigible.

La parcel·la mínima exigible a l'agrupació de parcel·les que, de forma individual, no aconsegueixin la superfície mínima aplicable a cadascuna d'elles en funció de la data de constitució com a finca independent, serà la que correspongui a la parcel·la constituïda com a finca independent més recent amb la que s'aconsegueixi, si escau, l'esmentada superfície.

Per completar la superfície mínima d'una finca no s'admetrà la segregació del romanent d'una altre finca que no compleixi amb el mínim exigible, salvat que aquesta, simultàniament s'agrupi a una altre que ho compleixi.

4.- En la normativa corresponent es determinen els valors mínims dels paràmetres definits anteriorment, entenent-se per tals els mínims, per sota dels quals es considera la parcel·la inedificable. No obstant això, s'admetrà la seva edificació quan la parcel·la compleixi les condicions de superfície i ample mínims a l'entrada en vigor de les presents N.S. i com a conseqüència d'una actuació pública, d'acord amb el que estableix la disposició addicional onzena de la Llei 8/2004, de 23 de desembre, la parcel·la romanent incomplís els esmentats límits.

5.- Segregacions als efectes de l'ús d'habitatge unifamiliar.

En sòl rústic, quan les ordenances particulars de les zones ho permetin, podrà implantar-se l'ús d'habitatge unifamiliar només quan la parcel·la, a més de complir amb la superfície mínima fixada en aquestes normes, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca, procedeixi d'una divisió, segregació o fragmentació practicada abans del 16 de juliol de 1997 o que, si ho ha estat entre aquesta data i el 13 de juliol de 1999, no hagi donat lloc, simultània o successivament a més de cinc (5) unitats registrals independents, exclosa la finca matriu i excepte que s'hagin reagrupat per sota d'aquest límit. En parcel·les que procedeixin d'una divisió, segregació o fragmentació practicada després del 13 de juliol de 1999 només quan les parcel·les provenguin d'una primera divisió, segregació o fragmentació practicada en document públic en virtut de 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), limitada l'excepció, en ambdós supòsits, a un màxim d'una parcel·la per fill i un sol cop. Aquesta excepció ja no es podrà aplicar a les noves fragmentacions que es puguin fer de les parcel·les resultants d'aquesta primera.

Juntament amb la sol·licitud inicial de llicència, s'haurà de presentar un certificat expedit pel Registre de la Propietat acreditatiu de l'historial continuat de la parcel·la, que indiqui si ha estat objecte de cap divisió, segregació o fragmentació i, si és el cas, si ho ha estat per donació, herència o qualsevol altra causa.

ARTICLE 8.2.02

ESTUDI JUSTIFICATIU DE L'ADAPTACIÓ AL MEDI FÍSIC RURAL

1.- Les xarxes elèctriques de baixa i mitja tensió, les línies telefòniques i els dipòsits de G.L.P. que s'instal·lin en el sòl rústic hauran d'enterrar-se, excepte que per raons excepcionals l'Ajuntament autoritzi la seva instal·lació aèria.

2.- En el cas d'instal·lacions aèries, sense perjudici de l'exigència reglamentària de la realització d'un Estudi d'avaluació d'impacte ambiental per a aquelles actuacions que així ho exigís la legislació vigent, s'haurà de realitzar un estudi justificatiu d'adaptació al medi físic per a les actuacions a sòl rústic compreses en els següents casos:

a).- Edificacions i instal·lacions destinades a un ús no contingut entre els permesos en el règim general d'usos, llevat dels habitatges unifamiliars.

b).- Les obres destinades a activitats extractives de qualsevol índole.

c).- Les obres i infraestructures corresponents a canalitzacions aèries o subterrànies de les xarxes bàsiques de serveis generals.

3.- L'estudi justificatiu d'adaptació al medi físic s'incorporarà a la documentació presentada per a l'obtenció de la corresponent llicència d'obres o, si escau, de la corresponent declaració d'interès general. S'hauran de recollir en ells els següents aspectes:

a).- Justificació de la idoneïtat de l'emplaçament respecte d'altres alternatives possibles.

b).- Justificació del compliment de la legislació vigent quant a protecció del medi ambient i protecció del patrimoni.

4.- Es donarà especial rellevància a la consideració de l'impacte derivat dels següents aspectes:

a).- Avaluació de les necessitats de subministrament d'aigua i energia en qualsevol de les seves formes, amb expressió de la font de subministrament, traçat de les xarxes des del seu origen i dimensionat d'aquestas.

b).- Descripció dels sistemes d'eliminació de residus líquids, sòlids o gasosos, es consideraran especialment les garanties de no contaminació dels aqüífers.

c).- Avaluació, si escau, dels nivells de producció de renous i vibracions.

d).- Descripció dels moviments de terra, així com d'altres operacions que produeixin transformacions rellevants en el medi geològic, com rases per a canalitzacions, pous, fonamentacions especials, etc.

e).- Avaluació de les transformacions que es poguessin produir als cicles biològics per alteració de la fauna i flora en el medi preexistent.

f).- Avaluació de l'impacte visual produït per la implantació, podent-se exigir amb aquesta finalitat perspectives, fotomuntatges o qualsevol altra documentació útil a l'efecte.

5.- Les instal·lacions per al transport i distribució d'energia elèctrica i estacions transformadores d'energia elèctrica hauran de complir amb les següents condicions establertes a l'article 21 del Decret 96/2005, de 23 de setembre, l'aprovació definitiva de la revisió del Pla director sectorial energètic de les Illes Balears:

5.1.- Subministraments elèctrics.

a).- Esteses en baixa tensió (tensions inferiors a 1 kV).

Les xarxes de baixa tensió a sòl rústic hauran de complir l'establert a la Resolució de la Direcció General d'Indústria de 16 de juliol de 2.004, per la qual s'aproven les condicions tècniques per a les instal·lacions d'enllaç dels subministraments d'energia elèctrica en baixa tensió (CIES), i a la Resolució de la Direcció General d'Indústria de 27 de juliol de 2004, per la que s'aproven les condicions tècniques per a les xarxes subterrànies en baixa tensió, exceptuant en els següents casos:

- Quan l'interès territorial o medi-ambiental determini la inconveniència del soterrament.
- Quan la Conselleria competent determini l'existència de dificultats que desaconsellin el soterrament.

En tot cas, les xarxes hauran de complir l'establert en el Reglament electrotècnic de baixa tensió i, quan siguin soterrades, hauran de transcórrer per camins públics o, en el seu defecte, per camins privats o per zones privades, adoptant-se, en aquests dos darrers casos, les servituds necessàries per a possibilitar l'accés a qualsevol punt de

les instal·lacions per part del gestor de la xarxa.

b).- Esteses a mitja tensió (tensions inferiors a 66 kV i superiors a 1 kV).
Seran soterrades les derivacions en mitja tensió necessàries per alimentar des de la xarxa existent fins l'estació transformadora o centre de maniobra i mesura, quan el subministrament s'efectuï en mitja tensió, exceptuant en els mateixos casos assenyalats en l'apartat anterior.

Les connexions, juntament amb els dispositius de maniobra i protecció necessaris, es faran a la mateixa torre des de la qual es realitzi la unió. Aquestes derivacions hauran de discórrer per camins públics o privats, adoptant-se, en aquest darrer cas, les servituds necessàries per possibilitar al gestor de la xarxa l'accés a qualsevol punt de les instal·lacions.

c).- Estacions transformadores:

Hauran de complir les normes tècniques aprovades per Resolució de la Direcció General d'Indústria, seguint, en tot cas, les disposicions legals exigibles en cada moment i amb l'entrada en mitja tensió i les sortides en baixa tensió soterrades.

Les noves línies de mitja tensió troncals, és a dir que cap dels seus punts de discontinuïtat sigui una estació transformadora i que d'elles es derivin línies d'alimentació a subministres, podran ésser aèries en la mesura en que discorrin per traçats prèviament existents, o que la seva instal·lació obeeixi a la necessitat d'incrementar la potència disponible o per augmentar el grau de fiabilitat de la xarxa o el nivell de qualitat del servei global. Aquests aspectes seran determinats per la Conselleria competent a l'autorització d'aquestes instal·lacions, respectant-se, en tot cas, les disposicions legals que en cada cas sigui d'aplicació.

5.2.- Distribució d'energia elèctrica en alta tensió (tensions inferiors a 220 kV i superiors a 15 kV).

Excepte que a la planificació es determini el contrari, les esteses de la xarxa de transport planificada podran ésser aèries. Les esteses d'alta tensió, en el cas que siguin d'alimentació a usuaris finals, podran ser soterrades en la mesura que discorrin per camins públics o privats establint-se, si n'és el cas, les servituds necessàries per possibilitar al titular de la xarxa l'accés a qualsevol punt de les instal·lacions.

5.3.- Zones de protecció en conduccions elèctriques aèries.

D'acord amb l'article 13 del Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, els titulars o concessionaris d'esteses aèries que travessin terrenys forestals han d'establir una zona de protecció al llarg del traçat de cada línia. L'ample d'aquestes zones de protecció ha de ser el necessari per evitar que la vegetació forestal constitueixi un perill per a la conservació de la línia o risc de produir incendis forestals i ocuparà almenys el corredor de la línia elèctrica més 5 metres a cada costat d'aquest. En aquestes franges s'ha de mantenir, en tot cas, una cobertura arbòria i arbustiva màxima del 50 % de fracció de cabuda coberta. En els casos de presència de peus arboris que comportin un perill de contacte amb els conductors, aquests hauran de ser talats de conformitat amb la reglamentació sectorial vigent. Durant l'època de perill d'incendi forestal, aquestes zones s'han de mantenir lliures de residus vegetals o de qualsevol altre tipus de residu que pugui afavorir la propagació del foc.

6.- Infraestructures.

Les infraestructures, segons definició de l'article 8.3.01, que per les seves característiques necessàriament hagin de situar-se al sòl rústic, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca, es limiten a les següents:

a).- En AANP:

S'admeten les del tipus E-2 (vies de transport) recollides en el PDS de carreteres i, condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general. Quan es justifiqui la impossibilitat de la seva ubicació en sòls de menor protecció,

les següents: Del tipus E-1 (petites infraestructures) destinades a tractament de residus, E-3 (conduccions, esteses i instal·lacions de telecomunicacions) i E-5 (grans instal·lacions tècniques destinades a tractament de residus).

b).- En ANEI, ARIP i APR:

Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general s'admeten: Les del tipus E-1 (petites infraestructures) i E-2 (vies de transport) que estiguin recollides en el PDS de carreteres i noves línies fèrries recollides en el PDS de transports. En el cas d'obertura de nous camins només s'autoritzaran quan siguin d'ús i domini públics. Les del tipus E-3 (conduccions i esteses) i 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.

c).- En APT:

Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general s'admeten: Les del tipus E-1 (petites infraestructures), E-2 (vies de transport i camins), que estiguin recollides en el Pla territorial de Mallorca o en els corresponents PDS, E-3 (conduccions i esteses) i E-5 (grans infraestructures tècniques de caràcter no lineal).

ARTICLE 8.2.03

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ, ÀMBIT D'APLICACIÓ I DISPOSICIONS GENERALS

1.- Condicions generals.

a).- Els habitatges, les edificacions, instal·lacions auxiliars i les declarades d'interès general es regularan, amb caràcter general, per les condicions d'edificació establertes en el present Capítol. Queden exclosos tots aquells edificis que s'incloguin en el Catàleg de protecció d'edificis d'interès històric, arquitectònic, típic o tradicional del municipi, pels quals s'hauran d'observar les normes de protecció allà establertes.

b).- Amb caràcter supletori regiran a sòl rústic les ordenances d'edificació referides al sòl urbà per a l'ordenació aïllada i la qualificació urbanística de zona extensiva en tipologia d'habitatge unifamiliar, en tot allò que no vingui expressament regulat en el present Capítol.

c).- Es recomana que les zones que s'hagin de pavimentar, llevat de les destinades a recollida d'aigües de pluja, es realitzin amb materials permeables, evitant els asfalts i formigons, i utilitzant les tècniques pròpies de l'emplaçament corresponent.

Les superfícies pavimentades computaran en l'apartat d'elements constructius com a ocupació, així com aquelles d'acabat impermeable.

d).- El sistema d'evacuació d'aigües fecals en els habitatges unifamiliars serà individuals i mitjançant fossa sèptica homologada, estanca i dimensionada en funció dels habitants. En cas de fosses sèptiques no estanques o depuradores, excepte que es compleixi les condicions de l'apartat 2.g de l'article 5.9.05, es requerirà l'autorització de la Direcció General de Recursos Hídrics per utilitzar l'aigua del tercer compartiment per a reg.

e).- Els dipòsits que continguin aigües residuals s'hauran de separar com a mínim deu (10) metres dels dipòsits d'aigua potable i piscines i a cinc (5) metres dels límits del terreny. A més, es situaran a la part més baixa dels terrenys amb pendent per evitar la contaminació de les instal·lacions d'aigua potable.

f).- Quan es realitzin qualsevol de les activitats regulades per aquestes normes o s'executin edificacions o instal·lacions permeses, s'hauran de prendre les mesures oportunes perquè l'escorrentia de les aigües de pluja no arrossegui terres que suposin el deteriorament del territori.

g).- Totes les instal·lacions destinades a un millor aprofitament de les energies renovables que estiguin

degudament estudiades i documentades podran ser admeses encara que incompleixin els paràmetres d'altura de les edificacions. El seu emplaçament minimitzarà, en qualsevol cas, l'impacte ambiental.

e).- Quan es realitzin qualsevol de les activitats regulades per aquestes normes o s'executin edificacions o instal·lacions permeses, s'hauran de prendre les mesures oportunes perquè l'escorrentia de les aigües de pluja no arrossegui terres que suposin el deteriorament del territori.

f).- S'admetran totes les instal·lacions destinades a un millor aprofitament de les energies renovables, inclosa la generació d'electricitat per a les activitats agrícoles i ramaderes, així com les derivades del compliment del codi tècnic de l'edificació relatives a les instal·lacions d'energia solar tant tèrmica com fotovoltaica. Aquestes instal·lacions podran incomplir el paràmetre d'altura de les edificacions encara que hauran de minimitzar, en tot cas, l'impacte ambiental i, als efectes de la seva justificació, l'Ajuntament podrà exigir la presentació d'un estudi d'impacte ambiental i, si escau, d'incidència paisatgística.

h).- Les lluminàries, de conformitat amb l'establert en el Pla territorial insular de Mallorca i la Llei 3/2005, de 20 d'abril, hauran de complir les limitacions de flux assenyalades per a la zona E-1 en sòl rústic protegit i E-2 en la resta d'acord amb les següents condicions:

- Les lluminàries no seran del tipus globus, sinó amb pantalles on la bombeta no podrà sobresortir de l'interior.
- No s'utilitzaran reflectors que dispersin la llum cap al cel i la inclinació de la lluminària serà paral·lela a l'horitzó.
- El disseny del sistema d'enllumenat s'haurà de basar en el criteri d'eficiència energètica, amb les condicions i la consecució dels nivells luminotècnics establits en els apartats següents.
- Enllumenat amb projectors de superfícies horitzontals (instal·lacions esportives, aparcaments i semblants): S'han d'instal·lar asimètrics sense inclinació o bé instal·lar-los simètrics amb reixetes adequades contra l'enlluerni.
- La inclinació de les lluminàries, quan tècnicament sigui possible i no impliqui una pèrdua d'il·luminació, serà paral·lela a l'horitzó.
- L'enfosquiment intern de l'hemisferi superior de les lluminàries que tinguin globus de plàstic o similars serà del 50 %.
- S'instal·laran bombetes de menor consum en aquells llocs on el nivell luminotècnic sigui excessiu, en relació amb els valors de seguretat recomanats.
- Limitacions del flux de l'hemisfèric superior (% màxim del flux que una lluminària emet sobre el pla horitzontal respecte del flux total que emet la mateixa col·locada en la posició d'instal·lació), segons el plànol de contaminació lumínica: En zona E-1: 0 %, en zona E-2: Igual o menor al 5 %, en zona E3: Igual o menor al 15 % i en zona E-4: Igual o menor al 25 %. Excepte, en la zona E-3 i E-4, la il·luminació de monuments, altres elements o zones d'interès cultural, històric o turístic especial. Aquestes zones, d'acord amb l'article 5 de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, es correspondran també amb les de vulnerabilitat a la contaminació lumínica als efectes del compliment de l'article 6 i 7 de l'esmentada Llei.

A aquests efectes, les bombetes de vapor de mercuri se substituiran per altres, com a mínim, de vapor de sodi d'alta pressió i, en àrees on aquest tipus de llum sigui imprescindible per raons de seguretat, per altres de vapor de sodi de baixa pressió. En qualsevol cas la il·luminació exterior complirà el Reial decret 1890/2008, de 14 de novembre.

2.- Medició de l'altura reguladora màxima i total.

L'altura total de les edificacions a sòl rústic es mesurarà, d'acord amb l'establert en el Pla territorial de Mallorca, des del nivell de la planta baixa de l'edifici fins al coronament de la coberta.

El nivell superior del forjat de la planta baixa no podrà en cap punt, respecte del terreny natural, sobrepassar l'altura d'un (1) metre quan el terreny sigui sensiblement pla i d'un metre i cinquanta centímetres (1,50) quan no ho sigui, segons la definició de l'apartat 4 de l'article 6.2.03.

3.- Condicions de posició i d'implantació de les edificacions.

a).- Les edificacions no podran situar-se sobre penya-segats o cims. Quan se situïn en terrenys amb marges, qualsevol punt de l'edificació o porxo, haurà de separar-se de la vora del marge inferior una distància mínima igual a l'altura d'aquest.

b).- Les edificacions, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca, en ubicar-se dins la parcel·la, hauran de salvaguardar la condició rústica dels terrenys, la protecció de les característiques generals del paisatge, la reducció de l'impacte visual i complir amb les següents condicions d'implantació:

- L'edificació, en parcel·les amb pendent mitjana superior al 10 %, haurà de situar-se en les àrees de menys desnivell de tal forma que s'evitin grans anivellacions i desmunts.
- Dins la unitat paisatgística 1 i zones: ANEI, ARIP, APR i APT no es podran situar les noves edificacions en àrees amb pendent major al 20 %.

4.- Normes que regulen l'edificació i instal·lacions d'interès general.

a).- Les activitats relacionades amb usos no prohibits, diferents dels admesos o de l'habitatge unifamiliar, hauran d'obtenir, prèviament a la llicència, la declaració d'interès general per la Comissió Insular d'Urbanisme o del Govern de les Illes Balears en aquells casos previstos a l'article 3.4 de Llei 9/1990, de 20 de juny, d'atribució de competències dels Consells Insulars en matèria d'urbanisme i habitabilitat.

b).- La declaració d'interès general podrà atorgar-se a totes aquelles activitats que, respectant les limitacions que, d'acord amb els usos s'estableixin, transcendeixin els mers interessos individuals, siguin compatibles amb el grau de protecció de la zona i, en el cas de que suposin la construcció de noves edificacions, resultin de necessària ubicació en el sòl rústic.

c).- Les declaracions d'interès general es dirigiran preferentment a fomentar les activitats que suposin la preservació d'edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic o la implantació, previ la seva adequació, al que disposa el Títol IV de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic, de noves activitats en edificacions o instal·lacions en estat de deteriorament que no estiguin declarades fora d'ordenació.

d).- El procediment per a l'autorització d'aquestes activitats serà el de l'article 37 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic i haurà de complir, a més a més, amb l'establert a l'article 17 de l'esmentada Llei.

5.- Establiments turístics a sòl rústic.

a).- S'hauran de realitzar d'acord amb el que determina la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme i la normativa autonòmica que ho completi, modifiqui o substitueixi.

b).- L'ús turístic no pot implicar a les edificacions existents que siguin adients, de conformitat amb l'apartat anterior, a la prestació de serveis turístics en el medi rural, sobre tot en les catalogades, canvis dels elements que defineixen les seves característiques tipològiques, estètiques o històriques.

c).- Sense perjudici de la preceptiva declaració responsable d'inici d'activitat turística segons el que preveu el Decret 13/2011, de 25 de febrer, de conformitat amb el que disposa la Llei 8/2012, de 19 de juliol, prèviament a la llicència per a la adequació d'edificis existents a la modalitat de hotel rural es requereix la declaració d'interès general per la Comissió Insular d'Urbanisme.

d).- En els casos de una nova edificació o ampliació d'edificis existents, l'Ajuntament podrà exigir la comprovació, mitjançant un estudi paisatjístic, que l'actuació suposa un impacte assumible i no resulta perjudicial per a l'entorn.

e).- L'oferta turística, que per les seves característiques necessàriament hagi de situar-se en sòl rústic amb

l'objectiu de preservar edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic, d'acord amb el que estableix el Pla territorial insular de Mallorca, es limita a hotel de cinc estrelles i al compliment de les següents condicions:

- Que s'estableixi en construccions anteriors al 14 de juliol de 1956 (al volum edificat anterior a aquesta data se li denomina 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 d'hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor del PTM.
- Disposi d'informe favorable de la CIOTUPH o òrgan que tingui atribuïda la competència sobre Patrimoni Històric.
- No sobrepassar les 120 places d'allotjament o les 60 unitats d'allotjament turístic.
- Podran, excepte en ARIP-B, complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat.
- Per a una oferta turística de màxima qualitat, la superfície edificada existent es pot ampliar sempre que: La superfície edificada del nucli original més la de l'ampliació no arribi a l'1 % de la parcel·la (excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o d'hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor del PTM), les ampliacions de volum exteriors al nucli original, annexes o no a aquest, s'integrin amb ell sense danyar els seus valors arquitectònics i no suposin una ampliació de volum superior a un 20 % del nucli original. En cas de realitzar-se nous edificis hauran de ser menors i subordinats a l'edificació del nucli original.

ARTICLE 8.2.04

CONDICIONS GENERALS D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ DE LES EDIFICACIONS

1.- Integració en el paisatge.

a).- Les construccions i edificacions d'adaptaran a l'entorn en que s'ubiquin, harmonitzant i integran-se a través d'una arquitectura senzilla i racional, i essent respectuoses amb els valors culturals i paisatgístics que aquest entorn conté.

b).- Es prohibeixen les excavacions que transformin sensiblement tot o part del perfil natural del terreny de les finques rústiques, llevat d'aquelles actuacions expressament autoritzades per la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria. En aquest cas, es procurarà el menor impacte paisatjístic possible.

c).- Les edificacions podran tenir una o dues plantes, admetent-se, a més, una planta soterrani, destinada a serveis de l'edificació, encara que quedant prohibides les rampes per a l'accés de vehicles.

2.- Composició volumètrica i de façanes.

a).- Les noves edificacions seran de volumetria senzilla, constituïdes bàsicament per un cos de planta sensiblement rectangular, que tindrà les cobertes inclinades a una o dues aigües i amb volada horitzontal en les façanes principal i posterior.

b).- Al cos principal se li podran afegir diversos volums menors o secundaris, amb coberta plana o inclinada indistintament, però, en cap cas, podran emmascarar el volum principal.

c).- Els murs cecs seran un element compositiu preponderant, de manera que la superfície de buits de les façanes de l'edifici serà sempre molt inferior a la de massissos. Les finestres seran rectangulars, més altes que no amples, excepte contrafinestres i lluernes, amb l'excepció del que s'estableix per a edificacions i instal·lacions auxiliars.

d).- Les cobertes seran inclinades amb acabat a base teula àrab, permetent-se un altre tipus de cobertes tradicionals només en cossos i elements complementaris i sempre que aquestes no superin el vint per cent (20 %) de la superfície total ocupada per l'edificació principal. A la coberta hauran de quedar integrats tots els elements que s'hagin d'instal·lar a la part superior de l'edifici, de manera que no siguin visibles a llarga distància.

e).- No es permetrà la successió reiterativa d'arcs suportant porxes, terrasses o d'altres buits oberts en façana, així com la utilització d'elements constructius que denotin un origen o un destí en desacord amb el de l'edificació, com per exemple merlets i baluards. L'ús d'arcs serà amb caràcter excepcional, justificant una adequada integració en la composició de façana, i restringit a portes i porxos en planta baixa. En tot cas, els porxes no podran superar el vint per cent (20 %) de la superfície ocupada per la resta de l'edificació.

3.- Materials.

a).- S'evitaran les coloracions estridents, al temps que es recomana l'ús dels materials naturals i tradicionals de la zona. Els tancaments exteriors seran de fusta o metàl·lics de tipologia idèntica a la tradicional.

b).- L'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes serà de la gamma de la pedra, de marès o dels ocres-terra. Es prohibeixen els acabats amb elements constructius vistos del tipus maó, bloc de formigó i semblants.

c).- Els paviments de terrassa hauran d'ésser de pedra natural sense polir o de rajoles de color ocre de terra local o semblant.

d).- Els paretons de terrassa seran massissos o bé baranes senzilles de ferro o fusta formades amb muntants verticals, similars a les tradicionals.

4.- La nova construcció d'edificacions o canvi d'ús d'altres ja existents, d'ús habitatge unifamiliar, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca, haurà de complir, a més a més, amb les següents condicions:

a).- El programa i la distribució del conjunt de les dependències, de forma inequívoca, constituirà un únic habitatge unifamiliar, no podent, a aquests efectes, 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.

b).- Les dependències que conformin l'habitatge, destinades a morada de les persones, es desenvoluparan en un únic edifici i, totes elles, tindran accés des de l'interior del mateix. Només es podran desenvolupar en edificacions separades de la principal les dependències que no siguin obligatòries en la composició de l'habitatge i tinguin usos de servei o complementaris a aquesta. La seva superfície edificada haurà de resultar coherent amb el programa plantejat i el seu volum, altura i aparença no podran emmascarar l'edifici principal.

ARTICLE 8.2.05

PISCINES

A sòl rústic, previ informe favorable de la Conselleria de Medi Ambient, es podran construir piscines amb les següents condicions:

a).- Quan es trobi annexa a un habitatge unifamiliar i compleixi amb la separació mínima a partions i vials de deu (10) metres.

b).- No es permetrà la construcció de més d'una piscina per parcel·la, amb independència de poder obtenir, previ autorització de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, llicència per a un safareig per a reg.

c).- La suma de la superfície dels elements constructius (terrasses descobertes, pèrgoles, etc.), piscina, safareig per a reg i altres edificacions no superarà el tres per cent (3 %) d'ocupació de la parcel·la.

d).- Seran de planta sensiblement rectangular i, excepte les integrades en establiments turístics en el medi rural, la superfície màxima de la làmina de mirall d'aigua no podrà superar els cinquanta (50) m2.

e).- Les piscines hauran d'estar encastades al terreny natural i no podran sobresortir d'aquest una altura superior a

un (1) metre mesurat en qualsevol punt del seu perímetre. Els espais exteriors hauran de complir amb les condicions establertes en l'article 8.2.07.

f).- L'acabament interior serà en tons blancs, grisos o verds per a una millor integració en el paisatge i no es permet l'acabament interior en color blau turquesa.

ARTICLE 8.2.06

CONSTRUCCIONS QUE GUARDIN RELACIÓ AMB LA NATURALESA I DESTÍ DE LA FINCA

Es consideraran construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca les que no es destinin a l'ús d'habitatge i formin part d'una explotació agrària, entenent-se com el conjunt de béns i drets organitzats empresarialment pel seu titular en l'exercici de l'activitat agrària o ramadera, amb finalitats de mercat i que constitueix en si mateixa una explotació econòmica. S'estableix la següent classificació d'aquestes construccions: Edificacions, instal·lacions auxiliars, casetes d'eines, hivernacles, safareigs i construccions rústiques tradicionals.

La sol·licitud de llicència d'obres referides a aquestes construccions haurà d'ajustar-se al procediment assenyalat en l'article 4 del Decret 147/2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu.

Excepte exoneració del seu compliment, d'acord amb l'article 21.3 de la Llei 6/1997 i l'article 5 del Decret 147/2002, les construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca es regularan per les següents prescripcions:

1.- Edificacions i instal·lacions auxiliars.

S'entendran com a tals totes aquelles construccions que, sense estar destinades ni condicionades a l'estada de persones són necessàries per a l'explotació agropecuària de la finca, així com les destinades a emmagatzematge i primeres transformacions de productes agrícoles de producció pròpia.

Les edificacions i instal·lacions auxiliars s'ajustaran a les condicions generals d'edificació per al sòl rústic i a les condicions particulars següents:

a).- Els buits d'il·luminació i ventilació es situaran a una alçada superior als dos (2) metres des del corresponent trespol interior.

b).- Totes les edificacions d'ús agrari o ramader només poden tenir una (1) planta i una alçada màxima de sis (6) metres. Les separacions mínimes a partions seran de deu (10) metres i entre edificis a la mateixa parcel·la de cinc (5) metres.

c).- Per a aquelles edificacions o instal·lacions auxiliars que, pel seu destí o finalitat, mereixen notòriament un tractament singular s'admetran les condicions particulars de volumetria i acabats adients a la seva finalitat, sempre que es respectin tots els paràmetres reguladors, excepte els referits a l'altura de l'edificació.

2.- Casetes d'eines.

S'entendrà per caseta d'eines tota edificació destinada a emmagatzemament de qualsevol tipus d'elements propis per a l'explotació de la finca on aquella es situï, amb total exclusió del seu ús com a vivenda. Les casetes d'eines s'ajustaran a les condicions generals d'edificació per al sòl rústic i a les condicions particulars següents:

a).- Només poden tenir una (1) planta i una alçada màxima de tres metres i cinquanta centímetres (3,50). Les separacions mínimes a partions seran de deu (10) metres i entre edificis a la mateixa parcel·la de cinc (5) metres.

b).- S'hauran de construir seguint el procediment tradicional amb murs o folres de pedra natural del lloc i coberta inclinada de teula àrab color arena, les portes i finestres seran de fusta i es correspondran amb l'ús que allotgi l'edificació.

3.- Hivernacles i safareigs.

a).- Hivernacles.

Són aquelles construccions lleugeres i translúcides, provisionals o fixes, destinades a la protecció dels cultius i d'alçada màxima inferior a tres metres i cinquanta centímetres (3,50).

b).- Safareigs.

Es permetran dipòsits d'aigua destinats a l'ús agrícola-ramader. Els acabats s'hauran d'ajustar al que es disposa a l'article 8.2.05, encara que els murs i la solera s'hauran de deixar directament revocats i sense enrajolar.

4.- Construccions rústiques i tradicionals.

a).- Sense perjudici del que es disposi a la normativa reguladora del Catàleg de protecció d'edificis d'interès històric, arquitectònic, típic o tradicional del municipi, s'hauran de conservar les construccions rústiques tradicionals (barraques de roter, barraques de carboner, canaletes, sínies, pous, molins, aljubs, etc.).

b).- Es podran dur a terme totes les restauracions i modificacions tendents a conservar la funcionalitat de les construccions rústiques tradicionals sempre que no estiguin catalogades, no s'alterin substancialment les seves característiques estètiques, tipològiques i constructives, i l'ús guardi relació amb el destí agrícola o ramader.

c).- En els molins extractors d'aigua es podran instal·lar nous tipus de pales.

ARTICLE 8.2.07

MOVIMENTS DE TERRA

1.- Queden prohibides les excavacions a cel obert i els desmunts i terraplenats que transformin sensiblement tot o part del perfil natural del terreny de les finques rústiques, llevat d'aquelles actuacions autoritzades per la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, procurant el menor impacte paisatgístic possible. Els moviments de terres no podran modificar ni impedir l'escorrentia natural de les aigües.

2.- Els desmunts i terraplenats per a la construcció de vies i camins es procurarà que afectin el menys possible als valors paisatgístics i vegetació del lloc i es prenguin les mesures oportunes per a les millores i reposicions ambientals.

3.- Els moviments de terres hauran d'obtenir la corresponent llicència municipal i tindran exclusivament finalitats agràries o de adaptació dels exteriors de les edificacions. Els bancals excavats en el terreny hauran de seguir la topografia existent i només es podran realitzar amb la finalitat exclusiva d'adaptar l'edificació al mateix o l'obertura del camí d'accés a l'esmentada edificació. Els aterrassaments consecutius hauran de tenir una dimensió en planta no inferior a la seva altura i guardar entre sí una distància que causi el menor impacte paisatgístic possible.

4.- Les excavacions o el rebliment de terrenys no podrà afectar a una superfície superior al cinc per mil (0,5 %) de la superfície total de la parcel·la, exceptuant, amb caràcter excepcional, quan estiguin basades i justificades en el corresponent projecte d'explotació agrària. Els bancals, tant excavats com elevats en el terreny, s'hauran de deixar acabats a base de folres o murs de pedra natural del lloc.

5.- Condicions de la parcel·la no ocupada per l'edificació.

La part de la parcel·la no ocupada per l'edificació ni per la resta d'elements constructius, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca, haurà de mantenir-se en estat natural o en explotació agrícola, ramadera o forestal.

En la unitat paisatgística UP-1 i les zones: ANEI i ARIP, no es podran realitzar moviments de terres, ni cap altra actuació que alteri la naturalesa rústica o el perfil natural del terreny. L'acabat de les marjades i els murs de tancament serà de pedra. Els anivellaments exteriors del terreny produïts per l'edificació i la resta d'elements constructius, no es podran situar a més d'1,50 metres per sobre i de 2,20 metres per davall del terreny natural.

ARTICLE 8.2.08

TANCAT DE FINQUES

1.- Tant a les partions com a l'interior de la finca es permetran les tanques necessàries per a la seva explotació racional amb les següents condicions:

a).- Massisses, d'altura no superior a un (1) metre, realitzades amb paredat tradicional de pedra o peces de marès no revocats. Per damunt d'elles es podrà col·locar un filferro o reixeta fins una altura de dos metres i vint centímetres (2,20). Quan no siguin d'obra, seran de malla metàl·lica ampla (en UP-1 i en les següents zones: ANEI i ARIP, a més a més, seran sobre pals de fusta), elèctriques o de bardissa.

b).- Es prohibeixen expressament els murs realitzats a base de peces prefabricades o ceràmiques, vistes.

c).- Les obres de reparació, recrescut, ampliació o aixamfranat, etc. en murs existents es realitzaran amb idèntics materials als de la tanca original.

d).- Les altures es consideraran a cada punt del terreny natural.

e).- El tancament haurà de disposar d'un suficient nombre d'obertures de dimensions adients per al pas de l'aigua i de la fauna.

2.- Reculada de tanques.

En aquelles finques a les quals s'hagi de realitzar un nou tancat s'hauran de complir les següents condicions:

a).- El pla exterior de les tanques que donin a la xarxa viària s'hauran de recular segons la taula següent:

- Xarxa de carreteres: Els estipulats per la legislació vigent.
- Camins: Dos metres i trenta centímetres (2,30) de l'eix del camí.

b).- En realitzar-se aquestes noves tanques s'hauran d'excavar les cunetes.

c).- En els encreuaments de viari les reculades s'efectuaran deixant un xamfrà de quatre (4) metres.

3.- Els tancaments de les explotacions agràries que no suposin obra de fàbrica s'efectuaran seguint els sistemes tradicionals de la zona, sense que sigui necessària l'obtenció de llicència municipal.

4.- S'hauran de conservar i restaurar els tancaments existents de parcel·les i tanques de paret seca. Només es permetran la seva demolició parcial per a l'ampliació del viari, havent-se de reposar amb el mateix aparell i altura a la mateixa alineació, o per quedar afectada directament per obres autoritzades en el projecte del qual figuri expressament la seva demolició degudament justificada i aprovada per l'Ajuntament.

ARTICLE 8.2.09

CAMINS I CONNEXIONS

1.- Camins.

A sòl rústic no es podran obrir camins amb característiques urbanes o que excedeixin de les necessitats agràries de la finca a la qual serveixen. L'obertura de nous camins, així com qualssevol altra obra a realitzar sobre camins existents (com ampliacions de calçada o realització de ferms) estaran subjectes a prèvia llicència municipal. Les sol·licituds d'obertura de camins hauran d'anar acompanyades d'una justificació fonamentada a les necessitats agràries de la finca i informada favorablement per la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria.

L'autorització justificada d'obertura de nous camins comportarà l'obligació de la seva integració en l'entorn, tant en la seva adaptació al terreny com quant a materials d'acabat, coloracions, evacuació d'aigües, etc. Quan l'autorització es refereixi a la reforma dels existents, aquesta comportarà l'obligació de la conservació de les seves característiques definitòries de més interès.

2.- Regulació de les connexions.

Les entrades a predis o altres connexions amb la xarxa viària que interrompin la cuneta lateral ho faran en un ample màxim de quatre (4) metres, col·locant una conducció de drenatge de quaranta (40) centímetres de diàmetre, que doni continuïtat a la cuneta i discorri per baix de l'accés a la finca.

ARTICLE 8.2.10

TRAJECTES PINTORESCOS I RUTES D'INTERÉS CULTURAL I PAISATGÍSTIC

En general, en carreteres i camins de trajecte pintoresc no es permetrà que la situació, massa o altura de les construccions o dels seus elements o murs limitin excessivament el camp visual per contemplar les belleses naturals o trenquin l'harmonia del paisatge. S'entendran que constitueixen trajecte pintoresc tots els llocs subjectes a protecció del paisatge o s'incorporin voluntàriament com a recorreguts paisatgístics i culturals o àrees recreatives de titularitat privada, d'acord amb el que preveu l'article 22 de les Directrius d'ordenació territorial.

A les rutes culturals i paisatgístiques establertes pel Pla territorial de Mallorca que s'incorporen a aquestes normes i als seus elements se'ls aplicarà també la protecció de visuals assenyalada en l'apartat anterior. En elles i en el seu entorn es prohibeix qualsevol acció que pugui alterar els seus valors patrimonials.

ARTICLE 8.2.11

PRESTACIÓ COMPENSATÒRIA PER USOS I APROFITAMENTS EXCEPCIONALS

L'autorització d'activitats en sòl rústic relacionades amb usos extractius o les declarades d'interès general, excepte protecció i educació ambiental, les del sector primari no extractives i les indústries de transformació agrària, d'acord amb l'article 17 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic, modificat per l'article 18 de la Llei 7/2012, de 13 de juny, comporten un ús i aprofitament atípic en sòl rústic. Per això, prèviament a la llicència, estaran obligats al lliurament del deu per cent (10 %) de l'import dels costos d'inversió de la implantació efectiva, deduïts els corresponents a maquinària i equips, d'aquesta activitat. En el cas de regular-se aquestes activitats mitjançant una Ordenança, aquesta quantia podrà reduir-se segons el tipus d'activitat i les condicions d'implantació o preveure's excepcions per a les activitats benèfiques o assistencials sense ànim de lucre.

CAPÍTOL III: NORMES REGULADORES DELS USOS

ARTICLE 8.3.01

CLASSIFICACIÓ I DEFINICIONS DELS USOS

1.- Activitats del sector primari.

a).- De caràcter extensiu:

Són les pròpies de les explotacions agràries, ramaderes i forestals i d'altres com l'apicultura i similars, caracteritzades pel seu caràcter extensiu, siguin de secà o de regadiu. Seran destinades a preparar la terra per a l'obtenció dels cultius agrícoles, de les pastures i farratges o dels forestals i l'activitat cinegètica a vedats no intensius. Inclou les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació.

b).- De caràcter intensiu:

Aquestes activitats són les mateixes que les de l'apartat anterior, però diferenciades pel seu caràcter intensiu, d'acord amb els criteris establerts per l'organisme corresponent, així com també la piscicultura. Inclouen les construccions i instal·lacions pròpies d'aquestes activitats, com són els hivernacles, les infraestructures de reg, les granges i magatzems de certes dimensions, les instal·lacions lligades a explotacions piscícoles intensives i altres similars.

c).- Complementàries:

Seran considerades així l'agroturisme, el turisme rural, les granges cinegètiques, les posades, les cases de colònies, els refugis i altres instal·lacions destinades a l'estada i allotjament de grups i, en general, els oferiments complementaris compatibles amb els objectius de conservació i protecció del sòl rústic. En qualsevol cas s'entendran compreses en aquest apartat les activitats complementàries a les quals es refereix la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, que vincularà els instruments de planejament general als efectes de l'aplicació transitòria de la matriu d'ordenació del sòl rústic.

2.- Activitats del sector secundari.

a).- Indústria de transformació agrària:

Són les activitats destinades a magatzematge, separació, classificació, manipulació o primer tractament industrial dels productes agraris i al seu envàs per a comerciar-los i distribuir-los en el corresponent mercat. S'hi inclouen les construccions i infraestructures que necessàriament s'han d'ubicar en aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre adequades a les condicions d'integració establertes en el Pla territorial de Mallorca. S'exclouen les edificacions noves i el tractamente de productes que no siguin de la producció de la pròpia explotació a les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció.

b).- Indústria en general:

Són les activitats destinades a l'obtenció, la transformació o el transport de productes a partir de les matèries primes. S'hi inclouen les construccions i infraestructures que necessàriament s'han d'ubicar en aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre adequant-se a les condicions d'integració establertes en el Pla territorial de Mallorca.

3.- Equipaments.

a).- Equipaments sense construcció:

Es refereix a equipaments situats a terrenys no afectes a explotacions agràries, els quals es defineixen en l'apartat 1.c. Consisteix en l'adaptació d'un espai, sense implicar transformació de les seves característiques inicials, per a activitats d'oci i temps lliure de diferent classe, de caràcter concentrat o no, com són: Àrees recreatives,

embarcadors, escars, ancoratges, activitats de temporada lligades a la platja. S'inclouran les instal·lacions de taules, barbacoes, fonts, serveis sanitaris desmuntables i socorrisme, jocs de nens, papereres, aparcaments i la xarxa viària interna destinada a tasques de manteniment, serveis i vigilància, així com les derivades de les concessions de temporada en el litoral.

b).- Resta d'equipaments:

Consisteix en la transformació de les característiques d'un espai per permetre la realització d'una activitat, o per a instal·lacions i construccions de nova planta destinades a les activitats d'oci, recreatives, científiques, culturals, comercials i de magatzement, educacionals, soci-assistencials i al turisme de certes dimensions que, per les seves característiques, necessàriament s'han de situar a sòl rústic. S'inclouen, a manera d'exemple, els camps de golf i el seu oferiment complementari d'acord amb la seva legislació específica, campings, parcs zoològics o circuits esportius.

4.- Altres activitats.

a).- Extractives:

Són activitats encaminades a l'extracció dels recursos minerals en explotacions a cel obert o en el subsòl o les auxiliars destinades a l'extracció i primer tractament dels recursos geològics situats a la mateixa zona.

b).- Infraestructures.

Són un conjunt ampli d'instal·lacions superficials, subterrànies o àrees, de caràcter local o supra municipal amb alternatives de localització restringides, necessàries per a la creació i el funcionament d'una organització qualsevol.

b.1).- Petites infraestructures (E-1):

Torres, antenes i estacions de telecomunicacions, de navegació i altres instal·lacions de comunicació d'impacte semblant, així com també les infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície no superior a 200 m2.

b.2).- Vies de transport (E-2):

Inclou autopistes, autovies, carreteres, ferrocarrils i les seves instal·lacions complementàries.

b.3).- Conduccions i esteses (E-3):

Són un conjunt de xarxes de transport o distribució d'energia elèctrica, aigua, telecomunicacions, sanejament i similars i altres línies d'estesa aèries o soterrades, juntament amb els suports i les instal·lacions complementàries a la xarxa.

b.4).- Ports i ports esportius (E-4):

S'inclouen les instal·lacions destinades a l'atracament d'embarcacions per al transport de passatgers i mercaderies i les instal·lacions necessàries per a la càrrega i descàrrega, magatzement i tractament de mercaderies, àrees de reparació i moviment i totes les altres superfícies, construccions, emplaçaments i serveis associats a aquest tipus d'infraestructures, així com els ports esportius, d'oci i de pesca i les seves superfícies annexes.

b.5).- Grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal (E-5):

Grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure, infraestructures hidràuliques, energètiques i de

tractament de residus, de superfície superior a 200 m2, aeroports i qualsevol altre instal·lació d'interès general o d'impacte semblant sobre el medi físic.

c).- Habitatge unifamiliar aïllat.

Es tracta de la construcció d'edificis unifamiliars destinats a vivenda de nova planta en el sòl rústic, vinculats o no a l'explotació agrària.

d).- Protecció i educació ambiental.

Són les activitats pròpies de la protecció i l'educació ambiental. Comprèn les instal·lacions necessàries per portar-les a terme: Habilitació de camins i accessos, instal·lacions d'observació, centres d'interpretació, aules de la natura, granges escola, passos sobre rierons o torrents, miradors i similars.

ARTICLE 8.3.02

LIMITACIONS DELS USOS AL VOLTANT DELS POUS DE SUBMINISTRAMENT

D'acord amb el que estableixen els articles 65 a 67 del Pla hidrològic de les Illes Balears, s'han assenyalat els pous de subministrament d'aigua i delimitat, transitòriament fins a la seva determinació definitiva per la DGRH, les següents zones de protecció i limitació d'usos:

1.- Zona de restricció absoluta: La compresa dins un perímetre de 10 metres de radi al voltant del pou. En aquesta zona es prohibeix qualsevol ús, excepte els relacionats amb el manteniment i operacions de captació.

2.- Zona de restricció màxima: La compresa dins un perímetre de 250 metres de radi al voltant del pou.

a).- Usos i activitats prohibides: Pedreres, mines i extraccions d'àrids, fosses sèptiques i nous cementeris, emmagatzematge i tractament de residus sòlids, dipòsits i distribució de fertilitzants i plaguicides, reg amb aigües residuals, emmagatzematge, transport i tractament d'hidrocarburs, líquids i sòlids inflamables, productes químics i farmacèutics, productes radioactius, indústries alimentàries i escorxadors, acampada i zones de bany, injecció de residus i substàncies contaminants, sondejos petrolífers, enterrament de cadàvers d'animals i estacions de servei.

b).- Usos i activitats condicionades a l'autorització de la DGRH: Emmagatzematge, transport i tractament d'aigües residuals, granges, pous i sondejos, excavacions, sondejos geotècnics i indústries potencialment contaminants (adoberies, de ceràmiques, bugaderies, etc.).

3.- Zona de restricció moderada: La compresa dins un perímetre de 1.000 metres de radi al voltant del pou.

a).- Usos i activitats prohibides: Injectar residus i substàncies contaminants en el subsòl i emmagatzemar, transportar i tractar productes radioactius.

b).- Usos i activitats condicionades a l'autorització favorable de la DGRH: Obres d'infraestructura (mines, pedreres i extracció d'àrids), activitats urbanes (fosses sèptiques, cementeris, emmagatzematge, transport i tractament de residus sòlids o aigües residuals), activitats agrícoles i ramaderes (dipòsit i distribució de fertilitzants, plaguicides, reg amb aigües residuals i granges), activitats industrials (emmagatzematge, transport i tractament d'hidrocarburs líquids, indústries farmacèutiques i radioactives, indústries alimentàries i escorxadors) i activitats recreatives (acampada i zones de banys).

CAPÍTOL IV: RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS

ARTICLE 8.4.01

EDIFICIS EXISTENTS A SÒL RÚSTIC

1.- En els edificis existents, construïts a l'empara de la normativa anterior a la vigent en sòl rústic, seran d'aplicació les disposicions generals contingudes en el Capítol XII del Títol V d'aquestes normes urbanístiques i, en particular, les següents:

a).- L'incompliment de la parcel·la mínima establerta en les disposicions particulars de cada zona, quan es tracti de parcel·les constituïdes amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquestes N.S., es considerarà com l'incompliment d'un paràmetre edificatori més a efectes d'establir en qual situació es troba l'edifici segons les normes esmentades.

La condició de parcel·la mínima es permetrà que no es compleixi en les parcel·les on l'ús unifamiliar estigui permès, sempre que no s'hagin esgotat la resta de paràmetres edificatoris, fins un màxim de 450 m2 d'edificabilitat total per edifici. Els paràmetres d'edificabilitat i ocupació establerts en les disposicions particulars s'aplicaran a la superfície real de la parcel·la.

En les zones de parcel·lacions il·legals no serà possible l'ampliació d'edificis i instal·lacions en les parcel·les que incomplissin el mínim exigit.

b).- En les edificacions existents que siguin un clar exponent de l'arquitectura tradicional, es podran realitzar les obres permeses en els edificis que es troben en situació primera, segons l'article 5.12.02.

c).- En les edificacions i instal·lacions existents en àrees naturals d'alt nivell de protecció (AANP) i àrees naturals d'especial interès (ANEI), que no es trobin en situació de fora d'ordenació, només es permetran les obres següents:

- Obres de reforma, conservació, rehabilitació, restauració i consolidació, sempre que no suposin augment de volum.
- Dotacions subterrànies de serveis per a edificacions existents amb restitució integral de l'aspecte inicial del terreny.

A les edificacions i instal·lacions existents, en la resta de categories de sòl rústic, que no es trobin en situació de fora d'ordenació, es permetran les obres de reforma, conservació, rehabilitació, restauració i consolidació i, a més a més, en les parcel·les on l'ús estigui permès, les obres d'ampliació quan no hagin exhaurit l'ocupació i edificabilitat màxima permesa segons la categoria de la zona i, per a l'ús d'habitatge unifamiliar, fins al límit establert en l'apartat 1.a.

d).- Les edificacions rústiques tradicionals i les construïdes amb llicència abans de l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries, que no compleixin amb les reculades mínimes a partions podran, quan estigui admès en les condicions particulars de les zones, ampliar-se complint amb la resta dels paràmetres establerts en aquestes normes, així com amb la separació mínima als vials, en les condicions descrites en els apartats següents. En aquest apartat no s'inclouen les edificacions situades en àrees de protecció territorial (APT) de carreteres.

e).- En les àrees de protecció territorial (APT) de les carreteres només es permetran les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, entreteniment i servei de les obres públiques, així com les edificacions i instal·lacions d'utilitat general que no admetin una localització alternativa a l'exterior d'elles. En les esmentades franges queden, per tant, prohibides les obres de construcció, reconstrucció o ampliació de qualsevol tipus d'edificacions, exceptuant les que resultessin imprescindibles per a la conservació i manteniment de les existents, que hauran d'ésser degudament autoritzades. Tot això, sense perjudici del compliment de les diverses disposicions vigents d'aplicació en la matèria.

2.- Edificacions catalogades.

En les edificacions incloses en el Catàleg d'edificis historicoartístics, estaran permeses les obres de conservació,

rehabilitació, restauració i consolidació i les de reforma assenyalades en cadascuna de les fitxes particulars. Quan les obres d'ampliació no estiguin prohibides, aquestes hauran de respectar les condicions límit d'edificació per a cada àrea de les presents normes, així com armonitzar arquitectònica i paisatgísticament amb l'edifici original i l'entorn.

3.- Condició d'habitatge existent a sòl rústic.

Per tal de que una construcció existent tingui la consideració d'habitatge, aquesta haurà de complir, d'acord amb l'establert pel Pla territorial de Mallorca, els requisits 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 inequívoques pròpies d'edificació d'habitatge, tal com es coneix a Mallorca, així com una superfície útil mínima de 35 m2 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 l'entrada en vigor de la Llei del sòl de 1956, la qual cosa s'acreditarà mitjançant un certificat municipal, emès partint de la constància de l'esmentat habitatge en el cadastre o en qualsevol registre o document públic.

c).- No tindran la consideració d'habitatge existent aquelles edificacions per a la reforma de les quals sigui necessari que s'actuï sobre elements estructurals, arquitectònics bàsics de l'edificació, fent necessària la reconstrucció, llevat que es tracti d'actuacions parcials en cobertes o forjats o que es tracti d'habitatges catalogats pel planejament vigent. Igualment, la demolició de l'habitatge existent suposarà la pèrdua d'aquest ús i la subjecció al règim de nova construcció d'edificacions o canvi d'ús.

d).- Les ampliacions s'hauran d'integrar a l'habitatge existent i en cap cas podrà donar lloc a cossos d'edificació funcionalment independents destinats a usos residencials.

4.- Construccions existents que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca.

Les construccions existents que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca que no es destinin a l'ús d'habitatge, d'acord amb la definició de l'article 8.2.06, podran ser objecte de rehabilitació i reforma quan es tracti d'edificacions amb valor etnològic i tipologia tradicional mallorquina sempre que es mantingui la seva estructura bàsica i no es realitzin demolicions substancials que suposin la reconstrucció de l'edificació.

CAPÍTOL V: NORMES PARTICULARS PER AL SÒL RÚSTIC PROTEGIT

ARTICLE 8.5.01

ÀREES NATURALS D'ESPECIAL INTERÈS D'ALT NIVELL DE PROTECCIÓ (AANP)

1.- Condicions de parcel·lació.

a).- Només s'autoritzaran aquelles segregacions determinades legalment i, amb informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, les segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu i les condicions previstes en l'article 8.2.01.

b).- Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareixen grafiats a la cartografia de les Normes Subsidiàries.

2.- Règim d'usos permesos.

A les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP) només es permetran, d'acord amb la classificació i definició de l'article 8.3.01, els usos següents:

a).- Sector primari.

- Activitats extensives: Admeses.
- Activitats intensives: Prohibides, excepte, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general, les situades en àrees declarades com espais naturals protegits per la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental, no incloses en la LEN.
- Activitats complementàries: Prohibides, excepte, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general, les que no es trobin en: els sistemes dunars, els illots, les zones humides, els cims, els barrancs, els penya-segats, els penyals més significatius i els terrenys qualificats com a element paisatgístic singular, excepte si es tracta refugis de muntanya dins d'una xarxa pública i en edificis existents, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts. S'hi inclou també l'ús d'aparcament vinculat a l'esmentada activitat. Quan el desenvolupament d'aquesta activitat requereixi l'ús d'edificacions, només es permetrà la utilització de les existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

b).- Sector secundari.

- Indústria i transformació agrària: Prohibides, excepte, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general, les que s'ubiquin en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, la qual pot ser discontínua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit. En àrees declarades com espais naturals protegits per la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental, no incloses en la LEN els edificis existents seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.
- Indústria general: Prohibida.

c).- Equipaments.

- Sense construcció: Prohibits, excepte els derivats de les concessions de temporada en el litoral, incloent els aparcaments lligats a aquestes activitats que s'autoritzin segons la normativa sectorial en matèria de costes i litoral.
- Resta d'equipaments: Prohibits.

d).- Altres.

- Activitats extractives: Prohibides.
- Infraestructures: Prohibides, excepte les determinades en l'article 8.2.02.
- Habitatge unifamiliar: Prohibit.
- Protecció i educació ambiental: Condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general.

ARTICLE 8.5.02

ÀREES NATURALS D'ESPECIAL INTERÈS (ANEI)

1.- Condicions de parcel·lació.

a).- Només s'autoritzaran aquelles segregacions determinades legalment i, amb informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, les segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu i les condicions previstes en l'article 8.2.01.

b).- Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareixen grafiats a la cartografia de

les Normes Subsidiàries.

2.- Condicions d'edificació.

Les construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca, quan aquest ús estigui permès, es podran edificar, previ informe favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, amb les condicions que s'estableixen a l'article 8.2.06.

Es prohibeix la seva situació en penya-segats, coronació de turons, penyals o cornises naturals i la distància de separació dels seus caires superiors i inferiors serà una distància igual a la seva altura, de forma que la seva vista quedi lliure d'obstacles.

3.- Paràmetres d'edificació.

- Ocupació màxima de la parcel·la (%): 2. Superfície de les edificacions i dels elements constructius.
- Coeficient màxim d'edificabilitat (%): 1,5
- Volum màxim a un sol edifici (m3): 1.500
- Altura total (m): 7
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separacions mínimes a partions (m): 20 i en zona forestal: 40
- Separacions mínimes entre edificis a una mateixa parcel·la (m): 5

4.- Règim d'usos permesos.

a).- Sector primari.

- Activitats extensives: Admeses.
- Activitats intensives: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els següents requisits addicionals: Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives, el manteniment de la massa arbòria existent, incloent la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells conreus que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals. No podran ubicar-se hivernacles.
- Activitats complementàries: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general, les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural segons la seva normativa específica (hotel rural, agroturisme i altres ofertes complementàries), venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de 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 protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla territorial de Mallorca.

b).- Sector secundari.

- Indústria i transformació agrària: Prohibides, excepte, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general, les que s'ubiquin en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, la qual pot ser discontínua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit. Els edificis existents seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.
- Indústria general: Prohibida.

c).- Equipaments.

- Sense construcció: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general.
- Resta d'equipaments: Prohibits.

d).- Altres.

- Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents a l'entrada en vigor de la LEN que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el PDS de pedreres.
- Infraestructures: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general i limitades a les determinades en l'article 8.2.02.
- Habitatge unifamiliar: Prohibit.
- Protecció i educació ambiental: Condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general.

ARTICLE 8.5.03

ÀREES RURALS D'INTERÈS PAISATGÍSTIC (ARIP)

1.- Condicions de parcel·lació.

a).- S'autoritzaran aquelles segregacions determinades legalment i, amb informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, les segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu. També s'autoritzaran, amb les condicions previstes en l'article 8.2.01, aquelles segregacions que compleixin amb la superfície mínima de parcel·la establerta en aquestes normes urbanístiques.

b).- Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareixen grafiats a la cartografia de les Normes Subsidiàries.

2.- Condicions d'edificació.

a).- Dimensions mínimes de parcel·la per a l'ús d'habitatge:

- Superfície mínima de parcel·la: 100.000 m2 per a parcel·les segregades amb anterioritat al 7 de setembre de 2000 i 200.000 m2 per a les posteriors a aquesta data.

b).- Les construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca, quan aquest ús estigui permès, es podran edificar, previ informe favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, amb les condicions que s'estableixen a l'article 8.2.06.

Es prohibeix la seva situació en penya-segats, coronació de turons, penyals o cornises naturals i la distància de separació dels seus caires superiors i inferiors serà una distància igual a la seva altura, de forma que la seva vista quedi lliure d'obstacles.

3.- Paràmetres d'edificació.

Les construccions destinades a l'ús d'habitatge que es permetin i es pretenguin situar en aquestes àrees hauran de complir amb els següents paràmetres:

- Ocupació màxima de la parcel·la (%): 1. La suma de la superfície de les edificacions i dels elements constructius no superarà el 2 % d'ocupació de la parcel·la.
- Coeficient màxim d'edificabilitat (m2/m2): 0,015
- Edificabilitat màxima per a l'ús d'habitatge (m2): 500
- Volum màxim a un sol edifici (m3): 1.500
- Altura total (m): 7
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separacions mínimes a partions (m): 5
- Separacions mínimes entre edificis a una mateixa parcel·la (m): 7
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: 1

4.- Règim d'usos permesos.

a).- Sector primari.

- Activitats extensives: Admeses.
- Activitats intensives: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els següents requisits addicionals: Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives, el manteniment de la massa arbòria existent, incloent la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells conreus que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.
- Activitats complementàries: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general, les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural segons la seva normativa específica (hotel rural, agroturisme i altres ofertes complementàries). Excepte en ARIP-B, els hotels rurals podran complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat. A més a més, alguna de les següents: Venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de 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 protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat en l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla territorial de Mallorca.

b).- Sector secundari.

- Indústria i transformació agrària: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els següents requisits addicionals: Que s'ubiqui en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, la qual pot ser discontínua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit o SRG-F. Els edificis seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.
- Indústria general: Prohibida.

c).- Equipaments.

- Sense construcció: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general.
- Resta d'equipaments: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general, els següents: L'ús científic, cultural o esportiu i, en edificis existents o pedreres inactives a l'entrada en vigor del Pla territorial de Mallorca, l'ús d'oci o recreatiu. En edificis existents, l'ús comercial o d'emmagatzemament. L'oferta turística queda limitada al que s'ha determinat en l'article 8.2.03. Es prohibeix la instal·lació de camps de golf en ARIP-B.

d).- Altres.

- Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents a l'entrada en vigor de la LEN que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el PDS de pedreres.
- Infraestructures: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general i limitades a les determinades en l'article 8.2.02.
- Habitatge unifamiliar: En ARIP, condicionat al tràmit previst a l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic i en ARIP-B, prohibit.
- Protecció i educació ambiental: Condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general.

ARTICLE 8.5.04

ÀREES DE PREVENCIÓ DE RISCOS (APR)

1.- Condicions de parcel·lació i d'edificació.

Per ésser àrees delimitades de forma independent a la seva inclusió en altres categories de sòl rústic, les condicions de parcel·lació i edificació seran les corresponents a les àrees a les quals pertanguin, exceptuant les mesures preventives a adoptar i les condicions d'ús establertes en aquest article. No obstant, amb independència de l'ocupació i edificabilitat permesa a la zona subjacent, en cap cas la suma de la superfície de les edificacions i dels elements constructius superarà una ocupació màxima del 3 % i un coeficient d'edificabilitat màxim de 0,02 m2/m2.

2.- Les intervencions públiques i privades incorporaran, als seus criteris de disseny i localització, la necessitat de reduir els efectes dels riscos, com ara els d'inundacions, incendis forestals, contaminació d'aqüífers, despreniments i erosions i incorporaran les mesures necessàries per evitar l'increment de la seva incidència en el territori. Els criteris per a aquesta regulació seran les següents:

2.1.- Àrees de prevenció de riscos de inundacions.

Són àrees de terreny pla situades en els laterals d'algun dels torrents, zones humides, albufera o llacunes susceptibles, per la seva cota topogràfica i natura del substrat geològic, de risc d'inundació després de forts episodis plujosos.

El planejament general, d'acord amb la norma 43 del Pla territorial insular de Mallorca i els articles 77 i 78 del Pla hidrològic dels Illes Balears, ha incorporat les àrees de prevenció de riscos (APR) d'inundacions i ha delimitat, si escau, les zones d'inundació potencial (ZIP) que es corresponen amb les zones de possible risc d'inundació no incloses en la categoria anterior.

a).- Queda prohibida, d'acord amb l'article 78.1 del Pla hidrològic de les Illes Balears, la realització de qualsevol obra que interrompi el funcionament hidràulic de la xarxa de drenatge natural del territori o que per la seva localització o disseny pugui actuar com un dic al curs de les aigües podent provocar que augmentin els danys potencials de les inundacions. En queden exclosos els dics de defensa i la resta d'actuacions orientades específicament a controlar els processos d'inundació.

També s'ha d'evitar ubicar a les zones inundables els usos que les avingudes i les inundacions puguin danyar i s'ha d'establir una regulació més restrictiva quant menys petit sigui el període de retorn amb què es produeixen aquests processos.

b).- El disseny de les infraestructures lineals, segons el tipus d'obra de què es tracti, hauran d'incorporar adequadament dimensionats els passos d'aigua necessaris per permetre la circulació de les aigües fins i tot en les més grans crescudes previsibles. Els plans de manteniment de les esmentades infraestructures incorporaran les feines de neteja d'aquests passos que garanteixin el seu funcionament i permetin mantenir el pas del cabal dissenyat.

c).- En cap cas s'autoritzaran en zones amb risc d'inundació les activitats classificades com insalubres o perilloses, com tampoc cap tipus d'abocament o emmagatzematge de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.

d).- Les obres a realitzar a les zones de servitud per a ús públic i policia dels canals dels torrents serà d'acord amb allò que s'ha assenyalat en l'article 2.6.02.

e).- En les zones d'inundació potencial (ZIP), els projectes de sol·licitud de llicència urbanística a sòl urbà i els plans parcials a sòl urbanitzable, d'acord amb l'article 77.5 del Pla hidrològic de les Illes Balears, hauran d'elaborar els estudis hidrològics i hidràulics corresponents i, si s'escau, incorporar els criteris de disseny i localització de les mesures correctores necessàries per reduir i evitar el risc d'inundacions. A més, serà necessària, fins la delimitació i ordenació de les zones inundables, segons l'article 77 del Pla hidrològic i d'acord

amb l'article 78, l'autorització prèvia de la Direcció General de Recursos Hídrics.

En aquestes zones, els usos i activitats del sòl estaran subjectes a les limitacions següents:

- En zona d'inundació excepcional que es correspon amb la zona de precaució, es prohibeixen les instal·lacions o activitats singulars tals com l'emmagatzemament de residus d'alta toxicitat o perillosos i determinades indústries.
- En zona d'inundació ocasiona que es correspon amb la zona de restricció, a més de les limitacions imposades a la zona de precaució, s'hauran de justificar les condicions del projecte i els materials de construcció dels edificis que es projectin. Es prohibeixen les instal·lacions destinades a serveis públics essencials o que suposin un nivell de risc alt en situacions d'avinguda.
- En zona d'inundació freqüent que es correspon amb la zona de prohibició, es prohibeixen les edificacions i els usos que suposin un risc potencial de pèrdua de vides humanes.

f).- Prevenció de riscos d'inundacions.

D'acord amb l'annex 2 del Pla territorial de les Illes Balears en matèria de protecció civil (PLATERBAL), en el cas d'inundacions es proposen les següents estratègiques de planificació:

- Limitar la urbanització a aquelles zones on no siguin possibles altres mesures.
- Prevenir vies alternatives i complementàries a aquelles que puguin ser danyades en cas de calamitats a fi de no deixar cap àrea del territori incomunicada.
- Facilitar el desguàs del torrent per la seva banda baixa.
- Desenvolupar un pla d'obres i correccions hidràuliques.

2.2.- Àrees de prevenció de riscos de incendis:

Són àrees de terreny on existeix una massa arbòria important pel que revesteixen, en funció de la seva densitat de combustible, distints nivells de perill d'incendi. En les zones assenyalades com de risc (APR) d'incendis s'hauran de complir amb els preceptes relatius a incendis forestals previstos a la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de monts i en el seu Reglament, així com amb els continguts en el Decret 101/1993, de 2 de setembre, de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, Decret 41/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el Pla especial per fer front al risc d'incendis forestals (INFOBAL) i Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal.

a).- Mesures a adoptar a urbanitzacions i zones confrontants.

- Comtemplar una faixa de defensa contra els incendis forestals de 50 metres perimetral a la urbanització, tal com obliga l'article 5 del Decret 101/1993, de 2 de setembre, pel qual s'estableixen noves mesures preventives en la lluita contra els incendis forestals.
- Condicions de la faixa perimetral: La distància mínima entre arbres, mesurada en el peu, serà de 6 metres i la mateixa relació es mantindrà respecte de les edificacions, es mantindran esporgats en 1/3 d'altura fins a un màxim de 5 metres. La fracció de cabuda coberta per la vegetació arbòria serà inferior al 50 %, la distància mínima entre matolls serà de 3 metres i la seva fracció de cabuda coberta per matolls i herbàcies serà inferior al 20 %. Les restes de vegetals secs i podes s'haurà de retirar.
- També s'haurà de comtemplar un doble vial d'accés a la urbanització, és a dir, o bé un vial per entrada i un per sortida o bé un vial suficientment ample com perquè un camió hi pugui donar la volta. A cada costat dels vials d'accés a la urbanització s'haurà de realitzar i mantenir una faixa de 10 metres com a mínim que complirà les mateixes condicions de l'apartat anterior.
- S'establiran punts de subministrament d'aigua en tot el perímetre d'aquesta faixa i, al menys, una sortida d'aigua per als cotxes de bombers cada 500 metres de perímetre.
- Quan a menys de 2 km de la urbanització no hi hagi cap dipòsit d'almenys 50 tn, on un helicòpter sigui capaç d'agafar aigua, serà necessari que es doti a la urbanització d'un excepte que existeixin piscines en la pròpia urbanització on no hi hagi impediments per a l'accés de l'helicòpter. En aquest cas, les piscines hauran d'estar a

50 metres de la construcció i en un radi de 25 metres al seu voltant no ha d'haver-hi cap obstacle perquè l'helicòpter d'extinció pugui carregar aigua en condicions òptimes de seguretat.
- És necessari que als vials d'accés a la urbanització hi hagi senyalització explicativa del perill d'incendi forestal.
- Les infraestructures preventives dels incendis forestals, com ara els punts de subministrament d'aigua, també han d'estar senyalitzats de forma que siguin fàcils d'identificar.

b).- Mesures a adoptar a sòl rústic, no confrontant amb zones urbanes.

A les àrees assenyalades en els plànols com de risc (APR) d'incendi, els projectes relatius a usos o activitats que suposin vivenda hauran d'incorporar mesures de seguretat vial per garantir l'accés de persones i vehicles, dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència, així com actuacions a la vegetació en un radi de 30 metres al voltant de les edificacions per reduir la càrrega de combustible.

c).- Mesures a adoptar en tots els casos.

Les mesures que s'incorporen als projectes a realitzar a les esmentades àrees hauran de complir amb el que estableix el Decret 101/1993, de 2 de setembre, de mesures preventives per a la lluita contra els incendis forestals. A les urbanitzacions que hagin estat recepcionades amb posterioritat a la data de la seva aprovació (11.09.93) els serà d'aplicació l'execució de les determinacions de prevenció sigui quin sigui el seu nivell de risc. A les urbanitzacions recepcionades amb anterioritat a aquesta data i a les zones de sòl rústic, a les quals es pretenguin usos o activitats que suposin vivenda, assenyalades als plànols com de risc (APR) d'incendis, es recomana l'adopció de les mateixes mesures assenyalades en el Decret 101/1993.

Amb independències del compliment de les mesures establides en el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, a les zones edificades, limítrofs i interiors a terreny forestal, d'acord amb l'article 11 de l'esmentat Decret, s'hauran d'adoptar les mesures següents:

- Deixar una franja de 25 metres d'amplària separant la zona edificada de la forestal, lliure de matoll o vegetació que pugui propagar un incendi de la zona forestal, així com un camí perimetral de 5 metres, que podrà estar inclòs en l'esmentada franja.
- Disposar preferentment de dues vies d'accés alternatives o, en cas d'impossibilitat, l'accés únic ha de finalitzar en un fons de sac de forma circular de 12,50 metres de radi.
- En zones d'alt risc d'incendi forestal, serà necessari que les zones edificades disposin almenys amb un hidrant exterior normalitzat per a la seva eficaç utilització pels serveis d'extinció d'incendis.

d).- Mesures a adoptar en relació als abocadors.

En aplicació del Decret 101/1993, de 2 de setembre, de mesures preventives per a la lluita contra els incendis forestal, l'Ajuntament mantindrà una faixa de 50 metres d'amplària mínima neta de residus, matolls i vegetació seca envoltant dels abocadors que estiguin en contacte amb una zona forestal de risc d'incendis. En tot cas, es complirà també amb el que estableix l'article 14 del Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal.

e).- Mesures a adoptar en relació a les línies aèries de conducció d'energia elèctrica.

Els concessionaris de les línies aèries de conducció d'energia elèctrica, de conformitat amb el Decret 28/1995 sobre prevenció d'incendis forestals, tenen l'obligació de talar i podar els arbres que puguin suposar un risc d'incendi per contacte amb les conduccions elèctriques, així com d'eliminar els residus de les zones de servitud aèria segons el que assenyala l'apartat 5.3 de l'article 8.2.02.

f).- Mesures complementàries per a les edificacions sense continuïtat amb la trama urbana i situades en un entorn forestal amb risc endogen i exogen d'incendi:

- Les sortides de les xemeneies estaran protegides amb malla metàl·lica de llum inferior a 1 cm.
- S'haurà de procedir a la retirada de les restes vegetals procedents de la tala d'arbres en un termini màxim de 10 dies i de les altres restes vegetals en un termini màxim de 20 dies des de la seva generació.
- En cas d'obres, hauran d'extremar-se les precaucions durant l'ús de maquinària susceptible de generar espires.
- Es procurarà evitar la ubicació d'habitatges en zones forestals on concorrin alguna de les condicions següents: Valls estrets i depressions entre elevacions pronunciades del terreny, xemeneies naturals i zones on un possible incendi pugui incidir directament sobre les construccions. En vessants inclinades més d'un 25 %, llocs encaixonats on pugui produir-se l'acumulació de fums i en àrees especialment exposades a vents perillosos.
- El vial d'accés a l'habitatge haurà de comptar amb una faixa de protecció d'amplària mínima 10 metres que complirà les condicions de l'apartat 2.2.a.
- A l'exterior de l'habitatge es recomana l'existència d'una presa d'aigua.
- Als jardins i tancaments dels habitatges d'evitarà la utilització de materials inflamables com per exemple plàstics, així com la implantació de vegetació que en cremar es propagui ràpidament.

g).- Prevenció de riscos d'incendis.

D'acord amb l'annex 2 del Pla territorial de les Illes Balears en matèria de protecció civil (PLATERBAL), en el cas d'incendis es proposen les següents estratègiques de planificació:

- Construir i mantenir una xarxa de camins de muntanya prou densa per donar accessibilitat a les grans masses forestals, tant per protecció com per explotació.
- Construir i mantenir tallafocs.
- Dissenyar una política d'assentaments controlats en zones arborades per assegurar la prevenció, la detecció i l'extinció dels focs.
- Canalitzar l'afluència de visitants cap a àrees forestals especialment equipades.

2.3.- Àrees de prevenció de riscos de despreniments:

Són àrees de terreny situades en zones de forta pendent i tipus de sòl inestable que per la seva natura muntanyosa i l'existència d'afloraments rocosos en la seva part superior són susceptibles de caiguda per fractura.

Els projectes que es presentin, en les zones assenyalades en els plànols com de risc de despreniments, relatius a usos o activitats admesos hauran d'incorporar mesures de protecció adequades per evitar aquest risc.

2.4.- Àrees de prevenció de riscos d'erosions:

Són àrees de possible perill d'erosió en funció del pendent del terreny, baixa densitat de la vegetació i nivell d'impermeabilitat del terreny

Els projectes que es presentin a aquestes àrees relatius a usos o activitats admesos, hauran d'incorporar mesures que evitin el perill de risc d'erosió.

3.- Règim d'usos permesos.

A les àrees de prevenció de riscos (APR) delimitades pel Pla territorial de Mallorca, sense perjudici de la preceptiva obtenció de l'informe previ de l'Administració competent en matèria medi ambient, només es permetran els usos següents:

a).- Sector pimari.

- Activitats extensives: Admeses.
- Activitats intensives: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els següents requisits addicionals: Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives, el

manteniment de la massa arbòria existent, incloent la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells conreus que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.
- Activitats complementàries: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general, les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural segons la seva normativa específica (hotel rural, agroturisme i altres ofertes complementàries). Els hotels rurals podran complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat. A més a més, alguna de les següents: Venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de 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 protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla territorial de Mallorca.

b).- Sector secundari.

- Indústria i transformació agrària: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els següents requisits addicionals: Que s'ubiqui en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, la qual pot ser discontínua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit o SRG-F. Els edificis seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.
- Indústria general: Prohibida.

c).- Equipaments.

- Sense construcció: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general.
- Resta d'equipaments: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general, els següents: L'ús científic, cultural o esportiu i, en edificis existents o pedreres inactives a l'entrada en vigor del Pla territorial de Mallorca, l'ús d'oci o recreatiu. En edificis existents, l'ús comercial o d'emmagatzemament. L'oferta turística queda limitada al que s'ha determinat en l'article 8.2.03.

d).- Altres.

- Activitats extractives: Prohibides.
- Infraestructures: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general i limitades a les determinades en l'article 8.2.02.
- Habitatge unifamiliar: Condicionat al tràmit previst a l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic.
- Protecció i educació ambiental: Condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general.

ARTICLE 8.5.05

ÀREES DE PROTECCIÓ TERRITORIAL (APT)

1.- Condicions de parcel·lació i d'edificació.

Per ésser àrees delimitades de forma independent a la seva inclusió a altres categories de sòl rústic, les condicions de parcel·lació i edificació seran les corresponents a les àrees a les quals pertanguin, exceptuant les condicions d'ús establertes en aquest article. No obstant, amb independència de l'ocupació i edificabilitat permesa a la zona subjacent, en cap cas la suma de la superfície de les edificacions i dels elements constructius superarà una ocupació màxima del 3 % i un coeficient d'edificabilitat màxim de 0,02 m2/m2.

En les àrees de protecció territorial (APT) de carreteres només es permetran les construccions i instal·lacions assenyalades en l'article 8.4.01.

2.- Règim d'usos permesos.

a).- Sector primari.

- Activitats extensives: Admeses.
- Activitats intensives: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els següents requisits addicionals: Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives, el manteniment de la massa arbòria existent, incloent la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells conreus que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.
- Activitats complementàries: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general, les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural segons la seva normativa específica (hotel rural, agroturisme i altres ofertes complementàries). Els hotels rurals podran complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat. A més a més, alguna de les següents: Venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de 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 protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla territorial de Mallorca.

b).- Sector secundari.

- Indústria i transformació agrària: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els següents requisits addicionals: Que s'ubiqui en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, la qual pot ser discontínua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit o SRG-F. Els edificis seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.
- Indústria general: Prohibida.

c).- Equipaments.

- Sense construcció: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general.
- Resta d'equipaments: Prohibits.

d).- Altres.

- Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents a l'entrada en vigor de la LEN que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el PDS de pedreres.
- Infraestructures: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general i limitades a les determinades en l'article 8.2.02.
- Habitatge unifamiliar: Prohibit.
- Protecció i educació ambiental: Condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general.

ANNEX I

CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC

1.- TIPUS D'OBRES I INTERVENCIONS

S'ha portat a terme un estudi detallat dels edificis existents en tot el nucli urbà, particularment al casc antic, determinant-se per a cada edifici un grau específic de protecció segons el valor arquitectònic, situació i estat de conservació de cadascun.

Les obres a realitzar en els edificis així classificats poden variar en ordre creixent del seu nivell d'intervenció transformadora de l'edifici original segons la següent graduació:

1.1.- Restauració.

Són obres la finalitat de les quals és la de reposar o retornar a l'edifici les característiques originals, no admetent-se en el procés aportacions de nou disseny.

1.2.- Conservació.

Són obres pel manteniment de totes les condicions estructurals i elements de l'edifici en perfecte estat de salubritat i ornament exterior i interior. Es consideren dins aquest apartat les eventuals reparacions de tots aquells elements i instal·lacions que es trobin en mal estat, (coberta, baixants de desguàs, instal·lacions sanitàries, etc.) i les estrictes obres de manteniment com reparacions d'enrajolats, referits o pintures.

1.3.- Consolidació.

Són obres de recuperació d'elements de les estructures resistents o el seu reforç o reparació amb l'eventual substitució parcial d'aquestes per assegurar l'estabilitat de l'edifici i de les seves parts resistents. En els edificis de protecció integral les obres s'hauran de reconéixer i de realitzar-se amb els mateixos materials i sistemes constructius originals.

1.4.- Rehabilitació.

Són obres de rehabilitació les d'adequació, millora de condicions d'habitabilitat o redistribució de l'espai interior, mantenint en tot cas les característiques estructurals de l'edifici (estructura portant) i els aspectes fonamentals de la tipologia.

1.5.- Reestructuració.

Són obres de reestructuració les de redistribució de l'espai interior sense mantenir els elements estructurals de l'edificació (estructura).

1.6.- Obra nova.

Són obres de construcció de nova planta sobre solars existents o els que puguin sorgir de la substitució d'edificis conforme a les Normes Subsidiàries. Aquestes vindran limitades pels paràmetres edificatoris definitis en aquesta normativa i a les normes generals.

En les obres de nova construcció hauran de conservar-se aquells elements constructius amb alguna relevància de l'edificació anterior.

2.- CATÀLEG DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC

2.1.- Nivells de protecció.

Nivell de protecció integral. Aquest tipus de protecció implica una preservació íntegra del bé a protegir, això és, sense possibilitat alguna de canvi que impliqui una modificació en la seva estructura, distribució i elements d'acabat. Això implica el manteniment del seu ús original o un altre compatible amb l'adequat manteniment i protecció del bé, permetent-se només obres de conservació, restauració i en casos excepcionals, de recuperació d'algunes de les seves característiques originals.

Nivell de protecció parcial. Molts edificis, malgrat la seva importància, precisen per a la continuïtat en el seu ús original d'adaptacions a determinades condicions actuals, com pugui ésser el cas d'un edifici residencial o un destinat a determinats serveis. Això obliga a establir diverses categories de protecció parcial en funció del tipus d'obres admissibles per a tal edifici, en funció del seu valor i del seu estat de conservació, sempre conservant íntegres les seves parts essencials i la seva volumetria.

Nivell de protecció ambiental. Quedarien englobades aquí les remodelacions que afectessin la totalitat de l'espai interior de les edificacions, mantenint exclusivament la seva volumetria i estructura portant interior, així com les proteccions de façana.

2.2.- Graus de protecció.

S'estableixen cinc graus de protecció que afecten a totes les edificacions catalogades segons sigui el seu valor arquitectònic o ambiental i el seu estat de conservació.

A.- Correspon a la categoria de protecció integral. Abasta aquelles edificacions que pel seu valor arquitectònic i la continuïtat en el seu ús originari o d'un altre compatible amb l'adequat manteniment i protecció del bé, exigeixen una conservació en el seu estat primigeni, admetent-se tan sols aquelles obres que estiguin encaminades a la seva consolidació, conservació i restauració.

B.- Correspon a la categoria de protecció parcial. Integren aquesta categoria els edificis que presenten, dins el conjunt urbà, un alt valor arquitectònic i ambiental, per la seva tipologia, estat de conservació, elements singulars i espais complementaris (zones de jardí, àrees de servei, dipòsits d'aigua, etc.). També s'inclouen en aquesta categoria de protecció les zones de jardí i de caràcter paisatgístic, així com els elements arquitectònics i constructius que les acompanyen.

En els edificis amb aquest grau de protecció podran dur-se a terme obres de consolidació, conservació, restauració i rehabilitació, així com reestructuració en parts no bàsiques de l'edifici (annexes i afegits) que poguessin existir.

C.- Correspon a la categoria de protecció parcial. Integren aquesta categoria els edificis que presenten un elevat valor arquitectònic i ambiental, si bé pel seu mal estat de conservació o per haver sofert ja reformes o transformacions en el passat, no assoleixen el nivell d'importància que els qualificats com a B.

En aquests tipus d'edificis podran dur-se a terme obres de consolidació, conservació, restauració i rehabilitació, així com reestructuració, aquesta darrera sempre que no afecti més d'un 50 % del volum total de l'edifici.

R.- Correspon a la categoria de protecció ambiental. Protecció de tipus estructural. Inclou aquells edificis que mancats de la importància dels edificis classificats com C, reuneixin, per les seves característiques tipològiques, suficients mèrits per merèixer una protecció dels seus elements essencials.

Les obres que es permeten en aquest tipus d'edificis són les següents: Consolidació, conservació, restauració, rehabilitació i reestructuració, aquesta darrera sempre que no afecti més d'un 75 % del volum total de l'edifici.

S.- Correspon a la categoria de protecció ambiental. Són aquelles edificacions que individualment manquin d'aquells elements i característiques arquitectòniques que poguessin justificar la seva protecció com a elements individualitzats, però que constitueixin en conjunt un element definidor del paisatge urbà per les seves característiques tipològiques i constructives. També s'inclouen en aquesta categoria aquells edificis que, havent estat d'una gran importància en el passat, conserven a l'actualitat tan sols algun element de la façana que ens indica la seva antiga importància: portal de pedra, alguna finestra decorada, etc.

En aquests edificis és essencial la preservació del frontis, amb els principals elements que el defineixen i les seves dimensions originals, podent-se dur a terme en aquest només obres de consolidació, conservació i restauració.

A l'interior d'aquestes edificacions es permetran obres de conservació, consolidació, restauració, rehabilitació i reestructuració del total del volum existent, així com un augment de volum a partir del segon aiguavés paral·lel al carrer, amb la finalitat de millorar les condicions d'habitabilitat, sempre que ho permeti la normativa.

2.3.- Elements patrimonials no recollits en les fitxes.

Aquells elements amb valor patrimonial que no han estat recollits expressament en les fitxes del Catàleg, hauran de preservar-se i no podran ser objecte d'obres que alterin les seves característiques fonamentals.

ANNEX II

NORMES DE ZONIFICACIÓ, PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS EN SÒL URBÀ

CASC ANTIC (CA)

01.- CASC ANTIC 1 (CA-1)

1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): 150
- Façana mínima (m): 7

2.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima en planta soterrani i semisoterrani (%): 60
- Ocupació màxima en planta baixa i pisos (%): 50
- Profunditat màxima edificable en planta soterrani i semi-soterrani (m): 20
- Profunditat màxima edificable en planta baixa i pisos (m): 16
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 1,5
- Altura màxima reguladora (m): 8
- Altura total (m): 10
- Nombre màxim de plantes: B+1P+Po
- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 0
- Separació mínima a fons de solar (m): 3
- Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03.

3.- Índex d'intensitat d'ús:

- Residencial (habitatge/m2 solar, segons l'article 5.1.07): 1/50
- Turístic (plaça/m2 solar): Exempt per a la modalitat d'hotel de ciutat i, segons la normativa específica, també per a l'hotel d'interior.

4.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.01

02.- CASC ANTIC 2 (CA-2)

1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): 150
- Façana mínima (m): 7
- La façana i parcel·la mínima de les edificacions amb volumetria específica serà l'existent.

2.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima en planta soterrani i semi-soterrani (%): 60
- Ocupació màxima en planta baixa i pisos (%): 50
- Longitud màxima de façana (m): 30
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 1,5
- Volum màxim edificable per edifici (m3): 4.000
- Altura màxima reguladora (m): 8
- Altura total (m): 10
- Nombre màxim de plantes: B+1P+Po

- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 3
- Separació mínima entre edificis (m): 6
- Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03.

3.- Índex d'intensitat d'ús:

- Residencial (habitatge/m2 solar, segons l'article 5.1.07): 1/100
- Turístic (plaça/m2 solar): Exempt per a la modalitat d'hotel de ciutat i, segons la normativa específica, també per a l'hotel d'interior.

4.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.01

ZONA EXTENSIVA (E)

03.- ZONA EXTENSIVA P1 (E-P1)

1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): 450
- Façana mínima (m): 15

2.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima en planta soterrani i semi-soterrani (%): 50
- Ocupació màxima en planta baixa i pisos (%): 40
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 1,2
- Volum màxim edificable sobre rasant per edifici (m3): 4.000
- Longitud màxima de façana (m): 30
- Altura màxima reguladora (m): 8
- Altura total (m): 9,5
- Nombre màxim de plantes: B+1P+Po
- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 3
- Separació mínima entre edificis (m): 6
- Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03.

3.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m2 solar, segons l'article 5.1.07): 1/180

4.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.02

04.- ZONA EXTENSIVA U1 (EU1)

1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): 750
- Façana mínima (m): 15

2.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima en planta soterrani i semi-soterrani (%): 35
- Ocupació màxima en planta baixa i pisos (%): 25
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,75
- Altura màxima reguladora (m): 8
- Altura total (m): 9,5
- Nombre màxim de plantes: B+1P+Po

- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 3
- Separació mínima entre edificis (m): 6
- Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03.

3.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m2 solar, segons l'article 5.1.07): 1/750. Es permeten els habitatges apariats (2 per parcel·la) en parcel·les de superfície igual o superior a 1.500 m2

4.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.02

05.- ZONA EXTENSIVA U2 (EU2)

1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): L'existent.
- Façana mínima (m): L'existent.

2.- Paràmetres d'edificació:

- Seran els corresponents a les edificacions existents encara que podran incrementar l'esmentada edificabilitat en un 5 %, mantenint la tipologia d'edificació aïllada.

3.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m2 solar, segons l'article 5.1.07): L'existent.

4.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.02

ZONA EXTENSIVA TURÍSTICA (T)

06.- ZONA EXTENSIVA TURÍSTICA 1 (E-T1)

1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): L'existent.
- Façana mínima (m): L'existent.

2.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima en planta soterrani i semi soterrani (%): 25
- Ocupació màxima en planta baixa i pisos (%): 20
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,6
- Longitud màxima de façana (m): 30
- Volum màxim edificable sobre rasant per edifici (m3): 4.000
- Altura màxima reguladora (m): 8,5
- Altura total (m): 10
- Nombre màxim de plantes: B+1P+Po
- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 3
- Separació mínima entre edificis (m): 6
- Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03. En la illeta de Son Moragues-Son Canals computaran les places construïdes a l'aparcament privado previst en el plànol de zonificació.

3.- Índex d'intensitat d'ús turístic (plaça/m2 solar): 1/60 o segons determini l'administració turística. En la illeta de Son Moragues-Son Canals: 150 places.

4.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.03

ZONA INDUSTRIAL (ID)

07.- ZONA INDUSTRIAL (ID)

1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): 800
- Façana mínima (m): 18

2.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 50
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 1,2
- Longitud màxima de façana (m): 30
- Volum màxim edificable sobre rasant per edifici (m3): 4.000
- Altura màxima reguladora (m): 8
- Altura total (m): 10
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 3
- Separació mínima entre edificis (m): 6
- Nombre mínim de places d'aparcament: Segons l'article 5.8.03.

3.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.04

ZONA D'EQUIPAMENTS (EQ)

08.- ZONA D'EQUIPAMENTS (EQ)

1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

La superfície i façana mínima de parcel·la seran les existents en el moment de l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries i en el cas de noves parcel·les, excepte per a l'ús de cementiri, la seva superfície i façana mínima serà de 1.000 m2 i de vint (20) metres, respectivament. L'equipament docent s'ajustarà a les determinacions de la Llei orgànica 2/2006, de 3 de maig, d'educació (LOE) o normativa vigent que la substitueixi.

Els solars situats en illetes qualificades com a zona d'equipament, constituïts com a unitats registrals independents abans de l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries, que incompleixin la superfície mínima de parcel·la o on no sigui possible inscriure un cercle de 34 metres de diàmetre, seran totalment edificables.

2.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 50
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 1,2
- Altura màxima reguladora (m): 8,5
- Altura total (m): 10
- Nombre màxim de plantes: B+1P+Po
- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): Les separacions de les edificacions seran les de la zona circumdant, amb un mínim de tres (3) metres en tipologia aïllada.
- Separació mínima entre edificis en tipologia aïllada (m): 6
- Nombre mínim de places d'aparcament: Segons l'article 5.8.03.

3.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.05

ZONA D'INSTAL·LACIONS I SERVEIS (IS)

09.- ZONA D'INSTAL·LACIONS I SERVEIS (IS)

1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

Serà l'existent en el moment de l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries i en el cas de noves parcel·les la seva superfície serà la que es justifiqui com necessària per albergar el servei o infraestructura.

2.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 50
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 1
- Altura màxima reguladora (m): 3,5
- Altura total (m): 5
- Nombre màxim de plantes: B
- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 0 i 3 en tipologia aïllada.
- Separació mínima entre edificis en tipologia aïllada (m): 5
- Nombre mínim de places d'aparcaments: Segons l'article 5.8.03.

3.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.06

ADAPTACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE DEIÀ AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA

NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL

AJUNTAMENT DE DEIÀ
ILLES BALEARS

Consell de Mallorca
Departament d'Urbanisme i Territori

EXCM. AYUNTAMIENTO DE DEIÀ

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I: PRELIMINAR

Artículo 1.1.01: Naturaleza y ámbito
Artículo 1.1.02: Vigencia, modificación y revisión
Artículo 1.1.03: Efectos de la aprobación
Artículo 1.1.04: Interpretación
Artículo 1.1.05: Consulta del planeamiento
Artículo 1.1.06: Cédula urbanística

CAPÍTULO II: DESARROLLO DE LAS NN.SS.

Artículo 1.2.01: Órganos actuantes
Artículo 1.2.02: Desarrollo del planeamiento

CAPÍTULO III: PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 1.3.01: Protección de la biodiversidad
Artículo 1.3.02: Protección de las masas forestales
Artículo 1.3.03: Movilidad de la fauna
Artículo 1.3.04: Red Natura 2000
Artículo 1.3.05: Protección contra la contaminación acústica

TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1.01: Situaciones básicas del suelo
Artículo 2.1.02: Facultades y derechos legales de los propietarios

CAPÍTULO II: GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO Y EJECUCIÓN

Artículo 2.2.01: Gestión y competencia urbanística

CAPÍTULO III: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 2.3.01: Concepto de suelo urbano
Artículo 2.3.02: Deberes legales en suelo urbano
Artículo 2.3.03: Tipo de ordenación
Artículo 2.3.04: Condiciones para poder edificar en suelo urbano

CAPÍTULO IV: RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 2.4.01: Definición y parcelaciones en suelo rústico
Artículo 2.4.02: Asentamientos en el medio rural

CAPÍTULO V: RÉGIMEN DEL SUELO EN DOMINIO PÚBLICO Y ZONA DE SERVIDUMBRE

Artículo 2.5.01: Ley de costas
Artículo 2.5.02: Ley de aguas
Artículo 2.5.03: Ley de carreteras

TÍTULO III: SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO I: DEFINICIONES

Artículo 3.1.01: Definición y estructura de los sistemas generales
Artículo 3.1.02: Regulación de los sistemas generales
Artículo 3.1.03: Sistema general de equipamiento comunitario (SGEQ)
Artículo 3.1.04: Sistema general de comunicaciones e infraestructuras (SGCI)
Artículo 3.1.05: Sistema general de espacios libres públicos (SGEL)

CAPÍTULO II: DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 3.2.01: Procedimiento general para la obtención de los sistemas generales
Artículo 3.2.02: Desarrollo y ejecución de los sistemas generales

TÍTULO IV: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO I: COMPETENCIA Y FORMAS DE INTERVENCIÓN

Artículo 4.1.01: Objeto y formas de intervención
Artículo 4.1.02: Actos sujetos a licencia urbanística
Artículo 4.1.03: Procedimiento y competencia para el otorgamiento de licencias
Artículo 4.1.04: Tipo, alcance y contenido de las licencias
Artículo 4.1.05: Licencias de parcelación o segregación
Artículo 4.1.06: Licencias para movimiento de tierras
Artículo 4.1.07: Licencias para obras de edificación
Artículo 4.1.08: Licencias para obras menores
Artículo 4.1.09: Licencia para demolición de construcciones
Artículo 4.1.10: Plazo de resolución de licencias y silencio administrativo
Artículo 4.1.11: Iniciación, transmisión, prórrogas y caducidad de las licencias de obras
Artículo 4.1.12: Modificación de las licencias de obras
Artículo 4.1.13: Cédulas de habitabilidad y licencias de primera utilización
Artículo 4.1.14: Licencias de actividades
Artículo 4.1.15: Órdenes de ejecución y suspensión de obras
Artículo 4.1.16: Derecho fundamental al reposo

CAPÍTULO II: LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

Artículo 4.2.01: Organización y funciones de la inspección urbanística
Artículo 4.2.02: Protección de la legalidad urbanística, infracciones y prescripción
Artículo 4.2.03: Delitos contra la ordenación del territorio

CAPÍTULO III: DEBERES DE CONSERVACIÓN

Artículo 4.3.01: Deber de conservación de las edificaciones
Artículo 4.3.02: Adecuación al ambiente de las obras y de las edificaciones
Artículo 4.3.03: Órdenes de ejecución y límite del deber de conservación
Artículo 4.3.04: Ruina inminente y supuestos legales para la declaración de ruina

TÍTULO V: NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

CAPÍTULO I: NORMAS APLICABLES A TODOS LOS TIPO DE EDIFICACIÓN

Artículo 5.1.01: Tipo de edificación y normas comunes
Artículo 5.1.02: Cumplimiento de los requisitos de parcela en suelo urbano
Artículo 5.1.03: Cumplimiento de los parámetros edificatorios
Artículo 5.1.04: Superficie de ocupación de la parcela
Artículo 5.1.05: Cómputos de edificabilidad
Artículo 5.1.06: Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima
Artículo 5.1.07: Índice de intensidad de uso residencial
Artículo 5.1.08: Reordenación de volúmenes
Artículo 5.1.09: Cuerpos y elementos salientes sobre vía pública o espacio libre público
Artículo 5.1.10: Chaflanes
Artículo 5.1.11: Protección del arbolado
Artículo 5.1.12: Exigencia del previo señalamiento de alineaciones y rasantes en determinados casos
Artículo 5.1.13: Edificaciones frente a cauces públicos

CAPÍTULO II: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

Artículo 5.2.01: Objeto, aplicación y estructura general de los usos
Artículo 5.2.02: Clasificación y definiciones de los usos globales y detallados
Artículo 5.2.03: Régimen de compatibilidad de los usos

CAPÍTULO III: CONDICIONES DE HIGIENE Y COMPOSICIÓN INTERIOR DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 5.3.01: Dimensiones mínimas, composición y distribución de la vivienda
Artículo 5.3.02: Escaleras interiores
Artículo 5.3.03: Viviendas adaptadas a minusválidos

CAPÍTULO IV: CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LA VIVIENDA

Artículo 5.4.01: Iluminación y ventilación directa
Artículo 5.4.02: Huecos de iluminación y ventilación directa
Artículo 5.4.03: Penetraciones en fachadas
Artículo 5.4.04: Definiciones y dimensiones de los patios
Artículo 5.4.05: Ventilación y evacuación de humos
Artículo 5.4.06: Luces rectas de iluminación y ventilación
Artículo 5.4.07: Condiciones de iluminación y ventilación en obras de ampliación y reforma

CAPÍTULO V: CONDICIONES DE HIGIENE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS LOCALES

Artículo 5.5.01: Altura libre, dimensiones y accesibilidad de los locales
Artículo 5.5.02: Iluminación y ventilación de los locales y galerías comerciales
Artículo 5.5.03: Servicios higiénicos
Artículo 5.5.04: Condiciones generales de los locales destinados al uso administrativo

CAPÍTULO VI: ESPACIOS COMUNES EN LOS EDIFICIOS

Artículo 5.6.01: Vestíbulos
Artículo 5.6.02: Circulación
Artículo 5.6.03: Escaleras

CAPÍTULO VII: APARATOS ELEVADORES

Artículo 5.7.01: Condiciones generales
Artículo 5.7.02: Obligatoriedad de instalación de ascensores

CAPÍTULO VIII: APARCAMIENTOS

Artículo 5.8.01: Régimen aplicable

Artículo 5.8.02: Obligatoriedad
Artículo 5.8.03: Número de plazas a reservar
Artículo 5.8.04: Dimensión y situación de los aparcamientos
Artículo 5.8.05: Determinaciones de diseño
Artículo 5.8.06: Aparcamientos al aire libre en solares no edificados

CAPÍTULO IX: DOTACIÓN DE SERVICIOS

Artículo 5.9.01: Dotación de agua potable
Artículo 5.9.02: Recogida de aguas pluviales
Artículo 5.9.03: Desagüe de aguas pluviales
Artículo 5.9.04: Instalación de agua caliente
Artículo 5.9.05: Saneamiento
Artículo 5.9.06: Eficacia energética e instalaciones ligadas a la energía
Artículo 5.9.07: Servicios de telecomunicaciones
Artículo 5.9.08: Evacuación de humos, vahos, gases y aire acondicionado

CAPÍTULO X: CONDICIONES TÉCNICAS

Artículo 5.10.01: Paredes medianeras
Artículo 5.10.02: Protección contra la humedad
Artículo 5.10.03: Vallado de parcelas y solares sin edificar
Artículo 5.10.04: Construcción de aceras
Artículo 5.10.05: Pasos para la entrada de vehículos
Artículo 5.10.06: Reserva para recintos de contenedores en determinados edificios

CAPÍTULO XI: CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 5.11.01: Condiciones generales de estética
Artículo 5.11.02: Fachadas
Artículo 5.11.03: Portales, marquesinas y toldos
Artículo 5.11.04: Anuncios, rótulos y carteles publicitarios
Artículo 5.11.05: Farolas

CAPÍTULO XII: RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

Artículo 5.12.01: Edificios fuera de ordenación
Artículo 5.12.02: Edificios construidos al amparo de la normativa anterior

TÍTULO VI: NORMAS DE ZONAS HOMOGÉNEAS

CAPÍTULO I: EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN VIAL

Artículo 6.1.01: Definición del tipo de edificación según alineación a vial o espacio libre público
Artículo 6.1.02: Ordenación mediante el tipo de edificación en manzana cerrada
Artículo 6.1.03: Condiciones de edificación y uso en los patios de manzana
Artículo 6.1.04: Medición de altura en el tipo de edificación según alineación a vial
Artículo 6.1.05: Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora
Artículo 6.1.06: Adaptación del edificio al terreno
Artículo 6.1.07: Construcciones y usos permitidos en el espacio de retranqueo
Artículo 6.1.08: Cerramientos de separación en el tipo de ordenación según alineación a vial
Artículo 6.1.09: Cuerpos y elementos salientes en el tipo de edificación según alineación a vial
Artículo 6.1.10: Reordenación de manzanas cerradas

CAPÍTULO II: NORMAS DE APLICACIÓN PARA LAS EDIFICACIONES AISLADAS

Artículo 6.2.01: Definición de la ordenación mediante el tipo de edificación aislada

Artículo 6.2.02: Medición de la altura en el tipo de edificación aislada
Artículo 6.2.03: Adaptación del edificio al terreno
Artículo 6.2.04: Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima
Artículo 6.2.05: Tratamiento de los espacios libres de la parcela
Artículo 6.2.06: Separaciones o retranqueos a linderos
Artículo 6.2.07: Separaciones entre edificios en un mismo solar
Artículo 6.2.08: Cerramientos de separación en el tipo de edificación aislada

CAPÍTULO III: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO. ORDENANZAS PARTICULARES

Artículo 6.3.01: Ordenanzas particulares de la zona de casco antiguo (CA)
Artículo 6.3.02: Ordenanzas particulares de la zona extensiva (E)
Artículo 6.3.03: Ordenanzas particulares de la zona extensiva turística (T)
Artículo 6.3.04: Ordenanzas particulares de la zona industrial (ID)
Artículo 6.3.05: Ordenanzas particulares de la zona de equipamientos (EQ)
Artículo 6.3.06: Ordenanzas particulares de la zona de instalaciones y servicios (IS)
Artículo 6.3.07: Condiciones particulares de los espacios libres (EL)

TÍTULO VII: NORMAS DE PLANEAMIENTO

CAPÍTULO I: NORMAS GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PLANES ESPECIALES

Artículo 7.2.01: Formación y contenido de los Planes especiales
Artículo 7.2.02: Planes especiales de protección

TÍTULO VIII: NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 8.1.01: Ámbito y disposiciones generales
Artículo 8.1.02: Calificación

CAPÍTULO II: CONDICIONES GENERALES

Artículo 8.2.01: Segregaciones y parcelaciones en suelo rústico
Artículo 8.2.02: Estudio justificativo de la adaptación al medio físico rural
Artículo 8.2.03: Condiciones de la edificación, ámbito de aplicación y disposiciones generales
Artículo 8.2.04: Condiciones generales de estética y composición de las edificaciones
Artículo 8.2.05: Piscinas
Artículo 8.2.06: Construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca
Artículo 8.2.07: Movimientos de tierra
Artículo 8.2.08: Vallado de fincas
Artículo 8.2.09: Caminos y conexiones
Artículo 8.2.10: Trayectos pintorescos y rutas de interés cultural y paisajístico
Artículo 8.2.11: Prestación compensatoria por usos y aprovechamientos excepcionales

CAPÍTULO III: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

Artículo 8.3.01: Clasificación y definiciones de los usos
Artículo 8.3.02: Limitaciones de los usos alrededor de los pozos de suministro

CAPÍTULO IV: RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

Artículo 8.4.01: Edificios existentes en suelo rústico

CAPÍTULO V: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO

Artículo 8.5.01: Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP)
Artículo 8.5.02: Áreas naturales de especial interés (ANEI)
Artículo 8.5.03: Áreas rurales de interés paisajístico (ARIP)
Artículo 8.5.04: Áreas de prevención de riesgos (APR)
Artículo 8.5.05: Áreas de protección territorial (APT)

ANEXO I

CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

ANEXO II

NORMAS DE ZONIFICACIÓN, PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO EN SUELO URBANO

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I: PRELIMINAR

ARTÍCULO 1.1.01

NATURALEZA Y ÁMBITO

Las Normas Subsidiarias del municipio de Deià se han redactado de conformidad con el Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, la legislación supletoria contenida en el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el cual se aprueba la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, y otro legislación urbanística de desarrollo, todo el anterior contenido de ahora adelante bajo la denominación de legislación urbanística.

Las Normas Subsidiarias (NN.SS.) son el instrumento de ordenación integral del territorio del término municipal y, de conformidad con la legislación urbanística vigente, definen los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio y clasifican el suelo estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada una de sus clases y categorías. Así mismo, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de desarrollo previstos, delimitan las facultades urbanísticas del derecho de propiedad del suelo y especifican los deberes que condicionan la efectividad y el ejercicio legítimo de estas facultades.

ARTÍCULO 1.1.02

VIGENCIA, MODIFICACIÓN Y REVISIÓN

1.- Vigencia

Las Normas Subsidiarias, de conformidad con lo establecido en el artículo 103.1 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares, entrarán en vigor una vez publicado en el Boletín Oficial de las Islas Baleares (BOIB) el acuerdo de su aprobación definitiva y el texto completo de las normas urbanísticas. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión.

El Consell insular y el Ayuntamiento en caso de aprobación por silencio positivo, tendrá a su cargo la publicación de las normas urbanísticas en el BOIB, así como instrumentalizar el régimen de publicidad de las Normas Subsidiarias a través de los medios de información que considere oportunos.

2.- Modificación

Se entiende por modificación la alteración de algún o algunos de los elementos o determinaciones concretas que lo integren y que pueda realizarse sin contemplar la globalidad de las NN.SS., por no afectar a aspectos sustanciales que configuran las características básicas de la ordenación y aunque la mencionada alteración lleve en si misma cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

3.- Revisión

Se entiende por revisión la adopción de nuevos criterios respeto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial diferente o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por agotamiento de su capacidad.

Serán causas objetivas que motiven y justifiquen su revisión cualquiera de las siguientes:

a).- Que sobrevengan mayores exigencias de equipamientos de ámbito general derivadas de la propia evolución social o de disposiciones de rango superior.

b).- Que se llegue a la población teórica prevista en la memoria de las NN.SS.

c).- Que hayan transcurrido doce años desde su entrada en vigor.

d).- Que el Ayuntamiento así lo decida para haber sobrevenido otras circunstancias que exijan la alteración sustancial de lo estructura general y orgánica del territorio.

ARTÍCULO 1.1.03

EFECTOS DE LA APROBACIÓN

1.- Publicidad.

Comporta el derecho de cualquiera persona a consultar las NN.SS. y a pedir información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma regulada en las presentes normas.

El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo por medio de los siguientes tipos de información urbanística:

a).- Consulta directa del planeamiento.

b).- Consulta urbanística.

c).- Cédula urbanística.

2.- Ejecutividad y ejecutoriedad.

Las NN.SS. serán inmediatamente ejecutivas una vez publicado en la forma establecida y transcurrido el plazo señalado en el artículo 1.1.02 de las presentes normas. La ejecutoriedad implicará la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que se prevean, su declaración de interés general y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a las finalidades de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para el ejercicio por parte del Ayuntamiento de las facultades enunciadas en la legislación urbanística y contenidas en las NN.SS.

3.- Obligatoriedad

Comporta el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas sus determinaciones, tanto por parte de los particulares como de la corporación municipal y organismos de la Administración Pública.

ARTÍCULO 1.1.04

INTERPRETACIÓN

Sin perjuicio de las facultades atribuidas al Consell Insular y a la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, en función de sus respectivos ámbitos competenciales, la ordenación y gestión del territorio, urbanismo y disciplina

urbanística, así como la protección y conservación del patrimonio histórico cultural y elaboración de planes especiales de protección y catálogos, de acuerdo con la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares, corresponde al Ayuntamiento.

Las normas urbanísticas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la memoria. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, excepto que del texto se desprendiera la interpretación contraria. En el supuesto de falta de coincidencia entre la documentación escrita y la gráfica tendrá prevalencia la escrita. En caso de contradicción entre diferentes tipo de documentos escritos de las NN.SS. tendrá prevalencia el especial sobre el general.

Toda interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe a técnico-jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación municipal sobre cuál es la correcta y que se incorporará a partir de entonces como circular aclaratoria de las NN.SS. En la interpretación de las NN.SS. prevalecerán como criterios aquellos que sean más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del medio natural, del paisaje y de la imagen urbana así como el interés más general de la colectividad.

Las referencias en el articulado de las normas urbanísticas a la legislación, tanto estatal como autonómica, se entenderán siempre sustituida por las modificaciones legislativas que se lleven a cabo.

ARTÍCULO 1.1.05

CONSULTA DEL PLANEAMIENTO

1.- Consulta directa

Toda persona tiene derecho a examinar por si mismo y gratuitamente, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto, la documentación integrante de las Normas Subsidiarias y de los instrumentos de desarrollo de estas.

A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de las respectivas actas de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán así mismo disponibles relaciones de los Estudios de detalle, de los proyectos aprobados, de las licencias de parcelación concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

Así mismo se formalizará el libro de registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de planeamiento, en el que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a estos.

2.- Consultas que requieren interpretación del planeamiento

Cuando las consultas o cédulas urbanísticas supongan la aclaración de aspectos contradictorios de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá el pronunciamiento previo del órgano municipal competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante un dictamen motivado basado en informes técnicos y jurídicos. Estas resoluciones, cuando tengan alcance general, serán publicadas en el Boletín Oficial de las Islas Baleares (BOIB) y se incorporarán a las NN.SS. en la forma establecida en el artículo 1.1.04 de estas normas.

ARTÍCULO 1.1.06

CÉDULA URBANÍSTICA

De acuerdo con lo previsto en el artículo 4.d del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y en el artículo 168 del Reglamento de planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento otorgará a petición del interesado una cédula urbanística. Esta cédula es el documento acreditativo

del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución, actuación o sector y de otras circunstancias que concurran en los terrenos comprendidos en el término municipal. El valor acreditativo de la cédula se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y en ningún caso podrá alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

1.- Solicitud.

La cédula urbanística se expedirá a petición del interesado, previa presentación de la correspondiente instancia, acompañada del plano de emplazamiento a escala 1/500 ó 1/5.000, según esté en suelo urbano o rústico, en el que se concrete la situación del terreno, su superficie y configuración, altimetría, longitud de fachada y linderos, situación con respecto a viales y otros accesos, así como las edificaciones y arbolado existente. En caso de edificaciones existentes, el plano de las mismas se presentará a escala mínima 1/100.

2.- Obligatoriedad de la cédula urbanística.

EL Ayuntamiento podrá exigir la ficha o cédula urbanística como trámite previo a la solicitud de licencia de parcelación o reparcelación de fincas, edificios de nueva planta y en cuantos otros casos considere conveniente.

3.- Validez y caducidad.

La validez de la cédula urbanística se considerará automáticamente caducada cuando se modifiquen las ordenanzas o las normas urbanísticas en el momento o posteriormente a su expedición, sin que sea precisa su notificación.

CAPÍTULO II: DESARROLLO DE LAS NN.SS.

ARTÍCULO 1.2.01

ÓRGANOS ACTUANTES

El desarrollo y ejecución de las NN.SS. corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares de acuerdo con la legislación vigente y los documentos de carácter vinculante que conforman estas NN.SS.

Dentro del ámbito de las respectivas atribuciones y competencias, a los otros organismos del resto de administraciones públicas, corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos, así como la cooperación con el Ayuntamiento con la finalidad de lograr una mayor eficacia en la ejecución del planeamiento urbanístico.

ARTÍCULO 1.2.02

DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

1.- Instrumentos.

Las NN.SS. se desarrollarán, de acuerdo a cada clase de suelo definido en este Título y con lo previsto en la legislación urbanística aplicable, mediante Planes especiales y Estudios de detalle en suelo urbano que, en su caso, se lleven a efecto por medio de los correspondientes proyectos de ejecución.

a).- Planes especiales.

El Plan especial es el instrumento para el desarrollo de ordenaciones sectoriales o parciales del territorio, es decir con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos. Los Planes especiales podrán tener las siguientes o análogas finalidades:

- El desarrollo de infraestructuras o de equipamientos comunitarios pertenecientes a los sistemas generales, en

cualquiera de las clases de suelo que se definen en estas NN.SS.
- La ordenación de ámbitos determinados del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad, o bien en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada en las NN.SS para su desarrollo mediante este instrumento.
- La ordenación, protección, mejora y conservación de áreas pertenecientes a cualquiera clase de suelo, elementos urbanos o naturales, aislados o genéricamente considerados, comprendiendo, entre otras análogas las siguientes finalidades: La conservación y rehabilitación del patrimonio histórico-arquitectónico, protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, urbano y sus vías de comunicación y el establecimiento y coordinación de infraestructuras básicas.

Los Planes especiales contendrán las determinaciones y documentación adecuadas a los objetivos que pretendan, así como cuanta documentación adicional fuese necesaria para el cumplimiento de las condiciones específicas que el planeamiento establece.

En los Planes especiales de reforma interior, el contenido de las determinaciones tendrá como mínimo el grado de definición equivalente al de los Planes parciales. Deberán respetar los usos, intensidades y tipologías edificatorias señaladas por las NN.SS. para la área de planeamiento que desarrollen y contendrán, en su caso, la delimitación de unidades de ejecución o de actuación, fijación de los plazos de ejecución y la elección del sistema de actuación para su desarrollo.

Los Planes especiales para la instalación de redes y servicios de telecomunicaciones de ajustarán a lo determinado por el Plan director sectorial de telecomunicaciones de las Islas Baleares, definitivamente aprobado mediante el Decreto 22/2006, de 10 marzo.

b).- Estudios de detalle.

Para la aplicación de las NN.SS. en suelo urbano se podrán formular, cuando sea necesario, Estudios de detalle con alguna o algunas de las siguientes finalidades:

- Señalamiento de alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento, y completar las que ya estuviesen fijadas.
- Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano, pudiendo concretar los trazados, sin reducir ningún caso la superficie del viario y otros espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades ni alterar los aprovechamientos asignados.
- Ordenar los volúmenes edificatorios, respetando siempre las determinaciones del planeamiento en cuanto a la ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

Se redactarán Estudios de detalle en aquellos casos en que así lo dispongan las NN.SS. o su planeamiento de desarrollo y con la finalidad que en aquellos se establezca. Así mismo se elaborarán cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinado.

2.- Iniciativa.

Los instrumentos de planeamiento que se formulen en desarrollo de estas NN.SS. podrán ser de iniciativa pública, privada o mixta. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de iniciativa y colaboración en la plateadura municipal, siempre que presenten la documentación preceptiva en cada caso y su contenido sea conforme a Derecho y a las NN.SS.

3.- Tramitación simultánea.

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen las NN.SS. se podrán tramitar de forma simultánea con los instrumentos de ejecución o gestión correspondientes.

4.- Precisión de los límites.

Los límites de los ámbitos definidos por las NN.SS. podrán ser objeto de reajuste en los respectivos instrumentos

de desarrollo cuando afecten a los siguientes aspectos:

a).- Alineación o líneas de edificación existentes.

b).- Características topográficas del terreno.

c).- Existencia de arbolado y otros elementos de interés según el parecer de los servicios técnicos municipales.

Se admitirá, en relación a las superficies delimitadas en los planos de estas NN.SS., un margen de error del $\pm$ 5 % y la presentación de las diferentes documentaciones se deberá realizar sobre cartografía oficial municipal, debiéndose señalar, en su caso, las coordenadas de, por lo menos, dos puntos correspondientes a puntos fijos en el terreno.

CAPÍTULO III: PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

ARTÍCULO 1.3.01

PROTECCIÓN DE LA BIODIVERSIDAD

Toda actuación que se desarrolle en el territorio tendrá en cuenta los efectos sobre la fauna y la flora e incorporará las medidas necesarias para garantizar la protección de los hábitats que alberguen endemismos y especies protegidas.

ARTÍCULO 1.3.02

PROTECCIÓN DE LAS MASAS FORESTALES

Con independencia del cumplimiento de la legislación vigente en materia de especies vegetales protegidas se conservarán las especies vegetales autóctonas y, de acuerdo con la autorización de la administración competente en materia de gestión forestal, se limitará la tala y cualquier otro tipo de alteración o cambio de uso, así como se fomentarán las acciones de limpieza de bosques.

ARTÍCULO 1.3.03

MOVILIDAD DE LA FAUNA

La concesión de licencia para levantar cerramientos, rediles o cercados en suelo rústico, así como también los planes y proyectos de carreteras y de otras infraestructuras lineales, considerarán los efectos sobre los desplazamientos de los animales silvestres, estableciendo, excepto en el caso de huertos y explotaciones intensivas, las aperturas necesarias para el paso del agua y de la fauna, así como otras medidas que se consideren oportunas para no alterar estos movimientos. La instalación de tendidos eléctricos de alta tensión deberá realizarse con dispositivos adecuados para evitar la electrocución en las zonas de paso de aves que por su tamaño puedan verse afectadas.

ARTÍCULO 1.3.04

RED NATURA 2000

Cuando el plan o proyecto derivado del mismo pueda afectar un lugar de la Red Natura 2000, de acuerdo con el artículo 39 de la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental, será preceptivo el informe previo de la Conselleria de Medi Ambient y de deberá incorporar un estudio de evaluación de las repercusiones ambientales en relación con los objetivos de conservación e incluir las correspondientes medidas correctoras o, en su caso, incorporar al estudio de evaluación de impacto ambiental, el estudio de evaluación de las repercusiones ambientales.

ARTÍCULO 1.3.05

PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

Con la finalidad de evitar o de reducir los daños que se puedan derivar para la salud humana, los bienes o el medio ambiente, así como para regular las actividades específicas en materia de ruidos y vibraciones, de acuerdo con la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Islas Baleares y con independencia de la ordenanza municipal que lo regule, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia de instalación de las actividades que causen molestias por contaminación acústica o vibraciones.

TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 2.1.01

SITUACIONES BÁSICAS DEL SUELO

El suelo, de acuerdo con el artículo 12, del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, se encuentra en una de las situaciones básicas siguientes:

1.- Situación de suelo rural.

Se encuentra en situación de suelo rural, de acuerdo con la legislación urbanística vigente, el clasificado por las NN.SS. como suelo rústico y urbanizable. La clasificación queda recogida a los planos de ordenación global del territorio.

2.- Situación de suelo urbanizado.

Se encuentra en situación de suelo urbanizado, de acuerdo con la legislación urbanística vigente, el clasificado por las NN.SS. como suelo urbano por estar integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios del núcleo de población. La clasificación queda recogida a los planos de ordenación global del territorio. Estos terrenos en razón de su calificación urbanística se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación y ejecución.

ARTÍCULO 2.1.02

FACULTADES Y DERECHOS LEGALES DE LOS PROPIETARIOS

1.- La aprobación del planeamiento necesario, según la situación y clase de suelo, determina las facultades y derechos legales de los propietarios del suelo.

2.- Facultades.

Al uso, disfrute y explotación conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, así como la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas. Estas facultades incluyen:

a).- Realizar las instalaciones y construcciones necesarias para el uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza que, estando expresamente permitidas, no tengan el carácter legal de edificación.

b).- Cuando tenga atribuida edificabilidad para uso o usos determinados y se cumplan los demás requisitos y condiciones establecidos, edificar sobre la unidad apta para ello en los términos dispuestos en la ordenación territorial y urbanística.

c).- Participar en el plazo determinado legalmente en la ejecución de las actuaciones de urbanización o su reforma y actuaciones de dotación, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

3.- Derechos.

A dedicarlo a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística, conservarlo en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles, así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.

a).- En el suelo en situación de urbanizado, clasificado como urbano y que tenga atribuida edificabilidad, edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable.

b).- En el suelo en situación de rural, clasificado como rústico o urbanizable, o en el vacante de edificación, mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio o inundación para la seguridad o salud pública, daño o perjuicio a terceros o al interés general, incluido el ambiental, prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas, así como mantener el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el mismo.

c).- En el suelo clasificado como rústico.

- Costear y ejecutar las obras y los trabajos necesarios para conservar el suelo y su masa vegetal en el estado legalmente exigible o para restaurar dicho estado, en los términos legalmente previstos.
- Satisfacer las prestaciones patrimoniales que se establezcan, en su caso, para legitimar usos privados del suelo no vinculados a su explotación primaria.
- Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de la instalación, la construcción o la edificación con las redes generales de servicios y, cuando deban formar parte del mismo, entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público.

d).- En el suelo clasificado como urbanizable.

Asumir como carga real la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas y en los términos de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al responsable de ejecutar la actuación. También implicará el cumplimiento de los deberes legales señalados en el artículo 2.4.02.

CAPÍTULO II: GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO Y EJECUCIÓN

ARTÍCULO 2.2.01

GESTIÓN Y COMPETENCIA URBANÍSTICA

1.- La dirección y control de la gestión urbanística y de la ejecución del planeamiento corresponde, en todo caso, al Ayuntamiento.

2.- La planificación urbanística se configura como función pública, cuya finalidad primordial es garantizar la realización efectiva de las obras de urbanización a través de la facultad de dirigir, realizar, conceder y fiscalizar la ejecución de las obras de urbanización, así como expropiar los terrenos y construcciones necesarias para efectuar las mencionadas obras.

CAPÍTULO III: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

ARTÍCULO 2.3.01

CONCEPTO DE SUELO URBANO

Constituyen el suelo urbano los terrenos que se encuentran en situación de suelo urbanizado y que las NN.SS., en cumplimiento de la legislación urbanística, incluye en esta clase de suelo.

ARTÍCULO 2.3.02

DEBERES LEGALES EN SUELO URBANO

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbano que no cuenten con las dotaciones y servicios requeridos por la legislación urbanística, deberán completar la urbanización para adquirir la condición de solar.

ARTÍCULO 2.3.03

TIPO DE ORDENACIÓN

En función de la ordenación detallada se establecen diferentes tipos de ordenación urbanística, para cada zona de suelo urbano, regulándose el aprovechamiento urbanístico y los usos permitidos.

ARTÍCULO 2.3.04

CONDICIONES PARA PODER EDIFICAR EN SUELO URBANO

El suelo urbano, además de las limitaciones específicas que le impongan las presentes NN.SS. y el planeamiento que lo desarrolle, estará sujeto a la condición de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, excepto que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación por medio de las garantías y las previsiones, para cada caso, establecidas en los artículos 39.1, 40.1, 40.3 y 41 del Reglamento de gestión urbanística y en las presentes normas urbanísticas.

1.- Tendrán la consideración de solar, de acuerdo con la Ley 7/2012, de 13 de junio, requisito indispensable para obtener licencia de edificación, los terrenos clasificados como suelo urbano, que sean aptos para la edificación según su calificación urbanística y que cumplan los requisitos siguientes:

a).- Que confronten con vías públicas que dispongan efectivamente o puedan llegar a disponer, mediante la realización de obras accesorias y previas o, en todo caso, simultáneas con las de edificación, de alumbrado público, pavimentación y, en su caso, aceras encintadas, así como de los servicios urbanísticos siguientes:

- Red viaria con un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal.
- Red de abastecimiento de agua.
- Red de saneamiento, excepto en el suelo urbano delimitado en el planeamiento como asentamiento en medio rural.
- Suministro de energía eléctrica.

Dichos servicios urbanísticos básicos deben tener las características adecuadas para el uso previsto en el planeamiento urbanístico.

b).- Tener señalados alineaciones y rasantes.

c).- Ser susceptibles de licencia de edificación inmediata por no estar incluidos en un ámbito sujeto a actuaciones de transformación urbanística pendientes de desarrollo.

d).- Que, para edificarlos, no deban ceder terrenos para destinarlos a calles o a vías a los efectos de regularizar alineaciones o completar la red viaria.

2.- Cuando no exista vial frente a la parcela se admitirá el acceso desde un vial peatonal, una zona pública de aparcamientos o un espacio libre público. El pavimento deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Ser de aglomerado o riego asfáltico, hormigón de cemento Pórtland, losas, adoquines o ladrillos o el que el Ayuntamiento pueda estimar según el caso.
- Tanto el firme como la base de explanación tendrán la capacidad mecánica suficiente para resistir el paso de vehículos.

- Bordillo en el frente de la alineación oficial de la parcela si el Ayuntamiento tuviese previsto la construcción de aceras.

3.- Redes de agua potable y de aguas residuales.

El dimensionado de las redes de agua potable y de aguas residuales deberá garantizar el suministro y la evacuación de los habitantes a los cuales den servicio.

4.- Red de distribución de energía eléctrica baja tensión por el límite del vial o espacio libre públicos a los cuales da frente la parcela, con capacidad suficiente para los usos existentes o que puedan ser necesarios, en toda la línea de suministro, según el Reglamento electrotécnico de baja tensión e instrucciones complementarias. Las redes de energía eléctrica y telecomunicaciones deberán enterrarse.

5.- Para autorizar en suelo urbano la edificación en terrenos que no tengan la condición de solar y que no se incluyan en polígonos o unidades de actuación, el compromiso de urbanizar comprenderá no solo las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el cual se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras indispensables para que se puedan prestar los servicios públicos necesarios, tales como abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y pluviales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento, de acuerdo con las características mencionadas según el tipo de zona en la cual se encuentre. La dotación de infraestructura y servicios se llevará a cabo una vez obtenida la aprobación del proyecto de obras ordinarias o proyecto de dotación de servicios.

6.- Los propietarios de los terrenos deberán formalizar la cesión de los viales que den frente a su fachada y, en el caso de solares que den frente a dos o más viales, se deberá ceder el suelo de todos los viales, le den o no la consideración de solar.

CAPÍTULO IV: RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

ARTÍCULO 2.4.01

DEFINICIÓN Y PARCELACIONES EN SUELO RÚSTICO

1.- Definición.

Constituyen el suelo rústico los terrenos que se encuentran en situación de suelo rural y que las NN.SS. clasifican como suelo rústico. Especialmente son aquellos terrenos que por sus condiciones naturales, ambientales, paisajísticas, ecológicas, de valor agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, son así clasificados al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización, por considerarlos como terrenos inadecuadas por el desarrollo urbano.

2.- Parcelaciones en suelo rústico.

En el suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. La segregación o división de terrenos o fincas clasificadas como suelo rústico estará sujeto a licencia municipal, de acuerdo con la que prevé la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico y otras disposiciones complementarias. Además, cumplirán las superficies de las unidades mínimas de cultivo establecidas en el Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, y en estas normas.

ARTÍCULO 2.4.02

ASENTAMIENTOS EN EL MEDIO RURAL

1.- Definición.

Son asentamientos de suelo urbano en el medio rural, de acuerdo con la Ley 7/2012, de 13 de junio, las agrupaciones existentes con anterioridad a dicha ley, de carácter predominantemente residencial, en las que, por su escasa entidad o dimensión, carácter extensivo o por razones de índole territorial o paisajística, no se ha

estimado conveniente la completa aplicación del régimen jurídico del suelo urbano.

2.- Ordenación.

a).- Se ha de priorizar el mantenimiento de su carácter y de su integración paisajística en el entorno.

b).- Se pueden prever determinadas peculiaridades y excepciones respecto de los servicios urbanísticos básicos. En el caso de sustitución de la red de saneamiento, por la instalación de sistemas de depuración de aguas residuales de carácter individual estancas y homologadas, se deberá justificar por su elevado coste o porque no suponga ninguna ventaja para el medio ambiente.

c).- No deberá preverse obligatoriamente las reservas legales para equipamientos y espacios libres públicos que resulten exigibles al resto del suelo urbano. El cálculo de su población potencial se efectuará cuando sean objeto de ordenación detallada y no computará a los efectos de las reservas obligatorias de espacios libres públicos para el municipio.

3.- Régimen.

La ordenación detallada podrá determinar:

a).- La obligación de constituirse en comunidad de propietarios a fin de subvenir a los gastos derivados de la formulación del planeamiento, de la ejecución y de la gestión de las determinaciones del mismo y de la conservación de las infraestructuras y de los equipamientos que en la ordenación se contemplen.

b).- El carácter de elemento común de las infraestructuras y de los equipamientos que en él se incluyan, sin perjuicio del uso público general de la vialidad.

4.- Los asentamientos en medio rural no generarán, en ningún caso, áreas de transición de las contempladas en el artículo 10 de la Ley de las DOT.

5.- El planeamiento, de acuerdo con la definición de la Ley 7/2012, de 13 de junio, ha delimitado como asentamiento en el medio rural el núcleo de Son Coll.

6.- Régimen urbanístico aplicable en el AMR de Son Coll.

En esta zona se pretende la conservación de su tipología edificatoria y por eso solo se permitirán las obras de reforma interior o restauración y, en el caso de que el edificio obtuviese la declaración de ruina, la construcción de un nuevo edificio que conserve los elementos tradicionales del anterior, así como las mismas condiciones de volumen, ocupación, altura y retranqueos. No obstante lo anterior, en los edificios existentes se admitirán pequeñas ampliaciones de volumen con la exclusiva finalidad de adaptarlos al Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el que se regulan las condicionas de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad.

CAPÍTULO V: RÉGIMEN DEL SUELO EN DOMINIO PÚBLICO Y ZONA DE SERVIDUMBRE

ARTÍCULO 2.5.01

LEY DE COSTAS

Las obras a realizar en las zonas de servidumbre de protección y tránsito, deberán cumplir las determinaciones de los artículos 23, 24, 25, 26 y 27 de la Ley 22/1988 de costas, así como respetar las servidumbres de acceso al mar previstas en el artículo 28 y el título III en relación con la utilización del dominio público marítimo-terrestre. Para tales efectos, la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias han señalado las mencionadas zonas de servidumbre, a partir de las delimitaciones provisionales aprobadas, así como los pasos de acceso al mar.

Los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección y las obras o instalaciones a realizar en dominio público o zona de tránsito requerirán, previamente al otorgamiento de la licencia, la autorización o concesión de

la Administración competente.

Las obras, instalaciones y usos existentes, tanto en dominio público marítimo-terrestre como en zonas de servidumbre de tránsito y protección, deberán cumplir con lo que establece la disposición transitoria cuarta de la mencionada Ley.

Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 44.6 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas, se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 metros de la zona de servidumbre de protección. La instalación de colectores paralelos a la costa, dentro de la zona de ribera del mar o en los primeros 20 metros fuera de la misma, está prohibida. No obstante, según el artículo 95 de su reglamento de desarrollo, no se entenderá incluida en esta prohibición la reparación de los colectores existentes o su construcción cuando se integren en paseos marítimos o viales urbanos.

De conformidad con lo establecido en el Plan territorial insular de Mallorca, las Normas Subsidiarias, además de señalar la zona de dominio público marítimo terrestre, las zonas de servidumbre y pasos de acceso al mar, han delimitado en suelo urbano, según se establece en el apartado 3.2 de la disposición transitoria tercera de la Ley de costas, los tramos de fachada marítima según los cuales, mediante actuaciones edificatorias, se propone obtener un tratamiento homogéneo. Los mencionados tramos constituirán los ámbitos mínimos objeto de los estudios de detalle. Dicho estudio de detalle deberá justificar la idoneidad del tramo y cumplir los requisitos establecidos en dicha disposición transitoria. A estos efectos, previo informe favorable de la Administración competente, el estudio de detalle podrá alterar el ámbito del tramo propuesto por el planeamiento.

ARTÍCULO 2.5.02

LEY DE AGUAS

1.- Zona de servidumbre de aguas.

En la zona de servidumbre de aguas se deberá cumplir con todo lo que establece el Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de aguas y el Reglamento del dominio público hidráulico que desarrolla los título preliminar, I, IV, V y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas.

Las obras a realizar en las zonas de servidumbre para uso público y policía de los canales de los torrentes, lagunas y zonas húmedas que se señalan en la documentación gráfica, de conformidad con la Ley de aguas y el Plan hidrológico de las Islas Baleares, requerirá la autorización previa a la licencia de la Direcció General de Recursos Hídrics. A estos afectos y de conformidad con lo establecido en el artículo 6 del Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, y artículos 6 y 7 del Reglamento del dominio público hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas, la zona de servidumbre para uso público tendrá una anchura de cinco (5) metros, medida desde los márgenes y la zona de policía tendrá una anchura de cien (100) metros, también medidos desde los mencionados márgenes. La zona de servidumbre, de acuerdo con el artículo 8 del mencionado Reglamento, podrá justificadamente modificarse, con la autorización previa de la DGRH, por razones topográficas o hidrográficas.

No obstante lo anterior y de acuerdo con el artículo 78 del Reglamento del dominio público hidráulico, desde la aprobación definitiva de estas NN.SS., en las zonas de policía situadas en suelo urbano no se requerirá la mencionada autorización previa a la licencia de la Direcció General de Recursos Hídrics.

En la zona de servidumbre no podrá autorizarse ninguna edificación, exceptuando las plantaciones y las de carácter excepcional previstas en el artículo 7, apartado 2, del mencionado Reglamento. Las edificaciones y usos a realizar en la zona de policía se sujetarán a aquello que se ha previsto en los artículos 9, 14 y 78 del mencionado Reglamento del dominio público hidráulico, así como a los artículos correspondientes del Plan hidrológico de las Islas Baleares.

2.- Vertido de aguas.

Queda prohibido, de acuerdo con el artículo 100 del Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o

cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, excepto que se cuente con la previa autorización administrativa. En ésta se incluye el vertido de aguas pluviales, excepto que se garantice que la calidad del mencionado vertido no afectará al cauce. Así mismo, de conformidad con lo que establece el artículo 70 del Reglamento del dominio público hidráulico, la utilización o aprovechamiento por los particulares de los cauces o de los bienes situados en ellos requiere la previa concesión o autorización administrativa. A estos efectos las obras destinadas a la canalización, corte o cobertura de cualquier cauce requiere la presentación previa del proyecto suscrito por técnico competente, conforme a lo que establece el artículo 126, en el que se justificará la no afección de las obras proyectadas al régimen hidráulico normal, así como incluir el cruce de tendidos eléctricos y cualquier tipo de paso por encima o por debajo del cauce. El cumplimiento de las mencionadas prescripciones se incluirá y justificará en un proyecto específico.

3.- Zonas de inundación potencial (ZIP).

Las edificaciones o actividades a autorizar en las zonas de inundación potencial (ZIP), situadas en suelo rústico, no incluidas en las áreas de prevención de riesgos (APR) de inundaciones, estarán sujetas a las mismas limitaciones que dichas APR excepto a las condiciones de uso que serán las de la zona subyacente.

Las edificaciones o actividades a autorizar en dichas zonas, cuando se encuentren situadas en suelo urbano, supondrá la incorporación en el proyecto de la justificación del riesgo potencial ya sea por desbordamiento o por anegación y de las medidas a adoptar para evitarlo. Además, en su caso, los sótanos deberán garantizar su estanqueidad y la planta baja deberá situarse a un nivel igual o superior a los cincuenta (50) centímetros de la rasante del terreno en cada punto de su perímetro. Las actividades y productos que en su caso se puedan almacenar en las edificaciones no podrán ser causa, en caso de una eventual inundación, de contaminación.

ARTÍCULO 2.5.03

LEY DE CARRETERAS

De conformidad con lo que establece la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras, no podrá autorizarse ninguna edificación ni servicios en las zonas de dominio público, las cuales serán las comprendidas entras dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de éstas de ocho (8) metros en vías de cuatro o más carriles, de tres (3) metros en vías de dos carriles de las redes primaria o secundaria y de un (1) metro en vías de dos carriles de las redes local o rural.

En las zonas de protección de la carretera, que serán las comprendidas entras dos líneas longitudinales paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de éstas de veinticinco (25) metros en carreteras de cuatro o más carriles, de dieciocho (18) metros en las carreteras de dos carriles de las redes primaria y secundaria y de ocho (8) metros en las carreteras de dos carriles de las redes local o rural, no podrán realizar se obras ni se permitirán, previa autorización, más usos que los compatibles con la seguridad vial. En los nuevos suelos urbanos, las alineaciones de las edificaciones se situarán fuera de la zona de protección.

En las zonas de reserva vial, que serán las comprendidas entras dos líneas longitudinales paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de éstas de cien (100) metros para vías de cuatro o más carriles, cincuenta (50) metros para vías de dos carriles de las redes primaria y secundaria y de veinticinco (25) metros para vías de dos carriles de las redes local o rural, se prohíbe la ejecución de cualquiera tipo de obra o instalación, excepto las de mera conservación de las existentes y también cualquier otra clase de actividad que pueda elevar el valor del suelo, excepto los cultivos agrícolas.

TÍTULO III: SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO I: DEFINICIONES

ARTÍCULO 3.1.01

DEFINICIÓN Y ESTRUCTURA DE LOS SISTEMAS GENERALES

1.- Definición.

Los sistemas generales constituyen los elementos fundamentales de lo estructura general y orgánica del territorio que establecen las NN.SS., de conformidad con el modelo de desarrollo urbano que se adopta para el municipio.

2.- Estructura.

De acuerdo con el modelo urbano adoptado, las NN.SS. establecen los siguientes tipos de sistemas generales:

- Sistema general de equipamiento comunitario (SGEQ).
- Sistema general de comunicaciones e infraestructuras (SGCI).
- Sistema general de espacios libres (SGEL).

Los sistemas generales, definidos por las NN.SS., se delimitan en los planos de ordenación global del territorio, con una trama específica para cada uno de los tipos enunciados en el apartado anterior, si bien se incluyen en las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención.

El suelo destinado a sistemas generales se encuentra sujeto al mismo régimen jurídico de ejecución, a efectos de valoración y obtención, que la clase de suelo a la cual se adscribe.

ARTÍCULO 3.1.02

REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

La inclusión de terrenos y edificaciones como sistema general comporta un régimen especial de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación, coherentes con la importancia que tienen por el municipio.

La regulación particular de cada uno de los usos, a los cuales se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones que se deberán respetar en su ejecución, se contienen al Capítulo II del Título V de estas normas.

ARTÍCULO 3.1.03

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (SG-EQ)

Los sistemas generales de equipamiento comunitario comprenden aquellos suelos destinados a usos dotacionales públicos o colectivos al servicio de todo el municipio. El régimen de usos y edificación será el establecido en la normativa o directrices incluidas en las fichas de cada sistema. Por su función pueden ser de los siguientes tipos:

1.- Socio-cultural (EQ-SC):

Comprende los equipamientos sociales y culturales de nivel o ámbito urbano y de uso colectivo o público tales como bibliotecas, centros culturales, salas de exposiciones, etc.

2.- Docente (EQ-D):

Comprende los centros destinados a la enseñanza al servicio de todo el municipio, tales como colegios de EGB, institutos, conservatorios y centros de educación especial o talleres del mismo tipo.

3.- Asistencial (EQ-A):

Comprende los servicios de atención y cuidado de las personas con problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades o minusvalías, pobreza extrema y de desprotección jurídica, tales como las residencias de mayores, minusválidos, albergues para transeúntes, residencias, miniresidencias, pisos tutelados o protegidos, centros de rehabilitación, centros de día, centros de información y orientación, etc.

4.- Administrativo-institucional (EQ-AI):

Comprende los centros y dependencias administrativas o políticas de uso público o no, destinadas al funcionamiento del gobierno central, del gobierno autónomo, sus consellerías y del Ayuntamiento.

5.- Deportivo (EQ-E):

Comprende las grandes unidades de equipamiento deportivo de nivel o ámbito de ciudad, de dominio público o privado, tales como polideportivos, pistas deportivas, campos de fútbol, etc.

6.- Seguridad (EQ-SG):

Comprende los centros y dependencias de uso público para los cuerpos o instituciones del Estado o de la Comunidad Autónoma, destinadas a la defensa nacional, del orden público y de los individuos y los bienes.

7.- Sanitario (EQ-S):

Comprende los centros sanitarios, de uso público o colectivo, para la información, orientación, prevención, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios, tales como hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, casas de socorro, consultorios, psiquiátricos, laboratorios relacionados con la actividad sanitaria y, en general, todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

8.- Religioso (EQ-RL):

Comprende los centros religiosos representativos y de uso colectivo.

9.- Cementerio (EQ-C):

Comprende las instalaciones y actividades destinadas a servicios funerarios y de entierro al servicio de toda la comunidad, de acuerdo con lo previsto en el Decreto 105/1997, de 24 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de policía sanitaria mortuoria.

10.- Abastecimiento (EQ-AB):

Comprende los centros e instalaciones, de uso privado, colectivo o público, destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, técnicos, mercados, ferias, mataderos, instalaciones frigoríficas, etc.

11.- Recreativo (EQ-R):

Comprende las instalaciones destinadas a la vida de relación y esparcimiento de los ciudadanos, tales como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares a las descritas, con pequeñas edificaciones anexas, como bares, oficinas de información al ciudadano o turística, etc

12.- Municipal diverso (EQ-MD):

Comprende, excepto cementerio, cualquiera de los usos, de titularidad y dominio público, destinados a equipamiento y relacionados en este artículo.

ARTÍCULO 3.1.04

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS (SG-CI)

Los sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras comprenden el conjunto de terrenos, instalaciones y reservas de suelo para las redes y emplazamiento de la red viaria, transportes, instalaciones, servicios técnicos y de telecomunicaciones, los espacios naturales de evacuación de aguas pluviales y sus canalizaciones que sirven a la totalidad del territorio. El régimen de usos será el enunciado en las presentes normas y en la normativa aplicable. Por su función se pueden distinguir los siguientes tipos:

1.- Red viaria (V).

Comprende los terrenos e instalaciones con sus zonas de protección, existentes o previstos, que forman el conjunto de vías rodadas y peatonales destinadas a mantener unos niveles básicos de movilidad al interior del término y de accesibilidad desde y hacia el exterior, tales como autopistas, autovías, carreteras primarias y secundarias y los caminos rurales. Se encuentran recogidas en la documentación gráfica del planeamiento.

2.- Instalaciones y servicios (IS).

Comprende, en general, los terrenos, instalaciones y reservas de suelo para las infraestructuras generales de los servicios técnicos, tales como grandes redes y servicios, arterias de riego de agua depurada, arterias de abastecimiento, colectores de saneamiento, colectores de aguas pluviales y cauces de torrentes, centros de producción, almacenaje y “feeders” de distribución de gas, depósitos de abastecimiento de agua, estaciones de depuración de aguas residuales, centros de recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos, vertederos, redes de alta tensión de 220 y 66 KV, subestaciones eléctricas, etc.

Comprende, en particular, las áreas de infraestructuras técnicas (AIT) en suelo rústico, que se encuentran representadas en el plano de estructura general y orgánica del territorio.

3.- Transportes (TR).

Comprende los terrenos e instalaciones destinados al transporte de personas y mercancías de ámbito municipal, extra-municipal y extra-provincial, tales como estación de autobuses, etc.

4.- Comunicaciones y telecomunicaciones (CT).

Comprende los terrenos e instalaciones básicas para los servicios de comunicaciones (correos, telégrafos y teléfonos) y telecomunicaciones (radio y televisión, redes e instalaciones radioeléctricas y transmisión de datos).

5.- Aparcamientos de vehículos (AP).

Comprende los terrenos e instalaciones destinados al aparcamiento de vehículos.

ARTÍCULO 3.1.05

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (SG-ELP)

Comprende los terrenos e instalaciones destinadas al esparcimiento de la población y a dotar de mejores condiciones ambientales a la ciudad. El régimen de usos y de edificación serán, además de los establecidos en la normativa específica que le sea de aplicación, los enunciados en estas normas.

CAPÍTULO II: DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES

ARTÍCULO 3.2.01

PROCEDIMIENTO GENERAL PARA LA OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Los sistemas generales de titularidad pública se obtienen por adscripción al dominio público, afectos al uso determinado en las presentes normas, a través de la resolución de los correspondientes procedimientos expropiatorios, reparcelatorios o compensatorios.

La calificación del suelo como sistema general comporta el interés general de los usos y actividades a los cuales se destina el mencionado suelo o que en él se ubican.

ARTÍCULO 3.2.02

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

1.- Desarrollo por planeamiento de detalle.

Se realizará a través de Planes especiales, excepto que las NN.SS. contengan las determinaciones necesarias o que estén incluidos o puedan llegar a estar en polígonos a desarrollar por Planes parciales o unidades de actuación.

El Ayuntamiento podrá acordar la necesidad de la ejecución de cualquiera elemento de los sistemas generales por medio de un Plan especial cuando sea indispensable reajustar las reservas de suelo previstas en las NN.SS. o cuando resulte conveniente precisar la coordinación entre la implantación del elemento y su entorno más inmediato. Hasta que sean formulados los Planes especiales, toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario y coherente con las determinaciones de las NN.SS. y en especial se sujetará a las normas sobre clasificaciones de suelo, edificabilidad y otras condiciones vinculantes.

Los elementos de sistemas generales incluidos en suelo urbanizable, delimitados por las NN.SS., requerirán previamente a su ejecución, la aprobación del Plan parcial que desarrolle el sector correspondiente, sin perjuicio, en cualquiera caso, de la facultad municipal de obtener de antemano el suelo destinado a sistemas generales.

2.- Ejecución material.

La ejecución de las obras e instalaciones en los sistemas generales se llevará a efecto de acuerdo con la programación y los plazos previstos en las NN.SS. y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido se establecen.

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas generales será acometida por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las previsiones de las NN.SS. y, en su caso, de conformidad con lo que determinan los planes especiales para cada clase de suelo.

TÍTULO IV: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO I: COMPETENCIA Y FORMAS DE INTERVENCIÓN

ARTÍCULO 4.1.01

OBJETO Y FORMAS DE INTERVENCIÓN

1.- Objeto.

La competencia municipal en materia de intervención en la edificación y uso del suelo tiene por objeto controlar la conformidad de las distintas actuaciones con la legislación y el planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación legal infringida e imponer las sanciones correspondientes.

2.- Formas de intervención.

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo se ejercerá a través de:

a).- El otorgamiento de licencias urbanísticas.

b).- Las órdenes de ejecución, reparación, demolición o suspensión de obras y otros usos.

c).- La inspección urbanística.

ARTÍCULO 4.1.02

ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA

Todo acto de edificación requiere la preceptiva licencia municipal. Están sujetos igualmente a previa licencia los actos de uso del suelo y el subsuelo enumerados en el artículo 2 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística de las Islas Baleares, de ahora en adelante LDU, y, en general, cualquiera actividad de uso y/o de realización de obras.

En todo caso están obligadas a previa licencia municipal todas las actividades relacionadas con la ejecución de obras de perforación de pozos, las parcelaciones, segregaciones o cualquier otro acto de división de fincas o predios en suelo rústico. Instalación de redes de servicio o su modificación. Instalación, apertura, modificación o transformación de establecimientos comerciales, industriales y almacenes. Modificación, sustitución o cambio de lugar de máquinas y motores, así como la instalación de grúas-torre y otros aparatos industriales.

La sujeción previa a la licencia rige sin excepción para todas las actividades relacionadas en los apartados anteriores que se realicen en el ámbito territorial de las NN.SS. con independencia de su pertenencia al dominio público y sin perjuicio de que el acto exija autorización o concesión por parte del titular del dominio público.

Los actos relacionados en los apartados anteriores que sean promovidos por órganos de las Administraciones Públicas, Comunidad Autónoma o entidades de derecho público que administren bienes estatales o autonómicos sobre cualquiera clase de suelo comprendido dentro del ámbito del término municipal, sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen especial para los supuestos de urgencia o excepcional interés público establecidos en la disposición adicional décima del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, están incursos en previa licencia.

ARTÍCULO 4.1.03

PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

1.- Procedimiento.

El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustará a lo que dispone la legislación aplicable, estas normas y las ordenanzas municipales.

2.- Competencia.

La competencia para otorgar licencias de toda tipo corresponde al Ayuntamiento, según el procedimiento regulado en el artículo 179 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares.

La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponderá al órgano municipal determinado conforme a la legislación de régimen local.

3.- Licencias en suelo rústico.

La competencia corresponde al Ayuntamiento con el procedimiento determinado en la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico o norma que la modifique o sustituya. Cuando la parcela pertenezca además de un término municipal las autorizaciones, de acuerdo con el artículo 31 de la mencionada Ley, corresponderán al Consell Insular y la normativa de aplicación será la propia del término municipal en el que se ubique la edificación.

ARTÍCULO 4.1.04

TIPO, ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS LICENCIAS

1.- Las licencias urbanísticas corresponden a los siguientes tipos:

a).- Parcelación.

b).- Urbanización y dotación de servicios.

c).- Obras de edificación, tanto las de nueva planta como las de ampliación o reforma, así como las de conservación, reparación y mejora.

d).- Obras menores.

e).- Primera utilización de las edificaciones o modificación de uso.

f).- Instalación.

g).- Apertura y funcionamiento.

h).- Obras y usos que se deban realizarse con carácter provisional.

i).- Los movimientos de tierra, como los desmontes, explanación, excavación y terraplenado, exceptuando que les mencionados actas forman parte de un proyecto de urbanización o de edificación aprobado.

j).- La demolición de las construcciones, salvando los casos declarados como ruina inminente.

k).- La tala de árboles integrados en masa arbórea.

l).- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

m).- Los cerramientos de solares y terrenos.

n).- Las redes radioeléctricas.

o).- Los otros actos que señalen los planes que se redacten en desarrollo de las Normas Subsidiarias.

2.- Alcance y contenido.

Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

Las licencias se entenderán otorgadas de conformidad con las condiciones generales establecidas en la vigente legislación, en estas normas y en las expresadas en el acto del otorgamiento, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.

No se podrá justificar la vulneración de las disposiciones legales o normas urbanísticas con el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

En todo caso, el otorgamiento de licencia no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que se puedan producir con motivo y ocasión de actividades que se realicen en virtud de aquellas.

La licencia urbanística no exime al suyo titular de la obligación de obtener cualquier otra licencia y/o autorización exigible por la legislación vigente de carácter general o municipal.

ARTÍCULO 4.1.05

LICENCIAS DE PARCELACIÓN O SEGREGACIÓN

Está sujeto a previa licencia municipal cualquiera acto de alteración de parcelas, terrenos o fincas que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos y rústicos por las NN.SS. La licencia de parcelación o segregación autoriza a deslindar y amojonar la parcela, parcelas resultantes o terrenos. Las segregaciones en suelo rústico

están sujetas a las determinaciones de la legislación agraria, de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico, al Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, por la que se desarrolla la Ley 6/1997 del suelo rústico y a las presentes NN.SS.

Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de esta, se considerará infracción urbanística y dará ocasión a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica que recaiga si la parcelación realizada no fuese legalizable.

ARTÍCULO 4.1.06

LICENCIAS PARA MOVIMIENTO DE TIERRAS

Están incursos en previa licencia municipal los movimientos de tierra, tales como los desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenados, excepto aquellos supuestos que estén programados y detallados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o dotación de servicios, previamente aprobado, o de edificación que disponga de licencia otorgada.

La actividad en cuestión no podrá modificar el relieve del suelo de forma tal que pueda dificultar el destino previsto en las NN.SS. o la armonía del paisaje. Así mismo deberá cumplir las condiciones técnicas de seguridad y salubridad.

ARTÍCULO 4.1.07

LICENCIAS PARA OBRAS DE EDIFICACIÓN

El otorgamiento de la licencia de obras determina la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado sea conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Para la solicitud de licencia de obras de edificación es suficiente la presentación del proyecto básico, el cual, en caso necesario, se acompañará de los informes de otros organismos y/o estudios complementarios legalmente exigibles. La falta de alguno de estos informes o estudios o las deficiencias que se hayan observadas por los servicios técnicos municipales, se entenderá como documentación incompleta a efectos del cómputo del plazo establecido para la concesión de la licencia.

Una vez informado favorablemente el proyecto sobre el cumplimiento de las condiciones urbanísticas y de habitabilidad, con las modificaciones que sean procedentes, se otorgará la licencia y se notificará al interesado con el fin de la redacción del proyecto de ejecución que se ajustará estrictamente al proyecto básico y a las condiciones de la licencia. En cualquier caso, los proyectos cumplirán con el vigente Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

En cuanto al proyecto básico y de ejecución se estará a lo que establecen los artículos 6 y 7 de la LDU. Para la autorización del inicio de las obras se exigirá la presentación previa del proyecto de ejecución y del estudio de seguridad y salud (Real decreto 1627/1997, de 24 de octubre), así como, en caso de que fuese necesario, se deberán incorporar, mediante documento público, las posibles servidumbres de las redes de infraestructura.

El proyecto de ejecución, en el caso legalmente exigible, se acompañará del proyecto de infraestructuras comunes a los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, según lo dispuesto en el Real decreto ley 1/1998, de 27 de febrero, y el Real decreto 401/2003, de 4 de abril, por el cual se aprueba su Reglamento regulador, así como, en caso de que corresponda, del proyecto de desarrollo de las instalaciones térmicas en los edificios, según lo dispuesto en el Real decreto 1751/1998, de 31 de julio, redactados por técnico competente y visados por el Colegio profesional correspondiente.

Con la solicitud de la licencia de obras de edificación y a efectos de poder constatar que la actuación proyectada cumple con las condiciones técnicas, de dimensión y de uso fijadas por el planeamiento y la normativa aplicable, se exige la constancia y, en su caso, acreditación de los siguientes documentos:

1.- Licencia de parcelación o, si esta no fuese exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento aplicable.

2.- En suelo urbano se acreditará la previa conversión de la parcela en solar o se garantizará suficientemente la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación en los términos previstos en el artículo 40 del Reglamento de gestión urbanística y en el artículo 2.3.04 de estas normas urbanísticas.

3.- Fotografías de la parcela y de sus colindantes, desde el vial al que da frente, donde se aprecien las características de ésta.

4.- Plano de emplazamiento a escala máxima 1:1.000 (suelo urbano) y 1:5.000 (suelo rústico), expresando la situación de la parcela o finca con referencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en la que esté situada o de la finca. Se deberán acotar las distancias de la obra al eje de la vía pública y a la acera más próxima y se indicará la orientación y las alineaciones y rasantes oficiales del vial de acceso. Así mismo se deberán indicar los servicios urbanos, el arbolado, faroles y mobiliario urbano, fijando, además, los puntos de conexión a las redes de servicios.

5.- Topográfico del solar en el que estén marcados los árboles existentes así como la rasante de la acera.

6.- El solicitante, antes de retirar la licencia, deberá haber aportado al Ayuntamiento los siguientes documentos:

- Nombramiento del director de obra, director de la ejecución de la obra y empresa constructora, de conformidad con la que establece la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación y, en su caso, nombramiento de coordinador de seguridad y salud.
- Certificación de inscripción en el Registro de la Propiedad en los casos de provenir la parcela de una agrupación, segregación, reparcelación o compensación.
- En su caso, haber materializado las cesiones de terreno necesarias para la concesión de la licencia (superficie de viales, aparcamiento, zonas verdes, etc.)
- La indivisibilidad de las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su área, de conformidad con el artículo 95 del Texto refundido de la Ley del suelo de 1.976 (RD 1346/1976).
- Cuando la parcela, sobre la cual se solicita licencia, no reúna las condiciones de solar y se garantice la ejecución simultánea de la edificación con la dotación de servicios o las obras de urbanización, el compromiso de no ocupar la edificación hasta que no se hayan completado y recepcionados por el Ayuntamiento los mencionados servicios.

Con carácter previo a la obtención de la licencia se procederá a la liquidación y abono de las tasas municipales correspondientes, así como realizar todos los trámites de índole específica que fuesen exigibles a tenor de las presentes normas, del planeamiento de desarrollo aplicable y de las ordenanzas municipales.

7.- Además, en cumplimiento del PDS para la gestión de los residuos de construcción-demolición, voluminosos y neumáticos fuera de uso de Mallorca, los productores de estos residuos están obligados a:

a).- Presentar un contrato formalizado con los gestores autorizados por el servicio público insularizado para gestionar los residuos generados, en el momento de solicitar las licencias de obras de construcción y/o demolición, antes del inicio, adjunto a la correspondiente solicitud o en el momento de la retirada de la licencia municipal de obras, según se trate de obra menor o mayor, respectivamente.

b).- Incorporar al proyecto de ejecución que se presente con la solicitud de la licencia de derribo, construcción, excavación u otra que genere residuos de construcción-demolición, los siguientes contenidos:

- Una evaluación del volumen y las características de los residuos que se originan.
- La evaluación, si hace falta, de los residuos (tierras y desmontes no contaminantes) que no necesitan ningún tipo de tratamiento y que se puedan destinar directamente a la restauración de canteras.
- Las medidas previstas de separación en origen o reciclaje in situ durante la fase de ejecución de la obra.
- Una valoración económica del coste de una gestión adecuada de los residuos generados.

8.- En el caso de obra mayor situada en terreno forestal o contiguo a éste, especialmente si se trata de una APR de incendios, el proyecto incluirá las medidas adecuadas de prevención de incendios forestales establecidas en la

siguiente legislación específica:

- Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular los documentos básicos relativos a seguridad en caso de incendios, en cuanto las medidas para las zonas limítrofes o interiores de las áreas forestales y de intervención de los bomberos (SI-5), apartado de entorno de los edificios.
- Decreto 41/2005, de 22 de abril, por el cual se aprueba el plan especial para hacer frente al riesgo de incendios forestales (INFOBAL), en cuanto a los planes de autoprotección (punto 1.7).
- Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria.
- Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal.

ARTÍCULO 4.1.08

LICENCIAS PARA OBRAS MENORES

Solo se conceptuarán como obras menores aquellas de técnica sencilla y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, la cimentación, la estructura o las condiciones de habitabilidad o de seguridad de todas las clases de edificios e instalaciones.

En ningún caso se entenderán como obras menores las parcelaciones urbanísticas y las segregaciones en suelo rústico, ni las intervenciones en ámbitos y elementos declarados como bienes de interés cultural, bienes catalogados o bienes incluidos en el catálogo municipal, grandes movimientos de tierra y la tala de una masa de árboles.

a).- La petición de licencia de obra menor se acompañará de:

- Plano de situación.
- Croquis del sido actual.
- Croquis de las modificaciones, señalando las variaciones introducidas.
- Memoria descriptiva de las obras.
- Presupuesto pormenorizado por partidas y total de la obra.
- Nombramiento de empresa constructora.

b).- Para la colocación de grúas y, si así lo estiman los servicios técnicos municipales, andamios, cuando la entidad de éstos lo requiera, se exigirá el nombramiento de un técnico competente, mediante documento firmado y visado por el colegio profesional correspondiente.

c).- En caso de requerirse, de conformidad con el artículo 4 del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el cual se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras en construcción, estudio o estudio básico de seguridad y salud y, en su caso, nombramiento de un coordinador de seguridad y salud. El mencionado estudio se deberá aportar redactado por técnico competente.

d).- Sin perjuicio de la ordenanza municipal que los regule, quedan excluidos del cumplimiento de las obligaciones del PDS para la gestión de los residuos de construcción-demolición, voluminosos y neumáticos fuera de uso de Mallorca, señaladas en el artículo anterior los productores de residuos provenientes de obras menores y reparaciones domiciliarias. No obstante, los mismos deberán ser vertidos a una planta de tratamiento del servicio público insularizado.

ARTÍCULO 4.1.09

LICENCIA PARA DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES

1.- Las solicitudes de licencia para demoliciones y derribo de construcciones se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que le represente y por el facultativo competente designado por dirigirlas.

2.- La solicitud de licencia se acompañará de los siguientes documentos:

a).- Plano de emplazamiento a escala máxima 1:1.000 (suelo urbano) y 1:5.000 (suelo rústico).

b).- Proyecto (plantas, alzados y secciones) que permita apreciar la índole del derribo o demolición a realizar, visado por el colegio profesional correspondiente, y memoria descriptiva y técnica explicativa de las características de los trabajos, con indicación del programa y coordinación de estos, así como de las precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos.

El proyecto incluirá, en su caso, la justificación del cumplimiento de las obligaciones señaladas en el artículo 9 del Plan director sectorial para la gestión de los residuos de construcción, demolición, voluminosos y neumáticos fuera de uso de la Isla de Mallorca.

c).- Estudio o estudio básico de seguridad y salud, según el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, realizado por técnico competente.

d).- Fotografías en las que se pueda apreciar si a lo obra a derribar o demoler existe algún elemento de interés especial por el Ayuntamiento, desde el punto de vista histórico, artístico o tradicional. Estas fotografías irán firmadas en su dorso por el propietario y por el facultativo designado para dirigir las obras.

e).- Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras y de su ejecución, visada por el colegio profesional correspondiente, designación, en su caso, de coordinador de seguridad y salud y nombramiento de la empresa de obras encargada de ejecutar el derribo.

3.- Cuando se trate de demoliciones en edificios incluidos en el Catálogo se cumplirán, además de las prescripciones señaladas en este artículo, las específicas sobre protección del patrimonio arquitectónico contenidas en el Catálogo.

ARTÍCULO 4.1.10

PLAZO DE RESOLUCIÓN DE LICENCIAS Y SILENCIO ADMINISTRATIVO

1.- Plazo de resolución de licencias.

a).- Se otorgarán o denegarán en el plazo de un mes, contado desde la fecha en la cual el expediente completo de la solicitud hubiese ingresado en el Registro general de la corporación, las licencias relativas a:

- Obras e instalaciones industriales menores.
- Apertura de actividades excluidas del R.A.M.N.I.P., según el anexo I del Decreto 18/1996, de 8 de febrero.
- Las obras menores, entendimientos en los términos del artículo 7.2 de la LDU y artículo 4.1.08 de las presentes normas.

b).- El resto de licencias no catalogadas, de acuerdo con el artículo 7.2 de la LDU, como obras menores, se otorgarán o denegarán en lo plazo de tres meses, contados desde la fecha en la cual el expediente completo de la solicitud hubiese ingresado en el Registro general de la corporación.

2.- Silencio administrativo.

Cuando hayan transcurrido los plazos legalmente establecidos para resolver la licencia, con las prórrogas que, en su caso, se hayan concedido, sin que el Ayuntamiento haya adoptado resolución expresa, operará el silencio administrativo de la siguiente forma:

a).- Si la licencia solicitada se refiere a actividades en vía pública o en bienes de dominio público o patrimoniales se entenderá denegada.

b).- Si la licencia se refiere a cualquier otro tipo de actuación urbanística se estará a lo previsto la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares.

c).- Cuando para determinada actuación sujeta a licencia fuesen previamente exigibles autorizaciones o informes de otro organismo de la Administración o el dictamen previo de la Comisión del Patrimonio, el plazo para que opere el silencio se entenderá ampliado en el plazo legal que el mencionado organismo tenga para emitir su autorización.

d).- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de la legislación, del planeamiento urbanístico o de las ordenanzas municipales de uso del suelo y edificación.

e).- Aunque hayan transcurrido los plazos establecidos para resolver, el Ayuntamiento está obligado a dictar resolución expresa en los términos previstos en la Ley 30/1992 de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

ARTÍCULO 4.1.11

INICIACIÓN, TRANSMISIÓN, PRÓRROGAS Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS DE OBRAS

En las licencias se determinará el plazo por el que se concede o en el que se deben concluirse las obras. Dicho plazo será el fijado, de conformidad con el artículo 8.1 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística de las Islas Baleares, por el Ayuntamiento de acuerdo a lo siguiente:

- Obras menores i obras de reforma interior: 6 meses.
- Movimientos de tierra y demoliciones: 12 meses.
- Obras de nueva planta y ampliaciones de las existentes, hasta un máximo de 250 m2 de superficie: 18 meses.
- Obras no previstas en los dos apartados anteriores: 24 meses.
- Colocación de carteles visibles desde la vía pública: 1 mes.

1.- Iniciación.

Las actividades autorizadas por la licencia se deberán iniciar dentro de los plazos fijados en el acto de su otorgamiento que será como máximo de seis (6) meses contados a partir del día siguiente de la notificación del mencionado otorgamiento.

2.- Transmisión.

Las licencias se podrán transmitir comunicando al Ayuntamiento el cambio de titularidad mediante instancia suscrita tanto por el antiguo titular como por el nuevo y asumiendo expresamente éste todas las cargas derivadas de la licencia. En el supuesto que las cargas consten en escritura pública se efectuará el cambio de titularidad con las mismas formalidades.

Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la licencia.

3.- Prórrogas.

En cuanto al régimen de prorrogas, tanto de inicio como de finalización de las obras, se estará a lo que dispone la LDU y la legislación urbanística aplicable. Será necesaria su solicitud, mediante instancia del titular de la licencia, acompañada de un acta suscrita por el director de la obra en la que se hará constar específicamente el estado de ejecución en qué se encuentran las obras.

4.- Caducidad.

Transcurridos los plazos legales fijados o cuando su titular incumpla las condiciones a las cuales estaban subordinadas, de acuerdo con el artículo 182 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares, las autorizaciones y licencias quedan sin efecto.

Una vez extinguido el derecho a edificar no se podrá iniciar o reemprender ninguna actividad al amparo de la

licencia caducada, excepto, previa autorización u orden del Ayuntamiento, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada.

Las obras que se ejecuten encontrándose la licencia caducada o sin efecto, excepto los trabajos de seguridad y mantenimiento permitidos por el Ayuntamiento, se considerarán como obras no autorizadas, dando ocasión a las responsabilidades pertinentes por realizar obras sin licencia y a las medidas ejecutivas que correspondiesen.

ARTÍCULO 4.1.12

MODIFICACIÓN DE LAS LICENCIAS DE OBRAS

Las modificaciones durante la ejecución de las obras que tengan por objeto variar el número de viviendas autorizadas o comporten alteración de las condiciones de uso del suelo, altura, volumen, edificabilidad, situación de las edificaciones y ocupación máxima permitida, deberán estar previamente autorizadas por el Ayuntamiento y tramitadas de la misma forma y procedimiento que las solicitudes de licencia, no pudiéndose iniciar las obras de modificación hasta que haya recaído la resolución favorable.

Si en el curso de las obras se pretenden realizar modificaciones en la disposición interior o en el aspecto exterior que no alteren los parámetros relacionados en el párrafo anterior, las obras no se deberán paralizar durante la tramitación administrativa de la solicitud de modificación del proyecto, excepto que se encuentren situadas en áreas de protección del patrimonio o se realicen en edificios catalogados.

Hasta que no se presente la certificación de fin de obra, con el visado colegial correspondiente, todas las modificaciones que se pretendan introducir respeto del proyecto aprobado, deberán estar suscritas por el titular de la licencia y por el técnico director de las obras.

Para todo lo que no queda regulado en estas normas se estará al artículo 5 de la LDU.

ARTÍCULO 4.1.13

CÉDULAS DE HABITABILIDAD Y LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACIÓN

1.- Cédulas de habitabilidad.

El procedimiento de expedición de cédulas de habitabilidad se regula en el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, o normativa autonómica que le sustituya.

2.- Licencias de primera utilización.

Las licencias de primera utilización de los edificios tienen por objeto autorizar la puesta en uso de aquellos, previa comprobación que se han ejecutado de conformidad con el proyecto y condiciones en las que la licencia fue concedida.

Esta licencia será necesaria tanto para las construcciones nuevas como para la reutilización de los edificios que hayan sido objeto de una remodelación general, con o sin cambio de uso.

La solicitud de estas licencias se deberá acompañar de planos, redactados y firmados por técnico competente, donde se señalen todas las modificaciones introducidas durante el transcurso de las obras o manifestación expresa de la inexistencia de éstas, así como los siguientes documentos:

a).- Certificación final de obra, suscrito por el técnico director de esta y visado por su colegio profesional y, en su caso, certificación final de las obras de urbanización que se hubiesen emprendido simultáneamente con la edificación.

b).- Liquidación final del coste de la obra.

c).- En su caso, de conformidad con lo que establece el artículo 2 del Decreto 35/2001, de 9 de marzo, por el cual

se establecen medidas reguladoras del uso y mantenimiento de los edificios, la documentación indicada en el artículo 10.2 relativa a estas instrucciones.

El plazo para la resolución de licencia de primera utilización será de un mes, excepto deficiencias subsanables, contado desde la presentación de la totalidad de la documentación relacionada en el apartado anterior.

La obtención de la licencia de primera utilización no exime a los solicitantes, constructores y técnicos de las responsabilidades de naturaleza civil o penal derivadas de su actividad, ni de la administrativa por causa de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a aquellos. Tampoco los exime de los deberes legales de uso, conservación y rehabilitación a que hace referencia la legislación urbanística aplicable.

ARTÍCULO 4.1.14

LICENCIAS DE ACTIVIDADES

Las licencias integradas de actividades, de acuerdo con la disposición transitoria primera de la Ley 12/2010, de 12 de noviembre, modificada mediante la disposición final primera del Decreto ley 7/2012, de 15 de junio, queda sometido al régimen jurídico siguiente:

1.- Procedimiento para la instalación.

Para la implantación de las actividades permanentes mayores ha de obtenerse previamente el permiso de instalación, de acuerdo con lo establecido en la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad.

2.- Procedimiento para el inicio y el ejercicio de las actividades permanentes.

Para el inicio y el ejercicio de las actividades permanentes, sean mayores, menores o inocuas, su titular deberá presentar ante el órgano competente una declaración responsable de inicio y ejercicio de actividad, donde declare:

a).- Cumplir los requisitos establecidos en la normativa vigente y, si se trata de actividades mayores, también, en su caso, las condiciones impuestas en la concesión del permiso de instalación.

b).- Mantener los requisitos y las condiciones del apartado anterior durante toda la vigencia y todo el ejercicio de la actividad.

c).- Disponer de la documentación que así lo acredita.

d).- Comunicar la fecha de inicio de la actividad.

e).- Estar en posesión de una póliza de responsabilidad civil vigente y al corriente de pago.

Para las actividades mayores y menores, la mencionada declaración responsable deberá acompañarse del certificado técnico preceptivo y, en su caso, visado por el colegio profesional correspondiente, que exprese la adecuación de las instalaciones a la normativa vigente, al proyecto técnico presentado y a las condiciones impuestas. Si hubiera variaciones entre el proyecto de instalaciones y los elementos realmente ejecutados, el técnico responsable deberá acreditar documentalmente que las variaciones introducidas, si procede, no son sustanciales. Cuando se trate de actividades menores se tiene que adjuntar el proyecto técnico correspondiente de lo realmente ejecutado.

Para el inicio y el ejercicio de las actividades permanentes inocuas, esta declaración responsable deberá acompañarse de una acreditación, firmada por técnico competente, del cumplimiento de la normativa aplicable, junto con una descripción de la actividad que se pretende realizar y planos de emplazamiento, planta y altura, con ubicación de las instalaciones y maquinaria.

3.- Procedimiento para el inicio y el ejercicio de las actividades no permanentes.

3.1. Para el inicio y el ejercicio de las actividades no permanentes de tipo temporal, el titular tiene que presentar ante el órgano competente una declaración responsable de inicio y ejercicio de actividad, donde declare:

a).- Cumplir los requisitos establecidos en la normativa vigente y en las actividades no permanentes temporales convalidables también las condiciones impuestas en la resolución de inscripción en el registro autonómico de actividades no permanentes temporales convalidables.

b).- Mantener los requisitos y las condiciones del apartado anterior durante toda la vigencia y todo el ejercicio de la actividad.

c).- Disponer de la documentación que así lo acredita.

d).- Comunicar la fecha de inicio de la actividad así como el levantamiento y el desmontaje previstos.

La declaración responsable de las actividades no permanentes temporales deberá ir acompañada de:

a).- Certificado técnico final de montaje.

b).- Plano de emplazamiento de la actividad temporal a escala adecuada.

c).- Acreditación de la autorización del órgano competente cuando se ubique en dominio público.

3.2.- El procedimiento para la autorización de las otras actividades no permanentes relacionadas en el apartado 3 del artículo 5 de la Ley 16/2006, 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad, será el establecido en dicha ley.

ARTÍCULO 4.1.15

ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS

Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, dictadas por el Alcalde, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materia de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, eventualmente, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará ocasión a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se podrán denunciar, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiese ser constitutivo de delito o falta.

La orden de ejecución deberá contener obligatoriamente la determinación concreta de las obras que fuesen necesarias para restablecer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la edificación o instalación. Así mismo, deberá fijar el plazo para el cumplimiento voluntario de lo ordenado y, si es necesario porque la entidad de las obras así lo exige, proyecto técnico y dirección facultativa.

ARTÍCULO 4.1.16

DERECHO FUNDAMENTAL AL REPOSO

EL Ayuntamiento puede imponer las medidas correctoras que considere necesarias para salvaguardar el derecho fundamental al necesario reposo y tranquilidad de los residentes, veraneantes y turistas, incluyendo ordenar el cierre temporal o definitivo de cualquiera actividad que atente contra este principio fundamental, respetando los procedimientos legales vigentes.

Con esta finalidad, el Ayuntamiento procurará que, durante los meses de mayo, junio, julio, agosto y septiembre,

las obras que se comiencen o se realicen en todo el Término municipal no resulten molestas, por lo cual podrá impedir, durante este período, que se ejecuten obras de demolición, movimientos de tierras o excavaciones, pilotajes, cimentaciones, muros, construcción de estructuras y obras exteriores que razonablemente puedan causar molestias por ruidos, vibraciones, polvo, etc. Durante este período de tiempo y por los mismos motivos, también se podrán prohibir o limitar el uso de grúas y maquinaria que puedan resultar también molestas. Además, para evitar o disminuir las mencionadas molestias, el Ayuntamiento también podrá prescribir en la licencia aquellas condiciones particulares que supongan medidas especiales a adoptar durante la ejecución de cualquiera obra que se realice durante el período de tiempo antes indicado.

CAPÍTULO II: LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

ARTÍCULO 4.2.01

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONES DE LA INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Se estará al contenido y determinaciones del Título II: La inspección urbanística, de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística (LDU) o normativa autonómica que la sustituya.

ARTÍCULO 4.2.02

PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA, INFRACCIONES Y PRESCRIPCIÓN

Se estará al contenido y determinaciones de los Títulos III, IV y V de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística o normativa autonómica que la sustituya. Supletoriamente, en lo que no esté regulado, regirá la legislación estatal aplicable.

El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará, por parte del Ayuntamiento, la adopción de las medidas necesarias para garantizar la interrupción total de la actividad. Con esta finalidad se podrá ordenar la retirada de la maquinaria y de los materiales preparados para ser utilizados en la obra, procediendo, en caso de que el interesado no lo haga, a ejecutarlo el Ayuntamiento y/o a precintar la obra e impedir definitivamente los usos a los que dé lugar.

ARTÍCULO 4.2.03

DELITOS CONTRA LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Constituyen delito, de conformidad con el vigente Código Penal, las siguientes actuaciones:

a).- Construcción no autorizada en suelos destinados a viales, zonas verdes, bienes de dominio público o lugares que tengan legal o administrativamente reconocido su valor paisajístico, ecológico, artístico, histórico o cultural o que por los mismos motivos hayan sido considerados de especial protección.

b).- La edificación no autorizable en suelo rústico.

c).- El derribo o alteración grave de edificios singularmente protegidos por su interés histórico, artístico, cultural o monumental.

d).- Los daños causados a un archivo, registro, museo, biblioteca, centro docente, gabinete científico, institución análoga o en bienes de valor histórico, artístico, científico, cultural o monumental, así como yacimientos arqueológicos.

e).- Las emisiones, vertidos, radiaciones, extracciones o excavaciones, derribo, ruidos, vibraciones, inyecciones o depósitos a la atmósfera, el suelo, el subsuelo, o las aguas terrestres, marítimas o subterráneas, así como las captaciones de aguas que puedan perjudicar gravemente el equilibrio de los sistemas naturales, todo eso contraviniendo las leyes u otras disposiciones de carácter general protectoras del medio ambiente.

f).- El establecimiento de depósitos o vertederos de basuras o residuos sólidos o líquidos que sean tóxicos o

peligrosos y que puedan perjudicar gravemente el equilibrio de los sistemas naturales o la salud de las personas.

g).- Los daños graves producidos a cualquiera de los elementos que hayan servido para calificar un espacio como natural protegido.

CAPÍTULO III: DEBERES DE CONSERVACIÓN

ARTÍCULO 4.3.01

DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

1.- Deber de conservación genérico.

Los propietarios de los edificios, de acuerdo con el artículo 185 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares, deben mantener las fachadas visibles desde el dominio público en buen estado de conservación tanto para mantener la buena imagen como para evitar cualquier peligro para las personas usuarias de las vías públicas. Según lo previsto en el artículo 18 del Real decreto 1346/1976, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo, están sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana. También estarán sujetos a dichos deberes las instalaciones, terrenos, jardines y carteles.

El deber normal de conservación exigible a la propiedad de un inmueble se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos de los arrendatarios que se deriven de la legislación específica. Se entenderán como obras contenidas dentro del deber de conservación que corresponde a los propietarios, las de mantenimiento, adaptación y reformas mínimas necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato, según los criterios de estas normas y siempre que el coste sea inferior al cincuenta por ciento (50 %) del valor actual del inmueble o partes afectadas.

2.- Deberes de conservación del patrimonio histórico.

a).- La conservación, protección y custodia de los edificios o elementos inventariados se declara de utilidad pública. Corresponde el deber de conservarlos a sus respectivos propietarios o poseedores.

b).- Cuando en el transcurso de una obra de demolición, excavación, urbanización, edificación, etc. se produjesen hallazgos de interés arqueológicos se procederá a la inmediata suspensión de las obras y se seguirán las actuaciones dictadas por la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico de las Islas Baleares y el Decreto 144/2000, de 27 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento de intervenciones arqueológicas y paleontológicas.

Cualquiera persona está obligada a poner en conocimiento de la administración competente el hallazgo de restos arqueológicos. El incumplimiento de este deber, así como los daños perpetrados contra bienes de interés arqueológicos, será objeto de las sanciones administrativas previstas, en la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Islas Baleares, o penales.

c).- En caso de que los propietarios de bienes de interés cultural o catalogados no llevasen a cabo las obras de conservación requeridas por las NN.SS. o por las normas o proyectos de carácter histórico-artístico, subsidiariamente éstas podrán realizarse por el Ayuntamiento o la administración competente y, en su caso, podrá expropiarse total o parcialmente el edificio de acuerdo con la legislación vigente (artículo 27.2 de la Ley 12/1998).

d).- Los bienes de interés cultural o catalogados, en caso de que el propietario hiciera mal uso, estuviesen en peligro de destrucción o deterioro y no estuviesen debidamente cuidados, podrán ser expropiados con carácter sancionador y por razón de utilidad pública (artículo 33 de la Ley 12/1998).

e).- Las construcciones o elementos inventariados deberán, en su caso, conservar el espacio libre adyacente dentro de su propia unidad predial en iguales condiciones ambientales que las actuales, sin perjuicio de las plantaciones, ajardinamiento o elementos auxiliares que se pudiesen erigir según su uso y destino.

f).- Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos inventariados no podrán ser demolidos, excepto aquellas partes de su estructura o elementos que, de acuerdo con el señalado en la ficha correspondiente del Catálogo y según el dictamen de los servicios técnicos, resulten imprescindibles para su máxima garantía de estabilidad y seguridad. La demolición no autorizada o a la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio inventariado comportará la obligación de su reconstrucción.

ARTÍCULO 4.3.02

ADECUACIÓN AL AMBIENTE DE LAS OBRAS Y DE LAS EDIFICACIONES

Las edificaciones se deberán construir y mantener en condiciones ornamentales adecuadas al ambiente donde se ubiquen y el Ayuntamiento denegará, llegado el caso, la licencia para la ejecución de obras para la instalación de elementos visibles en las fachadas de los edificios si desvirtuasen o afeasen el aspecto exterior de éstas o resultasen estéticamente inadecuadas al entorno circundante, pudiéndose exigir la demolición de las ya existentes y la restitución del inmueble a su aspecto originario. Las actuaciones sobre fachadas existentes se ajustarán a lo que está regulado en las normas generales de la edificación.

ARTÍCULO 4.3.03

ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y LÍMITE DEL DEBER DE CONSERVACIÓN

La Autoridad municipal y, en su caso, los otros organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquiera interesado, la ejecución de las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación de terrenos, urbanizaciones particulares y edificaciones.

El incumplimiento de la orden de ejecución dará ocasión a la imposición de las sanciones legalmente previstas y a la ejecución municipal subsidiaria, a costa del propietario.

A pesar de lo cual, cuando la orden de ejecución excediese del límite del deber normal de conservación, el propietario tendrá derecho a que la Administración responsable del mencionado exceso en la reparación, financie o asuma aquella parte del coste que supere el deber de conservación.

ARTÍCULO 4.3.04

RUINA INMINENTE Y SUPUESTOS LEGALES PARA LA DECLARACIÓN DE RUINA

1.- Ruina inminente.

En el caso de inminente peligro de derrumbe total o parcial de un inmueble se adoptarán con toda urgencia las medidas y precauciones propuestas por los servicios técnicos municipales, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y la de los ocupantes del inmueble, todo eso con cargo al propietario del edificio ruinoso. Sin embargo, la declaración de ruina inminente de un edificio protegido no comportar necesariamente su demolición.
2.- Se declarará el estado ruinoso de una construcción o parte de ella, de acuerdo con el artículo 183.2, de la Ley del suelo de 1.976 (RD 1346/1976), en los siguientes supuestos:

a).- Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al cincuenta por ciento (50 %) del valor actual del edificio o plantas afectadas.

b).- Cuando los daños no sean reparables técnicamente por los medios normales.

c).- Cuando existan circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble.

TÍTULO V: NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

CAPÍTULO I: NORMAS APLICABLES A TODOS LOS TIPO DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 5.1.01

TIPO DE EDIFICACIÓN Y NORMAS COMUNES

1.- Tipo de edificación.

Los tipo de edificación establecidos en la ordenación detallada del suelo urbano, previstas en estas normas o en los instrumentos de planeamiento que las desarrollen serán las siguientes:

a).- Según alineación vial:

Cuando la fachada de las edificaciones se situar contigua con la alineación del vial o espacio libre público o a una distancia determinada de las mismas. La superficie edificable en planta vendrá determinada por una profundidad edificable máxima, medida perpendicularmente a partir de la alineación de fachada.

b).- Edificación aislada:

Cuando la disposición de la edificación en la parcela se regula estableciéndose unas separaciones mínimas a los linderos y se encuentra definida, además, por parámetros de edificabilidad, ocupación y altura.

c).- Volumetría específica:

Cuando la situación de las edificaciones, así como su forma en planta y sección, se encuentra en las propias NN.SS. o instrumento de planeamiento que las desarrolle. Se refieren a aquellas edificaciones que deben mantener la volumetría existente aunque se permitirá un incremento de la misma de acuerdo con su zonificación.

2.- Normas comunes a todos los tipos.

Este capítulo contiene la reglamentación de la ordenación de las edificaciones y, por lo tanto, de las obras de nueva planta a realizar en todas las clases de suelo. Serán de aplicación directa en todo el suelo clasificado como urbano y urbanizable, aunque su desarrollo se realice por medio de los correspondientes Planes parciales. Serán además de aplicación supletoria en suelo rústico en cuanto a la definición de los parámetros edificatorios y las mediciones de terrenos y edificabilidades.

3.- En las zonas de tipología extensiva de los núcleos urbanos de Deià y Son Bauçà y con el consentimiento expreso del propietario de la parcela colindante se podrá compensar el retranqueo obligado con un aumento de igual magnitud en la parte opuesta del solar objeto de edificación.

ARTÍCULO 5.1.02

CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE PARCELA EN SUELO URBANO

1.- Se entenderá por ancho mínimo de parcela la longitud mínima que deberá tener el frente de separación de aquella con espacios libres públicos o viales. Esta longitud se medirá sobre la alineación oficial. Cuando una parcela dé frente a dos calles, ambos deben cumplir esta condición. Será también requisito de la parcela que se pueda inscribir un círculo de diámetro equivalente al ancho mínimo de fachada establecido en las condiciones particulares de la zona.

Cuando exista chaflán, la medición se realizará prolongando la alineación de cada calle hasta la intersección del otro. En los fondos de saco se admitirá una reducción máxima del treinta por ciento (30 %) de la anchura mínima de la parcela.

2.- Cuando una parcela incumpla alguna de las condiciones de superficie o dimensiones inferiores a los mínimos, sus condiciones de edificación serán las siguientes:

a).- La parcela será edificable de acuerdo con las ordenanzas correspondientes a la zona:

- Si la parcela procediese de una parcelación anterior al 7 de septiembre de 2.000.
- Si la parcela cumplía las condiciones de superficie o ancho mínimos a la entrada en vigor de las presentes NN.SS. y como consecuencia de una actuación pública posterior, de acuerdo con lo que establece la disposición adicional onceava de la Ley 8/2004, de 23 de diciembre, o debido a la previsión de una nueva alineación, no incluida en una unidad de actuación, la parcela restante incumple los mencionados mínimos.

b).- Si como consecuencia de una segregación la parcela ha sido constituida como unidad independiente con posterioridad a la aprobación inicial de las presentes NN.SS., la parcela resultará inedificable mientras no se regularice en cuanto a superficie o formato.

3.- Cuando se solicite licencia de construcción en un solar que se encuentre en la situación prevista en el párrafo primero del apartado 2.a, se deberá acreditar fehacientemente que la parcelación es anterior al 7 de septiembre de 2.000 y que las parcelas colindantes eran propiedad de persona o entidad diferente al titular del solar en el cual se pretende edificar.

4.- En caso de que se encuentre en la situación prevista en el párrafo segundo del apartado 2.a, se deberá justificar el cumplimiento de las condiciones con anterioridad a la actuación pública.

ARTÍCULO 5.1.03

CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS EDIFICATORIOS

En cada proyecto de edificación deben ser cumplidos todos y cada uno de los parámetros límite fijados en las normas generales y en las específicas de cada zona. El cumplimiento de uno de ellos no justifica la trasgresión de otro o de otros y así se condicionará la edificación al o a los que más estrictos resulten para cada caso particular.

1.- La ocupación y edificabilidad máxima de los edificios será la que se indica en las ordenanzas específicas de cada zona cuando estas se apliquen de forma directa.

2.- Altura máxima.

Las alturas máximas edificables serán las que se indican en las ordenanzas específicas de cada zona cuando estas se aplican de forma directa. La correspondencia entre número de plantas y altura máxima se define en las ordenanzas particulares.

3.- Altura mínima.

En el tipo de edificación según alineación a vial (AV) la altura mínima en número de plantas será la que resulte de descontar una planta al número máximo de plantas permitido.

4.- Número de plantas.

a).- La correspondencia entre número de plantas y altura se indican en las ordenanzas específicas de cada zona: Planta baja (B) y plantas piso (P). La planta baja computará como planta aunque sea diáfana o con porches.

b).- La planta sótano o semisótano no computará como planta cuando la parte superior del forjado del techo respete las limitaciones señaladas en el artículo 6.1.06 y apartado 3 del artículo 6.2.03. Se exceptúan de esta condición las rampas de acceso, cuando la planta sótano o semisótano se destine a aparcamiento de vehículos, en una longitud horizontal máxima de seis (6) metros.

c).- A los afectos del cómputo del número de plantas se admitirán desniveles de hasta un (1) metro en una misma planta, sin que por eso se pierda la condición de planta única.

d).- Los solares situados en terrenos sensiblemente planos, según definición del artículo 6.2.03, y con el vial de acceso elevado respeto del terreno natural se podrán rellenar hasta el nivel de la acera. En tal caso, la altura del edificio y la del forjado de la planta semisótano, a efectos de la aplicación del párrafo anterior, se medirá en el

punto medio de la fachada de la parcela a partir de la rasante del vial. De no rellenarse el solar la medición se realizará a partir del terreno natural.

e).- Cuando la ordenanza de la zona lo permita, sobre la planta piso se podrá situar una planta porche (Po). La altura de esta planta medida al intradós del forjado o al arranque de su cubierta no podrá superar los dos (2) metros ni la altura máxima permitida.

ARTÍCULO 5.1.04

SUPERFICIE DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Es la superficie de la proyección vertical sobre un plano horizontal del área comprendida entre las líneas externas de todas las plantas, incluso sótanos y semisótanos, incluyendo porches y cuerpos o elementos salientes. Se define como un porcentaje respeto de la superficie total de la parcela.

Las pérgolas, cuando estén formadas por un entramado calado de barras repartidas uniformemente y la relación entre la superficie de los huecos y la de los el elementos constructivos, medidas ambas en proyección vertical sobre un plano horizontal, sea superior a veinte (20), no computarán como ocupación. Los elementos sustentadores deberán ser, así mismo, a base de barras ligeras.

Las piscinas no computarán como superficie ocupada de la parcela, aunque sí lo harán las construcciones en las cuales se ubiquen las instalaciones y maquinaria de éstas, siempre que sobrepasen la rasante del terreno.

ARTÍCULO 5.1.05

CÓMPUTOS DE EDIFICABILIDAD

1.- La superficie de las plantas cerradas computará al cien por ciento (100 %).

2.- La superficie de las terrazas, balcones, patios descubiertos y las pérgolas, que cumplan la definición del artículo anterior, no computarán en ningún tipo de edificación. Tampoco computarán como edificabilidad las pérgolas, que no cumplan con la definición del artículo anterior, siempre que no excedan de la ocupación del solar.

3.- No computarán las plantas sótano o semisótano, destinadas a aparcamiento de vehículos o servicios de infraestructura del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, aljibes, recintos de basuras, de contadores, trasteros, centros de transformación, servicios auxiliares diversos, equipamiento complementario de la industria turística como cocinas, almacenes, lavanderías, etc.), cuando tampoco lo hagan como planta según definición del apartado 4.b del artículo 5.1.03. Se exceptúan de esta condición las rampas de acceso, cuando la planta sótano se destiné en aparcamiento de vehículos, en una longitud horizontal máxima de seis (6) metros.

4.- La superficie de los porches computará al cincuenta por ciento (50 %) siempre que estén abiertos en una dimensión comprendida, inclusive, entre un tercio (1/3) y menos de un medio (1/2) de su perímetro. En los otros casos computará al cien por ciento (100 %), aunque no contabilizarán como edificabilidad cuando estén abiertos en la mitad (1/2) o más de su perímetro. Se entenderá como cerramiento cualquier elemento con altura superior a un metro y ochenta centímetros (1,80) sobre el nivel de suelo de la planta respectiva.

5.- No computarán como edificabilidad, ni como volumen, los depósitos de líquidos o gases y las instalaciones de tratamiento de aguas residuales en edificaciones unifamiliar aisladas.

6.- En edificación de uso exclusivo comercial, administrativo, industrial o equipamientos se podrá descontar del cómputo de superficie construida las superficies destinadas a aljibes, almacenes y servicios generales de la edificación.

ARTÍCULO 5.1.06

CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA MÁXIMA

1.- Por encima de la altura reguladora máxima solo se permitirán:

a).- El forjado del techo de la última planta.

b).- La formación de azoteas y cubiertas inclinadas, con pendiente mínima de un veinte por ciento (20 %) y máxima de un treinta por ciento (30 %), sin sobrepasar la altura total de la edificación. La cota de coronación de las cubiertas inclinadas podrá llegar como máximo a una altura de dos (2) metros por encima del intradós del último forjado.

c).- Los muretes y barandillas con una altura máxima de un metro y veinte centímetros (1,20) sobre el pavimento.

d).- La caja de escalera, sin sobrepasar la altura total de la edificación, con una superficie máxima construida del rellano de acceso a la azotea de cuatro (4) m2 y la cámara de maquinaria del ascensor, si hubiese, de dimensiones tales que su superficie no superará en dos (2) m2 a la mínima exigida por la normativa reguladora.

e).- Las torres de refrigeración que ocuparán la superficie estrictamente necesaria para acoger las instalaciones que, por razones técnicas, se deban ubicar al aire libre.

f).- Los armarios de instalaciones, con las dimensiones mínimas requeridas por la compañía suministradora y la normativa técnica vigente.

g).- Las antenas, chimeneas, conductos de aireación y artefactos captadores de energía solar.

2.- Las torres de refrigeración y depósitos deberán quedar ocultos de vistas desde la vía pública.

3.- Todos los paramentos verticales visibles desde la vía pública deberán estar convenientemente decorados a tono con la fachada del edificio.

4.- Todos los elementos situados por encima de la cubierta general del edificio, en lo que sea posible, deberán estar agrupados.

ARTÍCULO 5.1.07

ÍNDICE DE INTENSIDAD DE USO RESIDENCIAL

El índice de intensidad de uso residencial (Ir) se define como la limitación que establece la superficie mínima en m2 de superficie de suelo por vivienda en cada zonificación.

En el tipo de edificación según alineación a vial, se refiere a la superficie de suelo incluida dentro de la profundidad edificable o, en su caso, dentro de la ocupación máxima. En el tipo de edificación aislada a la superficie total de la parcela.

Esta cifra será el número entero por exceso, cuando la cifra decimal sea igual o superior a la mitad de una unidad, y por defecto, de lo contrario, que se obtiene por medio de la operación del producto de este índice por la superficie en metros cuadrados, en edificación continúa, de la profundidad edificable o de la ocupación máxima y, en edificación aislada, de la parcela, según se define en el apartado anterior. Por aplicación del índice correspondiente a cada zonificación se obtendrá el número máximo de viviendas que es posible realizar en una parcela.

El número de las viviendas proyectadas solo estará condicionado por esta cifra y las condiciones de higiene y composición interior. Por lo tanto, en caso de que parte de la edificabilidad permitida en cada zona se destine a otros usos distintos, aunque admitidos además del residencial, se podrá agotar el número de viviendas resultante de la aplicación del índice de intensidad de uso residencial en cada parcela.

ARTÍCULO 5.1.08

REORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Se permitirá la modificación de la ordenación establecida por las NN.SS. en cualquiera de las zonas, excepto en casco antiguo que será con carácter excepcional, mediante un Estudio de detalle con el ámbito mínimo de una manzana, cuando la ordenación propuesta presente, a juicio de la Corporación municipal, claras ventajas para la ciudad.

Toda ordenación de volúmenes no podrá suponer incremento de la ocupación del suelo y de la altura máxima de cada manzana, ni de la superficie y el volumen edificables fijados con carácter general por la ordenanza específica prevista. No se podrán alterar los usos establecidos con carácter limitativo, exclusivo o predominante en la zona o zonas. Tampoco podrá ser incrementada la densidad de población. En este sentido, no se podrá transferir al uso residencial, superficie edificable destinada a otros usos o transferir edificabilidad del patio de manzana para su utilización residencial. En todo caso, se deberán respetar el resto de determinaciones de las NN.SS. y en ningún caso esta reordenación podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios próximos o colindantes.

En caso de aprobación de un Estudio de detalle, el Ayuntamiento podrá fijar el plazo máximo que considere procedente para la presentación de la solicitud de licencia y del proyecto correspondiente.

ARTÍCULO 5.1.09

CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES SOBRE VÍA PÚBLICA O ESPACIO LIBRE PÚBLICO

1.- Ningún cuerpo o elemento de un edificio, tanto si forma parte de él como si se trata de instalación adosada a su fachada, podrá volar sobre el vial o espacio libre público a altura inferior a tres metros y cincuenta centímetros (3,50) sobre la rasante de la acera y cuatro (4) metros sobre la rasante de la vía cuando ésta carezca de aceras. Esta distancia podrá reducirse a dos metros y cincuenta centímetros (2,50) en caso de paso peatonal.

2.- Los canalones de aguas, tanto pluviales como residuales, aunque sean de recogida de las procedentes de terrazas y balcones, se deberán colocar por el interior del edificio o empotradas en la pared de la fachada en la primera planta, de forma que no resalten de ésta ni sean visibles desde la vía pública. Podrán ser vistas a partir de la primera planta piso y superiores.

3.- Sólo se permitirán los simples voladizos y cornisas de las cubiertas hasta un máximo de cincuenta (50) centímetros de vuelo.

ARTÍCULO 5.1.10

CHAFLANES

Los chaflanes serán de obligatoria ejecución cuando estén grafiados en el plano de ordenación del suelo urbano en las esquinas de las manzanas de tipología entre medianeras y vendrá definido por los puntos de intersección de las líneas de fachada con la circunferencia que, con centro en el mencionado punto de intersección, tenga como radio la suma de las anchuras de ambos aceras, con una longitud máxima de tres (3) metros y mínima de un metro y cincuenta centímetros (1,50). No se dejará chaflán en las esquinas donde al menos una de las alineaciones de la fachada tenga establecido un retranqueo respeto de la calle.

ARTÍCULO 5.1.11

PROTECCIÓN DEL ARBOLADO

a).- El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y esparcimiento, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

b).- Toda pérdida de arbolado en vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

c).- En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas de zonas de vivienda unifamiliar aislada, será preceptiva la plantación de arbolado.

d).- En los patios o espacios libres existentes en la actualidad, ya sean públicos o privados, que se encuentren ajardinados, se procurará conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, a no ser que, por causa de fuerza mayor, sea necesario eliminar algunos ejemplares, procurándose, en tal caso, que sean afectados los ejemplares de menos edad y porte.

e).- Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. En estos casos se exigirá y garantizará durante el transcurso de las obras la protección de los troncos del arbolado, hasta una altura mínima de un metro y ochenta centímetros (1,80), con adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro. El arbolado que se debe proteger, será al existente fuera de lo obra objeto de licencia.

f).- La necesaria sustitución del arbolado en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria con cargo al responsable de la pérdida, siendo sustituidos, a ser posible, por especies iguales a las antiguas u otros semejantes a los tradicionales.

ARTÍCULO 5.1.12

EXIGENCIA DEL PREVIO SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES EN DETERMINADOS CASOS

Previamente a la solicitud de la licencia de obras los particulares podrán solicitar el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno y, en cualquiera caso, deberán solicitarlo previamente en caso de que la parcela objeto de licencia esté afectada por una nueva alineación y no esté suficientemente definida o acotada en los planos de ordenación.

No se podrá iniciar la construcción, reconstrucción o reforma de fachadas, muros ni otro clase de cerramiento en ningún tramo contiguo a la vía pública sin que, además de la oportuna licencia, el interesado haya obtenido del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las alineaciones y rasantes oficiales, cuando la propia Administración municipal hubiese comunicado ser necesaria esta operación antes de la ejecución de las obras.

El incumplimiento de lo que dispone este artículo dará lugar, en todo caso y sin perjuicio de otras correcciones que procediesen, a la suspensión inmediata de los trabajos, que no será levantada mientras no se dé cumplimiento a lo prescrito.

ARTÍCULO 5.1.13

EDIFICACIONES FRENTE A CAUCES PÚBLICOS

Excepto autorización administrativa de la Direcció General de Recursos Hídrics, cualquiera cuerpo de edificación, así como cerramientos de parcelas próximos a cauces públicas, deben distar del deslinde o del límite físico del cauce como mínimo cinco (5) metros, de acuerdo con el artículo 6 del Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de aguas y artículos 6 y 7 del Reglamento del dominio público hidráulico.

Los usos permitidos en las zonas de protección de cauces, tanto de dominio público como privado, se regularán por lo que dispone la ley de aguas y desarrollos reglamentarios, hasta la aprobación de la delimitación definitiva que la sustituya o rectifique.

CAPÍTULO II: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

ARTÍCULO 5.2.01

OBJETO, APLICACIÓN Y ESTRUCTURA GENERAL DE LOS USOS

1.- Objeto.

Los preceptos reguladores de este Capítulo son los que establecen las diferentes utilizaciones del suelo urbano y de las edificaciones, fijando los usos que en ellos pueden desarrollarse, según las distintas categorías de suelo que se definen en las presentes NN.SS.

2.- Aplicación.

Además de los preceptos reguladores de los usos, se deberán cumplir las normas generales de la edificación y, en su caso, las ordenanzas de la zona que correspondan, en función de la localización del suelo, edificio o instalación.

3.- Estructura general de los usos.

a).- Según su asignación urbanística.

a.1).- Uso global:

Es el establecido por las NN.SS. para definir el destino genérico de cada zona. Esta categorización de uso solo tiene efectos en relación con la estructura orgánica del territorio. Los usos globales pueden ser:

- Usos globales lucrativos, es decir, susceptibles de tránsito jurídico privado.
- Usos globales no lucrativos, cuya característica básica es la de ser usos públicos impuestos por las necesidades de servicios y de equipamientos para la comunidad.

a.2).- Uso pormenorizado:

Es el contemplado de forma más detallada por las NN.SS. para la regulación del régimen de compatibilidad con los correspondientes usos globales en cada zona.

b).- Según su utilización.

b.1).- Público:

Es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado, en tal caso, en beneficio de la comunidad por medio de los mecanismos que al efecto establece la ley. En suelo urbano serán de uso público los siguientes: Equipamientos, comunicaciones e infraestructuras y espacios libres (espacios libres públicos). También, en su caso, lo podrán ser los siguientes usos: Residencial e industrial.

b.2).- Colectivo:

Es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada y al cual se accede por pertenencia a una asociación, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio o contra prestación análoga. En suelo urbano podrán, en su caso, ser de uso colectivo los siguientes: Residencial (residencial comunitario), equipamientos (socio-cultural, docente, asistencial, deportivo, sanitario, religioso, abastecimiento y recreativo) y comunicaciones e infraestructuras (transportes y aparcamientos de vehículos).

b.3).- Privado:

Es el que se desarrolla por particulares en bienes de titularidad privada y que no tiene las características de un uso colectivo. En suelo urbano serán de uso privado los siguientes: Residencial, industrial, servicios y espacios libres (espacios libres privados). También, en su caso, lo podrán ser los siguientes usos: Equipamientos (socio-cultural, docente, asistencial, deportivo, sanitario, religioso, abastecimiento y recreativo) y comunicaciones e infraestructuras (instalaciones y servicios, transportes, comunicaciones y telecomunicaciones y aparcamientos de vehículos).

c).- Según su titularidad.

c.1).- Uso de dominio público:

En cumplimiento de los artículos 19.1.b y 29.1.d y e del Reglamento de planeamiento urbanístico, las NN.SS. determinan la titularidad pública del dominio asignado a los usos públicos o colectivos previstos, cuya existencia se considere de interés público y social.

Los bienes y recursos que integran el patrimonio público de suelo, de acuerdo con el artículo 39 del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, se destinarán a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y a otros usos de interés social. Se consideran usos de interés general, a los efectos de lo determinado en el apartado 3 del artículo 37 de la Ley 8/2004, de 23 de diciembre, de medidas tributarias, administrativas y de función pública, modificado por la Ley 6/2007, de 27 de diciembre, los siguientes: Operaciones de iniciativa pública de rehabilitación de vivienda protegida, conservación, gestión o ampliación de los propios patrimonios públicos de suelo, ejecución de dotaciones urbanísticas públicas incluidos los sistemas generales, compensación a propietarios a los que corresponda un aprovechamiento superior al permitido por el planeamiento, adquisición y rehabilitación de bienes inmuebles declarados de interés cultural y catalogados y a la adquisición y mejora de áreas naturales, adopción de medidas de mejora y conservación del medio ambiente.

c.2).- Uso de dominio privado:

En cumplimiento de los artículos 19.1.b y 29.1.d del Reglamento de planeamiento urbanístico, las NN.SS. proponen la titularidad privada o patrimonial del resto de los usos asignados no incluidos en el anterior apartado.

d).- Según su compatibilidad.

d.1).- Uso permitido:

Es aquel que se autoriza por las Normas Subsidiarias de forma alternativa para cada una de las zonas.

d.2).- Uso condicionado:

Es aquel que está sujeto a una autorización previa en base al cumplimiento de determinados requisitos legales.

d.3).- Uso prohibido:

Es aquel la implantación del cual no se permita por el planeamiento ni tan solo acogiéndose al trámite de interés general. Se consideran prohibidos también los usos que estén así conceptuados por las disposiciones estatales o autonómicas promulgadas en materia de seguridad, salubridad, molestias o peligrosidad.

Todos los usos no incluidos como permitidos en cada régimen de usos se considerarán prohibidos.

ARTÍCULO 5.2.02

CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE LOS USOS GLOBALES Y DETALLADOS

Para la fijación de los usos a los suelos y para su adecuada regulación se definen los siguientes conceptos:

1.- Residencial.

Uso privado que se desarrolla por particulares o entidades públicas sobre bienes de titularidad privada o pública, en tal caso, de carácter residencial. Dicho uso podrá desarrollarse en la modalidad de vivienda libre o en régimen de protección pública u otro que permita tasar el precio máximo de venta o alquiler.

a).- Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras:

Es el uso correspondiente al alojamiento de una familia. Es la que, albergando a una sola familia en el total de un edificio, constituye junto con la parcela una única unidad registral, teniendo acceso exclusivo desde vía pública.

b).- Viviendas unifamiliares adosadas:

Se trata de dos viviendas unifamiliares adosadas o de un conjunto de más viviendas unifamiliares adosadas en una misma parcela, formando un único cuerpo de edificación y con accesos independientes.

c).- Edificio plurifamiliar:

Es el formado por un conjunto de viviendas con acceso comunitario desde el exterior.

d).- Residencial comunitario:

Es el correspondiente al alojamiento de personas en régimen de interrelación, como colegios mayores, residencias, albergues, asilos, etc., excepto los de carácter asistencial o religioso.

2.- Industrial o secundario.

Es el uso productivo relativo a las actividades económicas correspondientes al sector secundario. Se subdivide en tres usos pormenorizados:

a).- Industrias:

Es el uso correspondiente a la transformación de materias primas y a la elaboración de productos. Puede ser, según las condiciones establecidas en el artículo 5.2.03, desarrollado en zona no industrial urbana:

- En plantas inferiores de edificio no industrial.
- En plantas piso de edificio no industrial.

b).- Almacenes:

Es el uso correspondiente al depósito, conservación, guarda o distribución de objetos y/o mercancías, agencias, almacenes, transportes distributivos, etc., sin servicio de venta directa al público pero sí a vendedores minoristas.

c).- Talleres:

Es el uso correspondiente a las actividades de reparación y conservación de maquinaria, herramientas y útiles, la producción industrial o artesanal (carpinterías, herrerías y similares), así como las artes plásticas y gráficas, grandes lavanderías, tintorerías y similares.

3.- Servicios o terciario.

Es el uso productivo relativo a las actividades económicas correspondientes al sector terciario. Se subdivide en cuatro usos pormenorizados:

a).- Comercial:

Tienen la consideración de establecimientos comerciales, de acuerdo con la Ley 11/2001, de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial en las Islas Baleares, reformada mediante la Ley 8/2009, de 16 de diciembre, los locales y las construcciones o instalaciones ubicados en el suelo de manera fija y permanente, cubiertos o sin cubrir, exentos o no, exteriores o interiores de una edificación, con o sin escaparates, donde se ejercen regularmente actividades comerciales de venta de productos al por mayor o al detalle, o de prestación de servicios de esta naturaleza al público, como también cualesquiera otros recintos acotados que reciban aquella calificación en virtud de disposición legal o reglamentaria.

Estos establecimientos podrán ser individuales o colectivos y se consideran colectivos los conformados por un

conjunto de establecimientos comerciales individuales, integrados en un edificio o complejo de edificios, en los que se ejerzan las actividades respectivas de forma empresarialmente independiente, siempre que compartan la utilización de alguno de los elementos siguientes:

- La existencia de un vial o espacio libre, preexistente o no, público o privado, cuyo objetivo principal sea asegurar la circulación interna entre los distintos establecimientos comerciales, para uso exclusivo de los clientes y del personal de los establecimientos.
- La existencia de un área o áreas de estacionamiento comunes o contiguas a los diferentes establecimientos que no prohíban la circulación de peatones entre éstas.
- Estar unidos por una estructura jurídica común, controlada directa o indirectamente al menos por un asociado o que dispongan de una dirección, de derecho o de hecho, común.
- La existencia de un perímetro común delimitado.

La densidad comercial máxima del municipio en metros cuadrados de superficie construida por zonas o barrios, excluidos los establecimientos de superficie construida inferior a 150 m2, será el resultado de multiplicar la población equivalente por un determinado porcentaje. No obstante, no se aplicará la densidad comercial máxima del municipio hasta la determinación, mediante la disposición reglamentaria prevista en la Ley 8/2009, de 16 de diciembre, del concepto de población equivalente y del porcentaje.

b).- Administrativo privado:

Son las actividades destinadas a la realización de tareas administrativas, técnicas, creativas o monetarias, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios. Se incluyen, a título de ejemplo, los bancos, oficinas, gestorías, agencias, suyos sociales o técnicas de empresas, estudios, despachos, etc.

c).- Turístico:

Son las actividades destinadas al alojamiento ocasional y transitorio de transeúntes o turistas. Este uso, previamente a la obtención de la licencia urbanística, requerirá la autorización de la Administración turística correspondiente.

d).- Establecimientos públicos:

Son las actividades integradas en el sector de la restauración y destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población. Se incluyen los usos relacionados en el grupo IV del anexo del Reglamento de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas y en el grupo XLII del anexo I del Decreto 18/1996, de 8 de febrero, por el cual se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas, como, por ejemplo, restaurantes, cafés y cafeterías, bares, cafés cantantes, cafés teatro, tablados flamencos y similares.

4.- Equipamientos.

Es el uso dotacional relacionado con los servicios públicos por el conjunto de la población. Comprende once diferentes usos pormenorizados:

a).- Socio-cultural:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinados a la custodia, transmisión y conservación de los conocimientos, exhibición de las artes y a la investigación, las actividades socioculturales de relación o asociación, así como las actividades complementarias de la principal. Se incluyen, a título de ejemplo, casas de cultura, palacio de congresos y exposiciones, bibliotecas, archivos, museos, salas de exposiciones, centros de asociaciones vecinales, culturales, agrupaciones cívicas, sedes de club, etc.

b).- Docente:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles. Se incluyen, a título de ejemplo, los centros universitarios (facultades, escuelas técnicas y universitarias), enseñanza infantil, primaria y secundaria, formación profesional, guarderías, centros de

idiomas, etc., educación especial, educación para adultos, academias, talleres ocupacionales, conservatorios, escuelas de artes y oficios, centros de investigación científica y técnica vinculados a la docencia, etc.

c).- Asistencial:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades o minusvalías, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas. Incluye, a título de ejemplo, albergues de transeúntes, residencias, mini residencias, pisos tutelados o protegidos, centros de rehabilitación, centros de día, centros de información y orientación, etc. Ocasionalmente cohabita con usos sanitarios, residencial, formativos, docentes, etc.

d).- Administrativo-institucional:

Edificaciones para el servicio de la administración del Estado, la Comunidad Autónoma y el municipio. Incluye, a título de ejemplo, las del Ayuntamiento, Govern Balear, consellerías, servicios periféricos del Estado, delegación de Hacienda, etc.

e).- Deportivo:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física. No incluye actividades ligadas física y funcionalmente a otro usos, tales como universitarios, docentes, etc. Se incluyen en esta situación, a título de ejemplo, las instalaciones deportivas al aire libre y las cubiertas, gimnasios, polideportivos, así como los contenidos en el apartado 2 del grupo I y apartado 3 del grupo II del anexo del Reglamento de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.

f).- Seguridad:

Actividades de uso público realizadas por cuerpos o instituciones del Estado o de la Comunidad Autónoma, destinadas a la defensa nacional, del orden público y de los individuos y los bienes. Se incluyen también parques de bomberos y similares.

g).- Sanitario:

Actividades de uso público o privado, destinadas a la información, orientación, prevención, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios. No se incluyen los servicios médicos que se prestan en despachos profesionales, fuera de los centros sanitarios, que tienen la misma conceptuación que la del resto de profesionales. Se incluyen, a título de ejemplo, hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, casas de socorro, consultorios, psiquiátricos, laboratorios relacionados con la actividad sanitaria y, en general, todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

h).- Religioso:

Actividades de uso colectivo o privado destinadas al culto religioso, así como los ligados a éste y a los modos de vida asociativa religiosa. Se incluyen, a título de ejemplo, comunidades religiosas, conventos, monasterios, ermitas, iglesias y centros parroquiales, catedral, capillas, casas rurales o residencias religiosas, centros de culto de cualquiera confesión, etc.

i).- Cementerio:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a servicios funerarios en general, cementerios, tanatorios, etc. de acuerdo a lo previsto en el Decreto 105/1997, de 24 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de policía sanitaria mortuoria. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

j).- Abastecimiento:

Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos y técnicos, como, por ejemplo, mercados, ferias, mataderos, instalaciones frigoríficas, etc. Estos usos deberán encontrarse expresamente señalados en los planos de ordenación.

k).- Recreativo:

Actividades de uso público o privado, vinculadas con el esparcimiento, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general y aquellas similares, no incluidas en otros usos. Comprende los siguientes tipos:

k.1).- Que se realicen en edificios, locales e instalaciones tales como salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de juego, casinos, etc.

k.2).- Que se realicen en parques y jardines. Se incluyen a título de ejemplo, los jardines botánicos, parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares a las descritas, con pequeñas edificaciones anexas, como bares, oficinas de información al ciudadano o turísticas, etc.

l).- Municipal diverso:

Reúne la posibilidad de ser destinado a cualquier uso, excepto cementerio, de titularidad y dominio público, de entre los equipamientos relacionados en el presente artículo.

5.- Comunicaciones e infraestructuras.

a).- Red viaria:

El uso de las redes viarias es el tránsito de personas y vehículos y el estacionamiento de estos últimos en las áreas reguladas al efecto. El régimen de usos vendrá determinado por lo que dispone la Ley 5/1990, de carreteras de la CAIB, y sus desarrollos reglamentarios, por el Plan director sectorial de carreteras, por las disposiciones del Consell Insular en las vías de su competencia y por las propias NN.SS., así como cuantas ordenanzas municipales, disposiciones y reglamentos sean de aplicación (normativas sobre estaciones de servicio, reglamentos de actividades en la vía pública, servidumbres para infraestructuras, etc.).

b).- Instalaciones y servicios:

Corresponde a las actividades destinadas a las infraestructuras y servicios del municipio, tales como grandes redes y servicios, arterias de riego de agua depurada, arterias de abastecimiento, colectores de saneamiento, colectores de aguas pluviales y cauces de torrentes, centros de producción, almacenamiento y feeders de distribución de gas, depósitos de abastecimiento de agua, estaciones de depuración de aguas residuales, centros de recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos, vertederos, redes eléctricas, estaciones y subestaciones eléctricas, centrales térmicas, parques de almacenamiento y poliducto de productos petrolíferos, chatarrerías, desguace de vehículos y los semejantes a todos los mencionados anteriormente.

Dentro de estos recintos se podrán ubicar dotaciones o servicios que, por sus características especiales (molestia, peligrosidad, insalubridad, etc.), sea aconsejable su alejamiento de núcleos urbanos. A pesar de lo cual, se deberá cumplir la normativa que sea de aplicación.

La ejecución en dominio público de las redes de servicios y las condiciones de uso de éstas se regirá por lo que disponen las ordenanzas municipales, por las normas sobre servicios de los nos locales, por los pliegos de condiciones de la concesión y por el correspondiente contrato administrativo, así como por los reglamentos sectoriales que las regulan.

Las servidumbres de los tendidos eléctricos se regularán por los reglamentos eléctricos de alta y baja tensión y otra normativa aplicable.

Además de lo establecido a los apartados anteriores, a efectos de servidumbres, será preceptivo el informe de la empresa suministradora de energía eléctrica previo a la petición de cualquiera licencia de edificación o actividad o sus modificaciones en terrenos situados en la zona comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas, situadas una a cada lado del eje de la tendido eléctrico aérea de alta tensión, y a una distancia de treinta (30) metros de éste.

c).- Transportes:

Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas al tránsito y estancia de personas, tanto transporte público, privado o colectivo. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

d).- Comunicaciones y telecomunicaciones:

Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas e instalaciones básicas destinadas a los servicios de comunicaciones (correos, telégrafos y teléfonos) y telecomunicaciones (radio, televisión y transmisión de datos). Corresponden, así mismo, al uso pormenorizado de telecomunicación las redes e instalaciones radioeléctricas para las que regirán las determinaciones establecidas en el Decreto 22/2006, de 10 de marzo, por el cual se aprueba el Plan director sectorial de telecomunicaciones en las Islas Baleares.

e).- Aparcamiento de vehículos:

Comprende los espacios de uso público, colectivo o privado, destinados al estacionamiento de vehículos tipo turismo o motocicletas, ya sean subterráneos, en superficie o en edificios construidos al efecto. Así mismo se incluye en este uso el correspondiente al depósito o guarda de grandes vehículos automóviles tales como autobuses y camiones, permitiéndose, en tal caso, solo en las zonas industriales y de servicios.

La zona calificada como aparcamiento privado en Son Moragues-Son Canals se mantendrá vinculada a la parcela hotelera anexa y admitirá las siguientes condiciones de edificación:

- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1
- Altura reguladora máxima (m): 3, sin sobrepasar la cota 179 del plano de zonificación.
- Número máximo de plantas: S+B
- La cubierta deberá ajardinarse en un 70 % o más de su superficie.

f).- Estación de servicios:

Comprende los espacios y edificios destinados exclusivamente a estación de servicios (gasolinera), aunque como uso anexo y vinculado puede permitirse el uso comercial. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

6.- Espacios libres.

Comprende los espacios libres de edificación, destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población y a la protección y aislamiento de vías y edificaciones, dirigida a la mejora de las condiciones higiénicas, climatológicas y estéticas del municipio. Comprende los siguientes tipos:

a).- Espacios libres de uso y dominio público:

Zonas de uso y dominio público, destinadas al recreo y esparcimiento de la población, compatibles con pequeñas instalaciones deportivas no cubiertas y con los usos establecidos en el artículo 6.3.06.1.

b).- Espacios libres privados:

Áreas ajardinadas de dominio privado y uso público o privado, calificadas por las NN.SS. o resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo en cada ordenanza de edificación.

ARTÍCULO 5.2.03

RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN SUELO URBANO

1.- El régimen de compatibilidad de los usos es la concreción para cada zona de normativa diferenciada de la relación de usos permitidos, así como el nivel de permisividad de cada uno de ellos.

2.- Las clases o subclases de usos permitidos o prohibidos, así como su situación con respecto a otros usos y edificios, se recogen en las ordenanzas particulares de las zonas. Los usos que no figuran expresamente como admitidos se encuentran prohibidos.

3.- Los Planes especiales de reforma interior, los Planes especiales de protección y conservación y las ordenanzas específicas de usos podrán regular de forma más restrictiva la asignación de usos en suelo urbano, en cuanto a su ámbito de localización, las categorías permitidas y su distribución en el interior de las edificaciones.

4.- Los Planes especiales de reforma interior podrán admitir usos no contemplados por las NN.SS. siempre que sean compatibles con los asignados por éstas.

5.- Categorías según situación y determinaciones particulares de los usos.

En suelo urbano, se definen las siguientes categorías:

1.- En cualquiera planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a situación segunda.
2.- En planta baja con acceso directo desde la vía pública y/o asociada a planta semisótano, sótano y/o planta primera (mínimo del 50 % en planta baja).
3.- Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.
4.- Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos.
5.- En espacio libre de parcela.

5.1.- Residencial.

a).- Situaciones permitidas en zona residencial urbana: Uso unifamiliar y plurifamiliar: 1 a 4. Uso residencial comunitario: 3 y 4.

b).- Situaciones permitidas en zona no residencial urbana: Uso unifamiliar: 1 y 4.

c).- Determinaciones específicas:

- Se prohíbe el uso residencial en planta sótano o semisótano.
- Los edificios de uso residencial deberán cumplir con lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.
- El uso residencial destinado a vivienda de precio tasado (VPT) estará sujeto a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.

5.2.- Industrial o secundario.

Situaciones permitidas en zona no industrial urbana: Industrias, almacenes y talleres: 2, con las siguientes determinaciones específicas:

a).- En plantas inferiores de edificio no industrial con las siguientes condiciones:

- Sin molestias para los otros usos.
- Potencia mecánica máxima (CV): 2 en casco antiguo y 10 en el resto.
- Superficie máxima: 300 m2.
- Decibelios máximos: Según la ordenanza municipal.

b).- En plantas piso de edificio no industrial con las siguientes condiciones:

- Sin molestias para los otros usos.
- Potencia mecánica máxima (CV): 1 en el casco antiguo y 5 en el resto.
- Superficie máxima: 150 m2.
- Decibelios máximos: Según la ordenanza municipal.

c).- Determinaciones específicas:

- Se deberá tener en cuenta lo que establece el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular los documentos básicos relativos a seguridad en caso de incendio, así como lo que establece el Real decreto 2267/2004, de 3 de septiembre, por el cual se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales.
- Se deberá cumplir en todos los casos con el establecido en el artículo 4 del Decreto 20/1987, de 26 de marzo, para la protección del medio ambiente contra la contaminación por la emisión de ruidos y vibraciones así como con lo indicado en el artículo 6 que establece la tabla de niveles sonoros máximos. Además, de acuerdo con el artículo 17 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, las determinaciones que se desarrollen contenidas en esta Ley.
- Por razones de seguridad medio ambientales o sanitarias, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia de instalación de las actividades insalubres, nocivas o peligrosas que su índice y grado de intensidad sea 5 de acuerdo con el Anexo II del Decreto 18/1996, de 8 de febrero, mediante el cual se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas.
- Los titulares de instalaciones donde se desarrollen actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, según el catálogo incorporado al anexo IV de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, deberán cumplir lo dispuesto en el artículo 7 de dicha Ley.

5.3.- Servicios o terciario.

a).- Situaciones permitidas en zona residencial urbana: Comercial: 2 y 3, administrativo privado: 1 a 3, turístico: 3 y 4, y establecimientos públicos: 2 y 3.

b).- Situaciones permitidas en zona de calificación específica: Comercial: 2 a 4, administrativo privado: 1 a 4, turístico: 3 y 4, y establecimientos públicos: 2 a 4.

c).- Determinaciones específicas:

c.1).- Comercial:

Además de lo determinado en el artículo 5.2.02, se consideran gran establecimientos comerciales, de acuerdo con lo establecido en la Ley 11/2001, de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial en las Islas Baleares, reformada por la Ley 8/2009, de 16 de diciembre, los comercios al por mayor o al por menor que tengan una superficie útil para la exposición y la venta superior a: 700 m2. Los establecimientos comerciales con superficie de venta inferior a las señaladas, abiertos al público con anterioridad al 17 de octubre de 2006, que carezcan de licencia de instalación y de apertura y funcionamiento, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa aplicable, estarán exentos de su obtención.

En caso de modificación o ampliación sólo será exigible la licencia autonómica de los establecimientos comerciales calificados como gran establecimiento comercial si la ampliación supera el 25 % de la superficie útil dedicada a exposición y venta o si cambia la actividad.

Cuando el objeto del establecimiento sea la exposición y la venta de forma exclusiva de automóviles y vehículos a motor, de maquinaria, de equipo industrial, de embarcaciones, de aeronaves, de muebles de todo tipo, de material de construcción y de elementos propios de cocina y baño, tendrán la consideración de gran establecimiento comercial los establecimientos al por mayor o al por menor que tengan una superficie útil para la exposición y la venta superior a: 2.000 m2.

La solicitud de licencia de gran establecimiento comercial será de acuerdo con lo que señala el artículo 16 y 17 de la Ley 8/2009, de 16 de diciembre.

c.2).- Turístico:

Se prohíbe el uso de alojamiento turístico en planta sótano o semisótano.

5.4.- Equipamientos.

Situaciones permitidas en zona residencial urbana y en zona de calificación específica: Socio-cultural, docente, asistencial, administrativo-institucional y religioso: 1 a 4, deportivo: 1 a 5, seguridad, sanitario, abastecimiento y recreativo: 2 a 4, y cementerio: 4.

5.5.- Comunicaciones e infraestructuras.

Situaciones permitidas en zona residencial urbana y en zona de calificación específica: Instalaciones y servicios: 2 a 4, transporte: 3 y 4, telecomunicaciones y aparcamiento de vehículos: 1 a 5.

5.6.- Espacios libres.

Situaciones permitidas en cualquiera zona: Espacio libre público y espacio libre privado: 5.

6.- Determinaciones específicas de las piscinas de uso público colectivo.

Cuando alguno de los usos definidos en la norma 5.2.02 comporte la instalación de piscinas de uso público colectivo o éstas, de acuerdo con la norma 6.3.06, estén anexas a un establecimiento de alojamiento turístico de deberá cumplir con lo establecido en el Decreto 53/1995, de 18 de mayo, relativo a las condiciones higiénico sanitarias, así como el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular con el documento básico relativo a seguridad frente al caso de ahogamiento.

CAPÍTULO III: CONDICIONES DE HIGIENE, COMPOSICIÓN INTERIOR Y ESTÉTICA DE LAS EDIFICACIONES

ARTÍCULO 5.3.01

DIMENSIONES MÍNIMAS, COMPOSICIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA

La clasificación de las dependencias de la vivienda, sus dimensiones mínimas, el equipamiento mínimo y la accesibilidad se regularán por estas normas y por el Decreto 145/1997, de la CAIB y su anexo, o norma que le sustituya o modifique.

1.- Cuando la lavandería se ventile desde la vía pública o espacio libre público o privado, excepto si se trata de patios de iluminación y ventilación que no sean el patio de manzana, se adoptará un sistema de persianas o celosías que impidan la visión de la ropa tendida desde el exterior.

2.- La altura útil mínima de la vivienda deberá ser de, al menos, dos metros y cincuenta centímetros (2,50). En el caso de cámaras higiénicas, dependencias auxiliares y debajo de jácenas u otros elementos fijos, como conducciones, etc., que no superen el ancho de sesenta (60) centímetros, la altura útil mínima podrá ser de dos metros y veinte centímetros (2,20). Así mismo, en las salas de estar se podrá disminuir la altura útil a dos metros y veinte centímetros (2,20) en una superficie útil no superior al veinte por ciento (20 %) de aquellas.

3.- En dependencias con el techo inclinado la altura útil media no será inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50).

4.- En las viviendas situadas en edificios donde sea obligatoria la instalación de un ascensor serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

5.- Sin perjuicio del cumplimiento del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, o normativa autonómica que lo

sustituya, toda vivienda tendrá una superficie útil mínima de sesenta y cinco (65) m2.

6.- En actuaciones sobre edificios declarados bienes de interés cultural o que figuren en el Catálogo, así como sobre los elementos de su arquitectura cuando los servicios técnicos municipales consideren justificado su conservación, podrá excepcionarse el cumplimiento de las condiciones señaladas en los apartados anteriores de conformidad con la que establece la Disposición adicional segunda del Decreto 145/1997.

ARTÍCULO 5.3.02

ESCALERAS INTERIORES

Las escaleras interiores de una vivienda de uso estrictamente privado tendrán una anchura mínima de ochenta (80) centímetros y la altura libre vertical en todos los puntos no será inferior a dos metros y diez centímetros (2,10).

ARTÍCULO 5.3.03

VIVIENDAS ADAPTADAS A MINUSVÁLIDOS

Los edificios de viviendas de protección oficial deberán cumplir con la reserva mínima de viviendas adaptadas a minusválidos establecido en la Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la mejora de la accesibilidad y de la supresión de barreras arquitectónicas y Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

CAPÍTULO IV: CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LA VIVIENDA

ARTÍCULO 5.4.01

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DIRECTA

Se entiende por iluminación y ventilación directa de una dependencia la que se produce a través de un hueco, provisto de ventana o puerta balconera, de dimensión suficiente, practicado en un muro que separa la mencionada dependencia, directamente o a través de un porche, de un vial, espacio libre público o privado, patio o patinillo.

Se procurará que todas las dependencias de la vivienda estén dotadas de iluminación y ventilación directa. No obstante, esta condición será obligatoria para todas las dependencias distintas a vestíbulos, despensa, baños, aseos, trasteros o armarios y zonas de circulación.

ARTÍCULO 5.4.02

HUECOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DIRECTA

1.- En las dependencias donde se exija iluminación y ventilación directa, la superficie de los huecos a través de los cuales se produzca, no será inferior a un (1) m2, ni a un décimo (1/10) de la superficie útil de las dependencias.

2.- Cuando en una dependencia se proyecte un estrechamiento o estrangulación de ésta en situación contigua a su hueco de iluminación y ventilación, la profundidad del mencionado estrechamiento como máximo podrá ser igual a su anchura.

3.- La superficie de los huecos de las dependencias que se iluminen y ventilen a través de un porche no será inferior a un octavo (1/8) de la superficie útil de la dependencia. La superficie de apertura del porche se repartirá uniformemente a lo largo de su perímetro exterior, siendo necesario que frente a cada hueco de iluminación y ventilación de las dependencias el porche esté abierto.

4.- En caso de que se prevean huecos de iluminación y ventilación a través de un porche que esté cerrado por tres de sus lados, la profundidad de éstos, como máximo, podrá ser igual a la anchura de su abertura.

ARTÍCULO 5.4.03

PENETRACIONES EN FACHADAS

Se considerarán penetraciones a los entrantes del espacio no edificado con respecto a la alineación de la fachada, tanto de patio como de exterior, siempre que la mencionada penetración no pueda tener la consideración de patio.

Para que cualquier dependencia se pueda ventilar e iluminar desde una penetración, la relación entre la longitud del frente que abre a ésta y la profundidad de la mencionada penetración, medida desde el plano de fachada, debe ser mayor o igual a uno (1).

ARTÍCULO 5.4.04

DEFINICIONES Y DIMENSIONES DE LOS PATIOS

1.- Patios de primera categoría.

a).- En los patios de primera categoría se deberá poder inscribir un círculo de un diámetro no inferior a cuatro (4) metros ni a una cuarta parte (1/4) de su altura.

b).- Podrán recibir iluminación y ventilación directa desde un patio de primera categoría cualquiera dependencia de la vivienda excepto la sala de estar y el comedor. No se podrá realizar a través de los patios de primera categoría la descarga de aire de aparatos de aire acondicionado o unidades condensadoras.

2.- Patios de segunda categoría

a).- En los patios de segunda categoría se deberá poder inscribir un círculo de un diámetro no inferior a dos (2) metros y la superficie mínima del patio será de seis (6) m2.

b).- Podrán recibir iluminación y ventilación directa desde un patio de segunda categoría exclusivamente las siguientes dependencias: Vestíbulo, despensa, baños o aseos y las dependencias auxiliares, excepto el tendedero-lavadero, así como la escalera común a diversas viviendas

3.- Patinillos.

a).- En los patinillos se deberá poder inscribir un círculo de un diámetro no inferior a sesenta (60) centímetros.

b).- Podrán recibir iluminación y ventilación directa desde un patinillo sólo las siguientes dependencias: Vestíbulo, despensa, trastero o armarios y zonas de circulación.

4.- Patios mancomunados.

a).- Son patios mancomunados los que son comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituyan mancomunidad con la finalidad de cumplimentar las dimensiones mínimas exigidas.

b).- La constitución de la mancomunidad se deberá establecer constituyendo, por medio de escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles en el Registro de la Propiedad.

5.- Los círculos inscribibles y las superficies mínimas no podrán quedar afectados por cuerpos o elementos salientes, como por ejemplo, conducciones, etc.

6.- Los patios de luces estarán dotados de fácil acceso para su inspección y limpieza, con pavimento impermeable y dotado de un desagüe con sifón con capacidad para la recogida de las aguas pluviales y de limpieza.

ARTÍCULO 5.4.05

VENTILACIÓN Y EVACUACIÓN DE HUMOS

1.- Ventilación de cámaras higiénicas, cámaras de armarios y despensa.

a).- La superficie de los huecos de ventilación directa de los baños, cuartos de aseo y despensa no será inferior a cero coma veinticinco (0,25) m2.

b).- Se admitirá que la despensa ventile a través de la cocina mediante un hueco de por lo menos cero coma veinticinco (0,25) m2.

c).- Si a estas dependencias no se las puede dotar de ventilación directa se instalará un conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada, de tipo estático o dinámico, directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

d).- Se debe prestar especial atención a la salida exterior del colector. Esta salida se deberá prolongar como mínimo un (1) metro por encima de cualquiera construcción situada a menos de ocho (8) metros. En cubiertas planas o con ligera pendiente, se deberá prolongar un metro y veinte centímetros (1,20) por encima de su punto de arranque exterior.

e).- La parte superior de la chimenea de ventilación se deberá coronar con un aspirador estático.

2.- Evacuación de humos, vahos y gases de cocinas.

En todas las cocinas se instalará un conducto de extracción de humos así como un conducto de vahos y gases para la posible instalación de calentadores y calderas de gas cuando no se prevea un lavadero-tendedero de tipo porche. En los dos casos ventilarán directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

ARTÍCULO 5.4.06

LUCES RECTAS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Se conoce como luz recta de iluminación y ventilación de un hueco al menor de los segmentos que, siendo perpendiculares al hueco en cualquiera de sus puntos, se corta con el muro más próximo existente o posible por aplicación de la normativa.

En los patios de segunda categoría no se admitirán luces rectas de iluminación y ventilación inferiores a dos (2) metros. En todo el resto de casos (patios de primera categoría, penetraciones en fachada, etc) serán como mínimo de tres (3) metros.

Todo hueco de iluminación y ventilación quedará separado lateralmente del plano de medianera una distancia mínima de sesenta (60) centímetros.

ARTÍCULO 5.4.07

CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN EN OBRAS DE AMPLIACIÓN Y REFORMA

1.- Obras de ampliación

Cuando se pretendan realizar obras de ampliación de edificios existentes y los patios no cumplan las condiciones del artículo 5.4.04, se podrá optar por:

a).- Llevar a cabo las obras necesarias para lograr su cumplimiento.

b).- Si no resultase posible o aconsejable la ejecución de estas obras, se aumentarán las dimensiones del patio a partir de la ampliación hasta lograr inscribir un círculo de un diámetro no inferior a cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) ni a un tercio (1/3) de su altura.

c).- Al aumentar la edificación en altura, se podrán mantener las dimensiones del patio existente, dejando libre de nueva edificación y en toda su altura, al menos un tercio (1/3) del perímetro del patio. No se consideran comprendidos en tal caso los patios contiguos con líneas medianeras que no tengan legalmente establecida la mancomunidad, aunque no esté edificado el solar colindante.

2.- Obras de reforma

Cuando se pretendan realizar obras de reforma en edificios existentes, cuyos patios no cumplan las condiciones del artículo 5.4.04, solo se admitirán estas obras si, entre otras, tienen la finalidad de mejorar sensiblemente las condiciones de iluminación y ventilación de todas las piezas que incumplan los requisitos mínimos, ya sea por medio del incremento de la superficie de los huecos, la disminución de las superficies de las piezas y, en caso necesario, de la instalación de chimeneas de aspiración estática.

CAPÍTULO V: CONDICIONES DE HIGIENE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS LOCALES

ARTÍCULO 5.5.01

ALTURA LIBRE, DIMENSIONES Y ACCESIBILIDAD DE LOS LOCALES

1.- Altura libre y dimensiones de los locales comerciales.

La altura mínima libre de los locales será de tres (3) metros, que se podrá reducir a dos metros y cincuenta centímetros (2,50) en una superficie hasta el cincuenta por ciento (50 %) y a dos metros y veinte centímetros (2,20), en las zonas de almacén y dependencias que no se utilicen permanentemente por el personal o público. El dimensionado de las escaleras se ajustará a lo que prevé el artículo 5.6.03.

Los locales planta baja, en edificios situados en zona de uso comercial admitido, existentes con anterioridad a la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias o con licencia municipal vigente anterior a la mencionada aprobación, cuya altura libre sea igual o mayor a dos metros y cincuenta centímetros (2,50), quedarán integrados en el planeamiento a efectos del cumplimiento de la altura mínima para uso comercial.

La superficie útil mínima de los locales comerciales y oficinas, con independencia de su uso, no podrá ser inferior a treinta-cinco (35) m2. El Ayuntamiento, en función del uso al cual se destine el local, podrá exigir una superficie mayor.

2.- Altura libre de los locales industriales.

Los locales industriales tendrán una altura mínima libre de tres (3) metros y se podrá reducir a dos metros y veinte centímetros (2.20) en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por el personal.

3.- Locales de espectáculos públicos.

Los locales que se pretendan destinar a usos de espectáculos públicos tendrán una altura libre no inferior a tres metros y veinte centímetros (3,20) con las excepciones reguladas en la normativa específica.

4.- Accesibilidad.

a).- Los locales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, excepto cuando sean del mismo titular y, adoptando las medidas previstas en la normativa contra incendios, en los casos legalmente permitidos de acuerdo con la actividad. Se podrán comunicar con vestíbulos, pasillos o rellanos de distribución de otros usos si es a través de puertas de salida inalterables al fuego, sin perjuicio de los que, para cada uso, exijan la normativa de prevención de incendios. No se podrán comunicar los locales comerciales con una superficie igual o mayor a quinientos (500) m2.

b).- Los locales comerciales, situados en edificios de nueva planta con el uso de viviendas, deberán disponer de accesos, escaleras y, en su caso, ascensores independientes de las viviendas.

c).- Cuando la cota del pavimento del local, en el punto de acceso desde la vía pública, sea inferior a la rasante, la entrada deberá tener una altura libre mínima de dos (2) metros contados desde la rasante de la acera en el punto de acceso. Además, deberá dejarse un rellano, de un (1) metro de anchura como mínimo, a nivel de la batiente donde se pueda efectuar el giro de la puerta.

d).- En planta sótano solo se admitirá el uso de local en el primero sótano, cuando se encuentre vinculado al local situado en planta baja y cumpliendo, además de con estas normas, con la normativa que regula las condiciones de ventilación, accesibilidad y evacuación.

e).- Los elementos de uso común de los edificios destinados a locales comerciales se regirán por lo dispuesto como referencia en los espacios comunes de los edificios.

f).- Serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

ARTÍCULO 5.5.02

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES Y GALERÍAS COMERCIALES

1.- Locales comerciales.

Los locales con ventilación natural deberán disponer de huecos de ventilación de superficie total no inferior a un décimo (1/10) de la superficie en planta de cada dependencia. La iluminación y ventilación directa, exceptuando los locales exclusivamente destinados a almacenes trasteros y pasillos, no se producirá desde patios de segunda categoría ni patinillos.

Los locales podrán disponer de ventilación artificial mediante sistema de aire acondicionado y climatizado o bien forzada mecánicamente. En estos casos se deberán definir detalladamente estas instalaciones en el proyecto de ejecución. Para los servicios higiénicos se admitirá un conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica que evacue directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

Todo local de actividad indeterminada, situado en edificios de nueva planta, ampliación o reforma, estará dotado de las instalaciones que se señalan en el artículo 4.1.14.

2.- Galerías comerciales.

Las galerías comerciales dispondrán de ventilación natural o artificial de acuerdo con los criterios generales y con independencia de los locales a los cuales den acceso.

La anchura mínima de una galería comercial será igual a un siete por ciento (7 %) de su longitud, con un mínimo de cuatro (4) metros. Podrá servir de acceso a vestíbulos de edificios de viviendas u oficinas. El pasaje tendrá acceso para el público por ambos extremos.

Los locales con acceso desde una galería comercial cumplirán, además de con lo establecido en estas normas, con la normativa correspondiente, según su categoría, relativa a las condiciones de ventilación, accesibilidad y evacuación en caso de incendio.

ARTÍCULO 5.5.03

SERVICIOS HIGIÉNICOS

El número y capacidad de los servicios higiénicos de los locales vendrá regulado en función del uso propio del local por los organismos competentes en la materia.

Los baños y aseos deberán cumplir las condiciones de ventilación establecidas para las viviendas o bien disponer de un sistema de ventilación formando parte del que se describe en el artículo anterior.

Los locales de uso indeterminado en los cuales no se instale aseo, se deberán dotar obligatoriamente de las condiciones necesarias para su instalación.

ARTÍCULO 5.5.04

CONDICIONES GENERALES DE LOS LOCALES DESTINADOS AL USO ADMINISTRATIVO

Los locales destinados a uso administrativo tendrán una superficie útil mínima de 35 m2. Las dependencias que se utilicen permanentemente por personas contarán por lo menos con seis (6) m2.

La altura mínima de los locales será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50) y se podrá reducir a dos metros y veinte centímetros (2,20) en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por el personal.

Las condiciones de iluminación y ventilación serán las mismas que las dispuestas para los locales comerciales en el artículo 5.5.02.

Los edificios destinados a uso administrativo tendrán la configuración propia de este uso y su distribución interior responderá también de forma inequívoca a esta tipología. No podrán, excepto algún elemento complementario y compatible con la actividad administrativa según tamaño y capacidad de la oficina, contener dependencias del tipo cocina o sus instalaciones.

CAPÍTULO VI: ESPACIOS COMUNES EN LOS EDIFICIOS

ARTÍCULO 5.6.01

VESTÍBULOS

En el espacio destinado a entrada o vestíbulo de los edificios de viviendas plurifamiliares deberá poderse inscribir, tangente al plano formato por la puerta de acceso, un círculo de dos (2) metros de diámetro y disponer de una altura libre mínima de dos metros y cincuenta centímetros (2,50). La anchura mínima de la puerta de acceso será de un (1) metro.

El vestíbulo de entrada que dé acceso a más de siete (7) viviendas deberá disponer de una superficie útil mínima de cinco (5) m2 y de ocho (8) m2 cuando sean más de diez (10).

En los edificios de uso público y en los edificios de viviendas, en los que sea obligatorio la instalación de un ascensor, se deberá cumplir el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas o norma que le sustituya o modifique.

En los vestíbulos de entrada no se podrá instalar ningún tipo de local, ni a través de ellos se permitirá el acceso al público o a las mercancías de los locales que pudiesen estar situados en la planta baja del edificio.

ARTÍCULO 5.6.02

CIRCULACIÓN

Cualquier recorrido horizontal de acceso desde la vía pública o espacio libre público en una vivienda tendrá, al menos, una anchura libre de un metro y veinte centímetros (1,20).

Excepto obras en edificios existentes con el objeto de mejorar sus condiciones de habitabilidad, en el espacio situado frente a la puerta del ascensor, tanto del vestíbulo de entrada como del resto de las plantas, se deberá poder inscribir un círculo de diámetro no inferior a un metro y cincuenta centímetros (1,50) y las paradas de los ascensores en cada planta se producirán al mismo nivel que el del acceso a las viviendas o locales.

ARTÍCULO 5.6.03

ESCALERAS

1.- Condiciones de anchura y altura.

a).- La anchura mínima de la escalera deberá ser de un (1) metro, excepto en escaleras curvas que será de 1,20 m. La altura, medida verticalmente en cada punto, no será inferior a dos metros y veinte centímetros (2,20).

b).- Los rellanos que den acceso a locales y viviendas tendrán una anchura mínima de un metro y veinte centímetros (1,20), excepto en edificios existentes en los que esta anchura será al menos igual a la de la escalera. No se admitirán rellanos partidos y su anchura mínima deberá ser de un (1) metro.

c).- Entre rellanos existirán, por lo menos, dos (2) alturas de escalón, pero nunca más de dieciséis (16) y la altura máxima a salvar será de 3,20 m.

d).- En edificios de más de treinta (30) viviendas, se dispondrán por lo menos dos escaleras o bien una sola de una anchura mínima de un metro y treinta centímetros (1,30).

2.- Escalones.

Los escalones de cualquiera escalera, cuyo uso no sea estrictamente privado, cumplirán las siguientes condiciones:

a).- La suma de la longitud de una huella más el doble de la altura de la contrahuella estará comprendida entre cincuenta y cuatro (54) y setenta (70) centímetros.

b).- La huella mínima será de veintiocho (28) centímetros, excepto en escaleras curvas que tendrán como mínimo una línea de huella de 0,28 m. medida a 0,50 m. de la línea interior útil y a 0,44 m. como máximo de la exterior útil. La contrahuella máxima entre trece (13) y dieciocho coma cincuenta (18,50) centímetros.

c).- En cada tramo todos los escalones serán de iguales dimensiones.

3.- Distancia y altura mínima de barandilla.

a).- Distancia mínima del hueco de acceso de la escalera a locales, viviendas o ascensores (m): 0,40.

b).- Altura mínima de las barandillas de protección (m): 1, medido en la arista exterior de la huella y 1,10 cuando protejan una altura de caída superior a 6 m.

3.- Iluminación y ventilación.

a).- Las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación ya sea directamente o a través de un porche, desde la vía pública, espacio libre público o privado, patio de manzana o patio de primera o segunda categoría.

b).- En cada planta, excepto en planta baja, existirá un hueco de iluminación y ventilación de una superficie no inferior a un (1) m2.

c).- En caso de ventilarse a través de un porche y destinarse éste a lavadero-tendedero, el lado inferior del hueco de iluminación y ventilación se deberá situar por lo menos a una altura de un metro y cincuenta centímetros (1,50) sobre la cota del pavimento del mencionado porche.

d).- En edificios de altura igual o inferior a planta baja y dos pisos (B+2P) se permitirá la iluminación y ventilación de la escalera por medio de lucernarios. La superficie en planta de los lucernarios no será inferior a los dos tercios (2/3) de la caja de escalera, debiendo tener el ojo de la escalera una anchura mínima de ochenta (80) centímetros. En los casos en los cuales la iluminación y ventilación se realice desde la caja de lo escalera situada en la azotea se admitirán lucernarios laterales de manera que su superficie se incluya en la superficie mínima de dos tercios (2/3), pero siempre se deberá prever un lucernario cenital en correspondencia vertical con

el ojo de la escalera y con una superficie mínima en planta igual a la superficie en proyección horizontal de aquel.

CAPÍTULO VII: APARATOS ELEVADORES

ARTÍCULO 5.7.01

CONDICIONES GENERALES

La instalación de aparatos elevadores requerirá la previa licencia municipal. En la memoria y en los planos que acompañen la petición se hará constar, además de los datos técnicos de la instalación, el uso al cual se destina el aparato elevador, número de plantas y viviendas que deberá atender, la superficie útil del camarín o anchura de la escalera mecánica y velocidad de elevación.

El otorgamiento de licencia municipal se entenderá sin efectos hasta que el peticionario no acredite, a través de la correspondiente autorización expedida por el órgano competente de la administración de la Comunidad Autónoma, que las instalaciones de ascensores y montacargas reúnen las condiciones de seguridad especificadas en la reglamentación en vigor.

En la misma planta y contigua a la cámara de máquinas, tanto si está ubicada en la parte superior del recorrido como en la inferior, no se podrán construir viviendas, excepto que la mencionada cámara se insonorice adecuadamente de tal forma que no transmita ruidos y vibraciones que puedan causar molestias a las viviendas anexas.

ARTÍCULO 5.7.02

OBLIGATORIEDAD DE INSTALACIÓN DE ASCENSORES

1.- Obligatoriedad.

Se aplicará el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el que se establece para los edificios plurifamiliares la obligatoriedad de cumplir con los apartados 2.1 y 2.3 del anexo 2, siendo obligatoria la instalación de ascensor a los efectos de disponer de un itinerario accesible en los edificios comunitarios donde existan viviendas situadas en planta piso.

2.- Capacidad.

a).- La capacidad mínima de transporte de los ascensores será igual al número que resulta de sumar el número de plantas piso del edificio, con el número de viviendas por planta (en las plantas tipo) menos dos y con las dimensiones mínimas establecidas en el Decreto 110/2010, de 15 de octubre.

b).- Si el ascensor resulta de una capacidad superior a seis (6) plazas será necesario instalar por lo menos dos ascensores independientes.

c).- Cuando la capacidad de un ascensor sea de seis o más personas, deberá estar dotado de maniobra selectiva.

d).- Los edificios destinados a comercios, oficinas y otros usos (docente, asistencial y edificios públicos), de acuerdo con el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, deberán cumplir con las determinaciones de los apartados 2.1, 2.3.1 y 2.3.2 del anexo 2, así como con los apartados 4.4.2, 4.5.1.b y 4.5.2 del anexo 4. En cuanto al resto de usos se estará a lo determinado específicamente en el referido Decreto.

e).- Cuando una parte del edificio esté destinado a viviendas y el resto a otros usos, el número mínimo de ascensores se determinará por analogía a las condiciones de los edificios residenciales y de acuerdo con la normativa específica que regule los otros usos.

3.- Accesibilidad.

En los edificios en los cuales sea obligatoria la instalación de un ascensor serán de aplicación las disposiciones de accesibilidad y demás condiciones establecidas en el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas o norma que le sustituya o modifique.

CAPÍTULO VIII: APARCAMIENTOS

ARTÍCULO 5.8.01

RÉGIMEN APLICABLE

Las presentes normas regulan la reserva de espacios destinados a aparcamientos de vehículos automóviles tipo turismo no abiertos al uso público y se refieren a todas las zonas o calificaciones urbanísticas, teniendo en cuenta que si en alguna hay una mayor exigencia proviniendo de la normativa de un Plan parcial, especial o de una unidad de actuación (UA), se atenderá a ésta.

Las plazas de aparcamiento no estarán, a efectos de las transmisiones de propiedad de las cuales sean objeto éstos, vinculadas necesariamente a sus correspondientes módulos.

ARTÍCULO 5.8.02

OBLIGATORIEDAD

1.- Aparcamientos voluntarios.

Los aparcamientos voluntarios también están obligados a cumplir las condiciones de diseño establecidas en el artículo 5.8.05, sin perjuicio de lo señalado en el apartado siguiente.

2.- Pequeños aparcamientos.

Los garajes de superficie útil inferior a cien (100) m2 y capacidad de aparcamiento igual o inferior a tres (3) plazas solo estarán obligados a respetar las dimensiones de las plazas fijadas en la presente norma.

3.- Edificios de nueva planta

Será obligatoria la reserva de espacio destinado a aparcamiento según la aplicación del artículo siguiente.

4.- Edificios existentes

a).- Los edificios catalogados que se mantengan y las reformas y ampliaciones de edificios existentes, con tipología de alineación a vial, hasta tres (3) viviendas, estarán exonerados de la obligación de la reserva de espacio destinado a aparcamiento.

b).- Los cambios de uso y las reformas que conduzcan a un cambio de uso total o parcial del edificio podrán, cuando la obligatoriedad de reserva sea superiores a diez (10) plazas, reducir el número de plazas a reservar hasta un cuarenta por ciento (40 %). Las plazas se ubicarán en el mismo edificio o, respetándose el tratamiento de los espacios libres privados regulados por el artículo 6.2.05, en este espacio.

c).- Independientemente del obligado cumplimiento del Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular de los documentos básicos relativos a seguridad en caso de incendio, las determinaciones de diseño serán las del artículo 5.8.05 con las siguientes determinaciones:

- La puerta del garaje podrá situarse a cualquiera distancia de la alineación oficial y, si esta distancia es menor de cuatro (4) metros, deberá estar provista de accionamiento por mando a distancia.
- La pendiente máxima de las rampas será del veinticinco por ciento (25 %).
- Tanto los carriles de circulación, como los de maniobra, tendrán, en los tramos curvos de los carriles de un único sentido, un radio interior mínimo de dos metros y sesenta centímetros (2,60) y cuatro metros y sesenta-

cinco centímetros (4,65) en los de doble sentido.
- En los carriles de maniobra se permitirá la existencia de elementos estructurales sustentadores cuando delante de cada una de las plazas se respeten, totalmente libres, las anchuras mínimas establecidas para estos carriles.
- La altura libre en cualquiera punto de la rampa de acceso será como mínimo de un metro y ochenta centímetros (1,80) medida perpendicularmente a la rampa.
- La anchura mínima de la puerta de acceso será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50). Quedan exentos del cumplimiento de la exigencia de doble acceso o de acceso para la circulación en doble sentido, motivada por la longitud superior a cuarenta (40) metros del tramo de acceso a la zona de estacionamiento de vehículos.
- Quedan exentos del sistema previsto de evacuación de humos.

ARTÍCULO 5.8.03

NÚMERO DE PLAZAS A RESERVAR

1.- Número mínimo de plazas a reservar.

El número de plazas a reservar vendrá determinado por los siguientes módulos según los usos del edificio a construir:

a).- Turístico: Se estará a lo previsto en la legislación específica o una (1) plaza por cada cien (100) m2 de edificación.

b).- Residencial: Una (1) plaza por cada vivienda. Los edificios de viviendas sociales, promovidos y subvencionados por administraciones públicas, solo deberán reservar el cincuenta por ciento (50 %) de las plazas previstas en el presente apartado.

c).- Comercial y administrativo: Una (1) plaza por cada cien (100) m2 de edificación.

d).- Espectáculos: Una (1) plaza por cada cincuenta (50) localidades.

e).- Salas de reunión de uso público: Una (1) plaza por cada cincuenta (50) m2 de edificación.

f).- Religioso: Una (1) plaza por cada cien (100) m2 de edificación.

g).- Deportivo: Diez por ciento (10 %) de la superficie de la parcela, exceptuando que se justifique su disminución en función de los aparcamientos públicos circundantes.

h).- Asistencial o sanitario: Una (1) plaza por cada cien (100) m2 de edificación o por cada quince (15) camas.

i).- Cultural, industrial y resto de usos: Una (1) plaza por cada cien (100) m2 de edificación.

2.- En edificación de uso exclusivo comercial, administrativo, industrial o equipamientos en tipología extensiva, se podrá ubicar un aparcamiento en superficie dentro de la parcela, en la zona de retranqueo de la edificación, siempre y cuando quede un carril de circulación de anchura mínima cinco (5) metros, con una anchura mínima de plaza de dos metros y cincuenta centímetros (2,50).

3.- En caso de que a un mismo edificio existan distintos usos, para encontrar el número de plazas a reservar se sumarán, incluidos los respectivos decimales, el número de plazas que resulten de cada uso.

4.- Obras de ampliación.

En edificios existentes, será obligatoria la reserva de espacio destinado a aparcamiento cuando las obras de ampliación sean superiores al veinte por ciento (20 %) y el solar cumpla con las condiciones de obligatoriedad de este artículo.

5.- Cambios de uso.

Excepto lo determinado en el apartado 4 del artículo 5.8.02, al cambio de uso de un edificio le será de aplicación los módulos establecidos en el presente artículo cuando resulte la obligatoriedad de reservar más de diez (10) plazas de aparcamiento.

6.- Dispensa de la obligatoriedad de reservar plazas de aparcamiento.

Se exceptúan de la obligación de la reserva de plazas de aparcamiento las edificaciones comprendidas en algún de los siguientes casos:

a).- Cuando se encuentren situadas en zonas de casco antiguo y de ambientación urbana tradicional en las cuales se prohíbe expresamente, excepto la conservación de los existentes o cuando lo autorice la Comisión insular de patrimonio histórico-artístico.

b).- Las edificaciones que accedan exclusivamente por viales peatonales.

c).- Las parcelas situadas en casco antiguo y zona de edificación continua donde no se pueda inscribir un círculo de 14 metros de diámetro o tengan una superficie de parcela inferior a 370 m2.

d).- Será de aplicación la reducción prevista en el apartado 4 del artículo 5.8.02 en las parcelas situadas en zona extensiva donde por su dimensión se justifique la imposibilidad de alcanzar los mínimos establecidos.

ARTÍCULO 5.8.04

DIMENSIÓN Y SITUACIÓN DE LOS APARCAMIENTOS

Las dimensiones máximas serán las contenidas en el régimen de usos de cada zona para el uso de aparcamiento de vehículos que incluyen tanto los aparcamientos de uso público o privado y los obligatorios o voluntarios.

Los aparcamientos se construirán en el interior del edificio en planta baja, sótano o semisótano o, cumpliendo con la superficie mínima de espacios ajardinados, en el área no edificable del solar.

En las zonas de edificación aislada, exclusivamente el número obligatorio de plazas de aparcamiento según el tipo de edificación, podrán situarse, cumpliendo con la superficie mínima de espacios ajardinados, en el áreas no edificables del solar y protegerse, en tal caso, del asoleamiento mediante pérgolas ligeras cubiertas con vegetación y de altura total no superior a dos metros y veinte centímetros (2,20).

En el tipo de edificación según alineación de vial o espacio libre público, se podrá ocupar la totalidad del solar en sótano o semisótano, excepto, en su caso, del espacio de retranqueo de fachada en el tipo de edificación residencial intensiva con retranqueo de la calle, con la finalidad exclusiva de construir en ellos aparcamientos de vehículos del tipo turismo.

ARTÍCULO 5.8.05

DETERMINACIONES DE DISEÑO

1.- Plazas de aparcamiento.

Se denomina plaza de aparcamiento al espacio rectangular destinado a aparcamiento de un coche. Su longitud o fondo mínimo será de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) y su anchura mínima de dos metros y veinticinco centímetros (2,25), aunque un 2 % del número total de plazas deberá tener una dimensión de tres metros y treinta centímetros (3,30).

Los vehículos a situar en cada plaza no podrán sobresalir de los límites del mencionado rectángulo. En el rectángulo de cada plaza no se admitirán mermas de su superficie.

2.- Disposiciones de las plazas.

a).- El diseño del garaje se realizará de tal forma que permita evacuar cualquiera vehículo aparcado con un máximo de tres maniobras o movimientos.

b).- Se considerará que una plaza está diseñada en batería cuando el ángulo que forma el eje de ésta con el carril de maniobra es igual o superior a sesenta (60) grados sexagesimales.

c).- Se considerará que una plaza está diseñada en diagonal cuando el ángulo que forma el eje de ésta con el del carril de maniobra está comprendido entre sesenta (60) y treinta (30) grados sexagesimales.

d).- Se considerará que una plaza está diseñada en cordón cuando el ángulo que forma el eje de ésta con el del carril de maniobra es inferior a treinta (30) grados sexagesimales. En esta disposición las plazas se deberán distanciar en el sentido de su eje longitudinal cincuenta (50) centímetros entre sí, o con respecto a elementos constructivos.

3.- Puertas de acceso de vehículos.

La puerta del garaje, excepto en los aparcamientos de menos de once (11) plazas cuya puerta esté provista de un procedimiento de apertura mecánica y mando a distancia, se situará a una distancia igual o mayor a cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50).

No se permitirán, excepto en edificios de uso exclusivo aparcamientos, el sistema mecánico de eleva-coches como solución única de acceso de vehículos. En caso de construirse, su puerta de acceso deberá cumplir la misma distancia de la alineación oficial señalada en el apartado anterior y sus dimensiones, excepto justificación técnica, deberán ser iguales o superiores a dos metros y ochenta y cinco centímetros (2,85) por cinco metros y sesenta centímetros (5,60).

Si los aparcamientos se instalasen en edificios con fachada a más de una vía pública, sus accesos, tanto entrada como de salida, se deberán proyectar de forma que resulte la solución más adecuada atendida la circulación rodada existente en cada una de las mencionadas vías públicas. La solución que se proponga deberá contener un estudio razonable basado en la naturaleza y la intensidad del tránsito en aquellas.

4.- Rampas.

a).- La pendiente máxima será del veinte por ciento (20 %) y, entre planos de distinta pendiente, se deberán realizar curvas de acuerdo con las generatrices constituidas por planos reglados, cuya directriz sea un segmento circular de longitud igual o superior a cuatro (4) metros.

b).- Cuando se acceda al aparcamiento desde la vía pública mediante rampa deberá haber un rellano de conexión de ésta con la vía pública con una pendiente máxima del cuatro por ciento (4 %) y un fondo mínimo de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50).

c).- Cuando la actividad principal del edificio sea la explotación de las plazas de aparcamiento, se podrán sustituir las rampas de conexión interior entre plantas por algún sistema mecánico eleva-coches. En tal caso, se deberá justificar y garantizar debidamente su uso, mantenimiento y cumplimiento de la normativa vigente y, cuando no exista ninguna rampa, al menos, se deberán instalar dos mecanismos eleva-coches que cubran todo el recorrido del edificio.

5.- Carriles.

a).- De circulación.

Son aquellos espacios destinados únicamente a la circulación, sin que desde ellos se acceda a ninguna plaza. Su anchura mínima será de dos metros y ochenta y cinco centímetros (2,85) para sentido único y cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) para doble sentido. Se permitirán carriles de circulación para doble sentido con ancho mínimo correspondiente a un sólo sentido, siempre y cuando la longitud de dicho carril no exceda de cuarenta (40) metros, si éstos están regulados mediante semáforos.

b).- De maniobra.

Son aquellos espacios que, además de permitir la circulación, den acceso a una o varias plazas de aparcamiento y, por lo tanto, deberán cumplir con las limitaciones correspondientes a los carriles de circulación y con las siguientes:

- La anchura mínima, cuando sean de doble sentido de circulación, no podrá ser inferior a cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50).
- Cuando los carriles de maniobra finalicen en fondo de saco y tengan una longitud mayor de veinticinco (25) metros será obligatorio dejar en este fondo el espacio suficiente para realizar las maniobras de cambio de sentido.
- La anchura mínima de los carriles que den acceso a plazas de ancho igual o inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50) será de cinco (5) metros y se podrá disminuir proporcionalmente al aumento de la anchura de la plaza hasta cuatro metros y veinticinco centímetros (4,25) para una plaza de dos metros y ochenta centímetros (2,80) de ancho.
- En ningún caso existirán plazas encajonadas entre paredes con una separación inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50).
- Las dimensiones mínimas del espacio de aparcamiento en los garajes de una única plaza serán de 2,50 x 4,80 metros, debiendo tener su vía de acceso y su hueco de la puerta una anchura útil mínima de dos metros y cincuenta centímetros (2,50).

6.- Curvas.

Tanto los carriles de circulación como los de maniobras tendrán en los tramos curvos un radio interior mínimo de tres metros y noventa centímetros (3,90) y un ancho mínimo de dos metros y ochenta y cinco centímetros (2,85) en los carriles de un solo sentido y cuatro metros y noventa centímetros (4,90) en los de doble sentido.

7.- Compatibilidad entre espacio y elementos constructivos.

Los espacios destinados a plazas de aparcamiento no se podrán superponer con los destinados a carriles de circulación y maniobra. No se permite la ubicación de ningún elemento constructivo, tales como pilares, canalones, muros, etc. en el espacio mínimo de los carriles de circulación y maniobra.

A efectos de no entorpecer el fácil acceso del vehículo a la plaza, en ninguna de las tres disposiciones se podrán situar elementos fijos entre la plaza de aparcamiento y el carril de maniobra. Consecuentemente, los elementos constructivos verticales se colocarán entre las plazas.

8.- Altura libre

La altura libre mínima entre pavimentos y techos horizontales será de dos metros y veinte centímetros (2,20) y, en ningún punto, se podrá reducir a menos de dos (2) metros como consecuencia de canalizaciones, elementos estructurales o cualquiera otro elemento fijo, excepto en el fondo de las plazas y con una anchura máxima de sesenta (60) centímetros, donde la altura se podrá reducir a un metro y setenta-cinco centímetros (1,75).

En las rampas, la altura libre vertical será como mínimo de dos metros y veinte centímetros (2,20) en todos sus puntos.

9.- Señalización

La entrada y salida de un aparcamiento estará señalizada con una luz ámbar intermitente que deberá ser visible desde ambos lados de la calzada y acera próxima. Esta luz deberá funcionar siempre que esté abierta la puerta del aparcamiento. Cuando un carril de circulación sirva de entrada y salida y tenga menos de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50), se deberán situar semáforos en ambos extremos para su correcta utilización alternativa.

Los locales estarán dotados de alumbrado de señalización para indicar la situación de las salidas. Si la superficie es mayor de seiscientos (600) m2, estarán dotados, además de con la instalación del alumbrado normal, con el alumbrado de emergencia. Estos alumbrados, en cada caso, se deberán instalar también en las escaleras y en los

vestíbulos de independencia.

Se deberán colocar en lugares muy visibles rótulos legibles como mínimo a diez (10) metros de distancia, indicando: PELIGRO DE INCENDIO, PROHIBIDO FUMAR Y HACER FUEGO y ES OBLIGATORIO APARCAR EN SENTIDO DE LA MÁS RÁPIDA SALIDA.

En la puerta de entrada exterior se indicará la altura máxima de los vehículos que puedan penetrar y ésta indicará una cifra inferior a treinta (30) centímetros a la altura libre más pequeña del local.

Los límites de los carriles y de las plazas se deberán señalizar en el pavimento.

10.- Accesos de los vehículos a las parcelas.

La anchura mínima de los accesos para un solo sentido de circulación, que den a calles de menos de ocho (8) metros de anchura, será de cuatro (4) metros y de dos metros y ochenta-cinco centímetros (2,85) en viales de anchura superior.

Los locales de capacidad superior a cincuenta vehículos o mil quinientos (1.500) m2 de superficie total o bien aquellos que el tramo de acceso a la zona de estacionamiento sea de una longitud superior a cuarenta (40) metros, deberán tener como mínimo dos accesos. Cada uno deberá ser de dos metros y ochenta-cinco centímetros (2,85) de anchura mínima, señalizados o balizados de forma que se establezca un sentido único de circulación. Se podrán sustituir por un solo acceso de una anchura no inferior a cinco (5) metros.

En todos los casos, la anchura mínima se deberá cumplir en una profundidad de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) a partir de la alineación oficial y se procurará que sean compatibles, en lo que sea posible, con el arbolado, parterres y jardines existentes en las aceras.

11.- Sistema de ventilación.

Los sistemas de ventilación estarán proyectados y se realizarán con la amplitud suficiente para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación natural y directa, a través de las aperturas que pueda tener el local en fachadas opuestas que aseguren la renovación del aire del interior del local, será como mínimo de un dos y medio por ciento (2,5 %) de la superficie total de este. Si las aperturas se encuentran en una misma fachada, estas superficies de ventilación deberán ser como mínimo de un cinco por ciento (5 %).

A efectos del dimensionado de huecos, los patios o patinillos tendrán la misma consideración de fachada. La sección de estos deberá ser igual o superior a la de los huecos que a él ventilen.

En caso de no ser posible la ventilación natural, se deberá instalar un sistema de ventilación forzada que deberá asegurar una renovación mínima de aire de quince (15) m3 por hora y por m2 de superficie del local.

12.- Evacuación de humos.

Los garajes, así mismo, deberán disponer de un conducto independiente para cada planta o local a razón de cincuenta (50) cm2 por cada doscientos cincuenta (250) m2 de superficie de aparcamiento en planta, excepto una mayor exigencia por norma de rango superior.

Estos conductos estarán provistos de compuertas y otros dispositivos especiales de cierre y de un sistema que, manual o automáticamente, provoque su apertura en caso de incendio.

Este conducto se entenderá, en principio, independiente del sistema de ventilación forzada o directa que pueda tener la planta o local en cuestión. Si el local debiese estar dotado de sistema de ventilación forzada para la descarga de aire a la atmósfera, se podrá utilizar el mismo conducto a que se refiere el apartado anterior, pero en este caso se deberán proyectar los mecanismos adecuados para que este sistema de evacuación natural de humos y gases funcione como tal en caso de incendio.

En todo caso, tanto los conductos de evacuación de aire de ventilación forzada como el de humos y gases deberán efectuar la descarga a la atmósfera a un (1) metro por encima de la parte superior de cualquier hueco de ventilación de una habitación situada a una distancia inferior a ocho (8) metros, ya sea del mismo edificio o de otro vecino.

13.- Evacuación de líquidos.

En cada local o planta de aparcamiento se deberán prever un sistema, que disponga de arqueta separadora de hidrocarburos, que permita y garantice la evacuación de agua y líquidos.

14.- Iluminación.

Los accesos, carriles y cualquiera punto del local para aparcamientos deberán disponer de un adecuado nivel de intensidad de iluminación media y deberá cumplir los valores mínimos que se establecen en la normativa en vigor.

15.- Protección contra incendios.

Será de obligado cumplimiento el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular los documentos básicos relativos a seguridad en caso de incendio.

ARTÍCULO 5.8.06

APARCAMIENTOS AL AIRE LIBRE EN SOLARES NO EDIFICADOS

En todo solar no edificado, se permitirá provisionalmente la instalación y el uso de aparcamientos al aire libre, cumpliendo las siguientes condiciones:

a).- Las plazas de aparcamiento se deberán proteger mediante arbolado (1 árbol cada 2 plazas) u otros medios que, permitidos por la normativa vigente, cumplan el mismo fin.

b).- Los terrenos del solar destinados a aparcamientos se deberán dotar de pavimento de adecuadas condiciones de resistencia y antideslizamiento, así como de adecuadas instalaciones para la recogida y evacuación de aguas pluviales, de forma que quede garantizado que no se producirán embalses.

c).- El recinto de aparcamiento se deberá dotar de instalaciones de alumbrado normal que proporcione una intensidad media de iluminación del orden de los quince (15) lux, con una uniformidad de la orden de 0.3 y de un alumbrado guía o de señalización que proporcione, en los ejes de los carriles, una intensidad media de iluminación de la orden de cinco (5) lux.

d).- Será también de obligado cumplimiento el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular los documentos básicos relativos a seguridad en caso de incendio.

e).- Los solares, de conformidad con lo previsto en las presentes normas, deberán estar debidamente vallados.

f).- El hecho de que un solar no edificado se destine a la actividad de aparcamientos no le exime de la obligatoriedad del pago de las tasas, arbitrios e impuestos que le correspondan como solar sin edificar y, además, por la actividad de aparcamientos.

CAPÍTULO IX: DOTACIÓN DE SERVICIOS

ARTÍCULO 5.9.01

DOTACIÓN DE AGUA POTABLE

1.- Toda vivienda deberá estar dotada del caudal de agua suficiente para los usos domésticos de sus habitantes.

2.- Cuando exista red general en el vial o espacio libre público que dé frente a la parcela será obligatoria la toma de agua de ésta.

3.- En todo edificio de nueva planta se dispondrá de un contador por cada local además de los correspondientes a las viviendas. El recinto de medición o armario donde se alojen los contadores de agua se situará en lugar de fácil acceso y de uso común del inmueble, como puede ser la propia fachada de éste, el muro de cierre del solar o el vestíbulo del edificio. Su emplazamiento se encontrará siempre a nivel de la planta baja, sin que sus puertas puedan abrir hacia rampas de garajes o lugares de paso de vehículos.

4.- La reserva mínima en edificación plurifamiliar será de un (1) m3 por vivienda o por cada cien (100) m2 construidos de edificación residencial. Para viviendas unifamiliares, pareadas y agrupadas la reserva mínima será de diez (10) m3 por vivienda.

En la tipología de vivienda unifamiliar se podrá dividir el aljibe de aguas pluviales, indicado en el artículo siguiente, destinando como mínimo diez (10) m3 para la reserva de agua potable.

Para usos distintos al residencial se deberá justificar en el proyecto que se garantiza la continuidad de la actividad en caso de interrupción del servicio y dicha reserva será superior a cinco (5) m3 por cada doscientos cincuenta (250) m2 construidos con un máximo de 100 m3.

5.- Los aljibes de agua potable deberán disponer de paredes y suelo lisos, de fácil limpieza y desinfección, con un registro provisto de cierre hermético y ventilación con malla anti roedores y anti-insectos. Deberán poderse vaciar completamente para su limpieza y la entrada y salida de agua estarán en extremos opuestos para garantizar la correcta renovación del agua almacenada.

6.- La distancia mínima del aljibe a los límites del solar será de cinco (5) metros y a fosas sépticas o depuradoras de diez (10) metros. Estas distancias se medirán horizontalmente desde el borde interior del aljibe, hasta el borde interior de la fosa séptica o depuradora o hasta la medianera, entre sus puntos más próximos y, en el caso de solares de poca anchura, podrá situarse sobre el eje del solar. En caso de existir red de alcantarillado no será obligatorio el retranqueo de aljibe con respecto a la calle y a medianeras.

7.- De conformidad con la norma 42.3 del Plan territorial de Mallorca, todas las viviendas, instalaciones turísticas y otras instalaciones urbanas de nueva construcción que requieran suministro de agua, así como las modificaciones de las existentes que tengan la consideración de obra mayor, de acuerdo con la legislación urbanística y de régimen local, deberán incluir contadores individuales de agua, así como instalación de fontanería de bajo consumo y dispositivos ahorradores de agua. Estas instalaciones deberán también cumplir con el Decreto 55/2006, de 23 de junio, por el que se establece el sistema de medidas para la instalación obligatoria de contadores individuales y fontanería de bajo consumo y ahorradores de agua, así como los armarios de contadores con las condiciones de emplazamiento y dimensiones mínimas del artículo 4 de dicho Decreto.

También, de acuerdo con la norma 43.3 del Plan territorial de Mallorca, se deberá instalar un circuito para la reutilización de las aguas pluviales en inodoros e instalaciones de riego. También, excepto en los edificios de menos de 12 viviendas y demás usos cuando sus instalaciones de evacuación sean inferiores a 300 unidades de descarga, se deberá instalar un circuito para la reutilización de las aguas grises acondicionadas y tratadas para inodoros e instalaciones de riego. No obstante, cuando no sea obligatoria su instalación, se realizará la preinstalación de dos redes separativas, una para el circuito de aguas grises y otra para el de aguas negras, que permitan el reciclado de aguas grises en inodoros e instalaciones de riego.

8.- Las redes de distribución pública o privadas y las instalaciones interiores de los edificios públicos y establecimientos con actividad pública o comercial deberán reformarse y adaptarse al Real decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

ARTÍCULO 5.9.02

RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES

En las edificaciones entre medianeras será obligatoria la colocación de canales de recogida de aguas pluviales, no

pudiendo las cubiertas desaguar libremente a vial o espacio libre público.

En todo proyecto de edificio de nueva planta que se sitúe en una zona con edificación del tipo aislado y con una superficie del espacio libre de edificación en la parcela superior a cien (100) m2, se deberá prever un aljibe que permita la recogida de aguas pluviales para usos no potables.

La dimensión mínima de este aljibe deberá ser, al menos, de cinco (5) m3 por cada cien (100) m2 de superficie de espacio libre de parcela y, en ningún caso, la dimensión mínima obligatoria será superior a treinta (30) m3.

ARTÍCULO 5.9.03

DESAGÜE DE AGUAS PLUVIALES

Será obligatoria, en los casos señalados en el artículo anterior, la conducción de las aguas pluviales, procedentes de la cubierta del edificio, el aljibe destinado a tal fin.

En los casos en los cuales no sea obligatoria la previsión de aljibe de recogida de aguas pluviales y exista red de aguas pluviales, el desagüe de las bajantes se hará en albañales que las lleven a dicha red y, en caso de no existir, se deberán conducir por debajo de la acera hasta la cuneta.

ARTÍCULO 5.9.04

INSTALACIÓN DE AGUA CALIENTE

En edificios de nueva planta y obras de reforma, rehabilitación y reestructuración, se deberá proyectar la instalación de agua caliente en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene de las personas, así como a los utilizados para la limpieza doméstica.

Será también de obligado cumplimiento el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular la instalación de placas solares para ACS previstas en el documento básico relativo a ahorro de energía.

ARTÍCULO 5.9.05

SANEAMIENTO

Se estará a lo establecido en el artículo 7.c del anexo I y 6.c del anexo II del Decreto 145/1997, de 21 noviembre, por el que se regulan las condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad o disposiciones que lo sustituyan o modifiquen. En ningún caso, las aguas residuales podrán ser abocadas a pozos negros o vasos filtrantes y será obligatorio el uso de estaciones depuradoras.

1.- Control de vertidos.

a).- Las actividades que se relacionan en el anexo I del Real decreto 9/2005, de 14 de enero, por el cual se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados requerirán para su instalación, ampliación, modificación o traslado, la previa autorización de la administración competente y del Ayuntamiento de la adopción de las medidas correctoras adecuadas, así como de los tratamientos previos necesarios para descargar sus vertidos. La instalación y mantenimiento de dichas medidas serán por cuenta del responsable de la actividad y su control e inspección competencia del Ayuntamiento.

b).- Las aguas residuales procedentes de las actividades clasificadas, vertidas a la red de colectores municipales para ser tratadas en las plantas de aguas residuales municipales, serán sujetos a un régimen previo al vertido que garantice:

- La protección de la salud del personal de mantenimiento de los colectores y plantas de tratamiento.

- Que no se deterioren los colectores, plantas de tratamiento y equipos asociados.
- Que no se obstaculice el funcionamiento de las plantas de tratamiento.
- Que los vertidos no tengan efectos negativos sobre el medio ambiente y se cumplan las disposiciones legislativas en vigencia.
- Que permita la evacuación o reciclaje de fangos de las plantas de tratamiento de aguas residuales.

2.- Autorización de vertidos.

a).- Todas las actividades del término municipal, cualquiera que sean sus características, deben tener resuelto el sistema de vertidos de sus aguas residuales de tal manera que se evite la contaminación del medio ambiente. Las actividades clasificadas que opten por verter a los colectores municipales están obligadas a solicitar del Ayuntamiento el permiso expreso de vertidos a la red de saneamiento, sin perjuicio de las autorizaciones o licencias que deban conceder otros organismos competentes en la materia.

b).- Los vertidos a las redes generales de saneamiento provenientes de las actividades clasificadas y cualquier otros susceptibles de alterar el medio ambiente solo se autorizarán si son asimilables a los de naturaleza urbana.

c).- El resto de vertidos, comprendidos a alguno de los supuestos siguientes, deberán presentar un proyecto alternativo de medidas preventivas y correctores con carácter previo a la autorización:

- Los que por sus características corrosivas, por la concentración de materiales sólidos viscosos, por su naturaleza inflamable o explosiva o por producir fuertes oscilaciones en el caudal del vertido, supongan algún tipo de riesgo para la red general.
- Los que, por sí mismos o en combinación con otros vertidos, incidan significativamente en la eficacia del funcionamiento de la estación depuradora.
- Los que contengan contaminantes tóxicos que supongan una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido.

d).- Las autorizaciones de vertidos se concederán específicamente y según el tipo de actividad, proceso y/o características del correspondiente vertido, conforme con el Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de aguas o norma que le sustituya o modifique.

e).- La solicitud del permiso de vertido deberá incluir los siguientes datos y documentos:

- Nombre y domicilio social del titular del establecimiento o actividad.
- Ubicación y características de la instalación o actividad.
- Descripción de las actividades y procesos generadores de los vertidos.
- Materias primas o productos utilizados indicando las cantidades en unidades usuales.
- Productos finales e intermedios, si hubiese, consignando las cantidades en unidades usuales así como el ritmo de producción.
- Descripción del régimen de vertidos (caudal medio y punta, horarios, duración y, si hubiese, variaciones diarias, mensuales y estacionales), de sus características y concentraciones.
- Descripción de los sistemas de tratamiento adoptados y del grado de eficacia previsto, así como la composición final de los vertidos descargados con los resultados, en su caso, del análisis de puesta en marcha realizados.
- Plano de situación, de red interior de recogida e instalación de pretratamientos y detalles de las obras de conexión, de las arquetas de registros y de los dispositivos de seguridad.
- Suministro de agua, volumen de agua consumida en el proceso industrial y dispositivos de seguridad adoptados para prevenir accidentes en los elementos de almacenamiento de materias primas, compuestos intermedios o productos elaborados susceptibles de ser abocados a la red de alcantarillado.
- Proyecto de medidas preventivas, correctoras, de seguridad y/o reparadoras para supuestos de accidente o emergencia de vertidos y todos aquellos datos que la administración considere necesarias, a efectos de conocer las circunstancias y elementos implicados en los vertidos de aguas residuales.

f).- El permiso de vertidos no se deberá entender concedido hasta que el solicitante obtenga la autorización expresa y, cualquier modificación posterior de las condiciones de la solicitud, exigirá un nuevo permiso de vertido. La infracción de las prescripciones de este artículo y/o la falta de pago de las tasas de depuración y vertido de las aguas residuales, podrá determinar la revocación del permiso de vertido.

g).- Las aguas residuales de cualquiera edificio se deberán conectar obligatoriamente a la red de alcantarillado. Se considerará que una parcela dispone de evacuación de aguas residuales, a efectos del cumplimiento de la condición de solar, cuando frente a la misma exista red general de alcantarillado en servicio y ésta sea suficiente.

h).- El Ayuntamiento permitirá la descarga a la red de saneamiento, con sujeción a los términos, límites y condiciones que se indiquen en la autorización. Sin la mencionada autorización previa de vertido, no se otorgarán las siguientes licencias:

- La apertura, ampliación o modificación de una industria.
- La construcción, reparación o remodelación de un sumidero simple o longitudinal.
- La puesta en funcionamiento de actividades industriales potencialmente contaminantes, excepto que previamente se haya aprobado, instalado y, en su caso, comprobado por los servicios técnicos municipales, la eficacia y correcto funcionamiento de los tratamientos previos al vertido.
- Las acometidas a la red que no sean independientes para cada industria. Cuando eso no sea posible, se deberá proponer como alternativa una solución técnicamente conveniente que permita diferenciar los vertidos. El Ayuntamiento podrá exigir, en caso de que distintos usuarios viertan a una misma alcantarilla, la instalación de equipos de control separados si las condiciones de vertido lo aconsejan. Las instalaciones de vigilancia y control se construirán de acuerdo con los requisitos impuestos por el Ayuntamiento.
- La descarga a una red de alcantarillado que esté fuera de servicio.
- La utilización de aguas procedentes de canales públicos o de la red con la única finalidad de diluir las aguas residuales.

i).- Los titulares de vertidos de aguas residuales deberán satisfacer la tasa de saneamiento de conformidad, en su caso, con lo establecido en la ordenanza fiscal correspondiente.

3.- Limitaciones de los vertidos.

Queda prohibido verter, directa o indirectamente, a la red de colectores municipales cualquiera producto, cuya composición química o transmisión bacteriológica pueda contaminar las aguas, ocasionando daño a la salud pública, aprovechamientos subterráneos o de recursos en general y se realicen mediante evacuación, inyección o depósito.

4.- Muestrario y análisis

a).- Las instalaciones productoras de aguas residuales deberán contar necesariamente con los dispositivos, registros, arquetas y otros utensilios pertinentes que hagan posible la realización de mediciones y toma de muestras representativas.

b).- Toda instalación que produzca vertidos de aguas residuales no domésticas dispondrá de una única arqueta de registro situada en el último vertido y accesible para la toma de muestras.

c).- Las muestras se tomarán de modo que se asegure su representatividad y en cantidad suficiente para poder separar tres porciones iguales para las operaciones que se deban realizar en laboratorio.

d).- Las muestras se introducirán en recipientes adecuados, convenientemente sellados y etiquetados, para impedir su manipulación.

5.- En el caso de una vivienda unifamiliar u otros usos no residenciales permitidos, donde por norma legal se permita la evacuación mediante fosa séptica o depuradora, éstas deberán cumplir las siguientes condiciones:

a). - El proyecto de solicitud de licencia deberá justificar e incorporar la construcción de la depuradora o fosa séptica homologada del tipo individual.

b).- La fosa séptica o depuradora se deberá construir con desbaste de filtros o rejas lavables y como mínimo de tres cámaras (anaerobia, aerobia y depósito de aguas tratadas), con rendimiento alrededor del ochenta por ciento (80 %) y cuando estén situadas a menos de 300 metros de la línea de costa, canales públicos, canaletas, lagos y

similares deberá impermeabilizarse sus paredes hasta la cota de un metro y cincuenta centímetros (1,50) por debajo del nivel libre del nivel de agua.

c).- Los depósitos que contengan aguas residuales se deberán separar como mínimo diez (10) metros de los aljibes de agua potable y piscinas, cinco (5) metros de los límites de la parcela y situarse en la parte más baja de los terrenos con pendiente.

d).- Cuando se localice en una zona de posible riesgo (ZPR) de contaminación de acuíferos:

- De riesgo bajo: El efluente líquido de la fosa se podrá eliminar mediante un sistema de riego subsuperficial en espina de pez (filtro verde) siempre y cuando se disponga de 100 m2 de terreno por cada habitante potencial.
- De riesgo moderado: El efluente líquido de la fosa se podrá eliminar mediante un sistema de riego subsuperficial en espina de pez (filtro verde) siempre y cuando se disponga de 200 m2 de terreno por cada habitante potencial.
- De riesgo alto o en una zona afectada por un perímetro de restricciones moderadas de un pozo de abastecimiento urbano: Se requerirá un informe favorable de la DGRH de la Conselleria de Medi Ambient y, en todo caso, las fosas sépticas serán completamente estancas con capacidad mínima para diez días.
- Si no se dispone de suficiente área, el efluente líquido deberá ser gestionado por un gestor autorizado.

e).- En los casos que se localice dentro de un perímetro de restricciones máximas de un pozo de abastecimiento urbano, de acuerdo con los artículos 65, 66 y 67 del Plan hidrológico de las Islas Baleares, no se podrá evacuar a fosa séptica.

ARTÍCULO 5.9.06

EFICACIA ENERGÉTICA E INSTALACIONES LIGADAS A LA ENERGÍA

Todos los edificios o locales de nueva construcción, ampliación o reforma contarán con las instalaciones eléctricas necesarias para el uso o usos a los cuales se destinen, bien conectadas a la red general de distribución de energía eléctrica, bien alimentadas por fuentes productoras de electricidad propia.

Se deberá cumplir con lo establecido en el Real decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios, así como el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular los documentos básicos relativos a ahorro de energía.

Los edificios de nueva planta y reformas, según que se señala el artículo 2 del Real decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficacia energética, deberán justificar y cumplir con la calificación energética correspondiente. En el caso de establecimientos comerciales, de acuerdo con la Ley 11/2001, de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial en las Islas Baleares, reformada mediante la Ley 8/2009, de 16 de diciembre, la calificación energética mínima será B para los edificios de nueva construcción y C para los ya existentes.

ARTÍCULO 5.9.07

SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES

Todos los edificios de nueva construcción de uso residencial y destino diferente del de vivienda unifamiliar, se deberán construir con previsión para las canalizaciones de telecomunicaciones interiores con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio de una de las compañías existentes. Se estará a lo establecido en el Real decreto ley 1/1998, de 27 de febrero, y en su Reglamento regulador (Real decreto 401/2003, de 4 de abril), sobre las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones o disposiciones que los sustituyan o modifiquen.

ARTÍCULO 5.9.08

EVACUACIÓN DE HUMOS, VAHOS, GASES Y AIRE ACONDICIONADO

En toda nueva construcción se prohíbe la salida libre de humos y la evacuación forzada de vahos y gases diferentes del aire por fachadas, patios comunes, balcones, ventanas y otros huecos de ventilación similares, aunque esta salida tenga carácter provisional.

Las chimeneas o conductos de humos, vahos, gases y aire viciado deberán efectuar la descarga a la atmósfera de tales productos a un (1) metro por encima de la parte superior de cualquiera hueco de ventilación de local, recinto o habitación situados a una distancia inferior a ocho (8) metros, ya sea del mismo edificio o de otros vecinos.

Cuando los conductos se sitúen en la cubierta o azotea de edificios entre medianeras de nueva planta que se ubiquen entre edificios existentes de superior altura con huecos de iluminación y ventilación situados en los planos de fachada del vial y del patio de manzana, se considerará una distancia inferior a cuatro (4) metros entre los conductos y los mencionados huecos de iluminación y ventilación, a efectos de la obligación de descarga a la atmósfera se hará por lo menos a un (1) metro por encima de la parte superior de éstos, siempre que los conductos queden enfrentados a las medianeras de los edificios colindantes por la dimensión o situación de aquellos.

CAPÍTULO X: CONDICIONES TÉCNICAS

ARTÍCULO 5.10.01

PAREDES MEDIANERAS

Las paredes medianeras y las propias adosadas a ejes medianeros, sea de carga o de cierre, tendrán como mínimo un espesor de veinte (20) centímetros y deberán cumplir los mismos requisitos de aislamiento térmico que los muros de fachada.

Los muros perimetrales no medianeros, sean de carga, cierre o contención, así como sus cimentaciones, se situarán siempre al terreno propio, como mucho adosados al eje de medianera o límite con respecto a la vía pública.

ARTÍCULO 5.10.02

PROTECCIÓN CONTRA LA HUMEDAD

Toda cámara deberá ser estanca y estar protegida de la penetración de humedades. Con esta finalidad, las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y otros puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán convenientemente impermeabilizados y aislados. Así mismo, las cimentaciones deberán estar calculadas y diseñadas para cumplir su función incluso en terreno saturado de agua.

ARTÍCULO 5.10.03

VALLADO DE PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR

1.- Tanto los solares como las parcelas en suelo urbano sin edificar se deberán mantener limpios y estado decoroso. Se deberán vallar mediante cerramientos de materiales de fábrica con cerradura adecuada en el portal de acceso. La altura del cerramiento, en todo el contorno del solar o parcela, no será inferior a un metro y ochenta centímetros (1,80).

2.- El cerramiento se deberá situar en la alineación oficial.

3.- Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de efectuar el cierre en un plazo máximo de dos (2) meses a partir de la terminación de las obras de colocación de las aceras y pavimentación.

4.- Cuando se produzca el derribo de un edificio, sin la construcción inmediata de otro de nueva planta, será obligatorio el cierre de la parcela. El mencionado cierre se deberá llevar a cabo en un plazo inferior a los seis (6)

meses, contados desde la fecha de concesión de la licencia de derribo y se situará en la alineación oficial.

5.- Se podrán exceptuar de la condición del cerramiento obligatorio, a juicio del Ayuntamiento, aquellos solares o parcelas no edificadas situadas en áreas en las cuales su levantamiento pudiese incidir negativamente en el carácter ambiental de la zona.

ARTÍCULO 5.10.04

CONSTRUCCIÓN DE ACERAS

La construcción de la acera contigua con la fachada de un inmueble con licencia de obra nueva, ampliación o reforma otorgada es obligación de la propiedad, siempre que su construcción exista o esté prevista en el planeamiento general o de desarrollo.

Esta obligación incluye no solamente la del pavimento en general, sino también la de la colocación de el correspondiente bordillo o encintado.

Las características de la acera y del bordillo se deberán adaptar a lo que establezca la ordenanza municipal correspondiente y se deberá proceder al arranque y reposición del bordillo existente cuando se den las circunstancias establecidas en la mencionada ordenanza, debiéndose cumplir los requisitos señalados en ella.

Para la construcción de la acera será preceptiva la previa orden de la Autoridad municipal o la obtención de la correspondiente licencia municipal y, en ambos casos, que haya sido previamente señalada la rasante por los servicios técnicos municipales.

Con el otorgamiento de la licencia de obra nueva, ampliación o reforma se entenderá concedida también la licencia para la construcción de la acera correspondiente.

No se podrá extender la certificación municipal de terminación de obras de nueva planta, ampliación o reforma que autorice al uso del inmueble, sin antes haberse construido la acera correspondiente a la fachada del edificio de que se trate.

Excepto que se estipule lo contrario, la conservación y reparación de las aceras correrá a cargo del Ayuntamiento.

ARTÍCULO 5.10.05

PASOS PARA LA ENTRADA DE VEHÍCULOS

Los pasos para entrada de vehículos en edificios o solares sobre las aceras se realizarán rebajando el bordillo y la acera con una pendiente máxima del doce por ciento (12 %) y dando a ésta la forma de vado conveniente. Solo podrá existir un acceso por cada distancia de fachada mínima de solar.

Se prohíbe expresamente llenar, de forma permanente, de hormigón u otros materiales, el desagüe de la calzada forma de plano inclinado que salve el desnivel entre bordillo y calzada, aunque se prevea la circulación de las aguas pluviales mediante canalones u otros sistemas.

Los actuales pasos de entrada de vehículos, existentes y no realizados forma reglamentaria, se deberán adaptar a las normas señaladas.

El pavimento de la acera de los mencionados pasos de vehículos se realizará con ladrillos o enlosados con resistencia suficiente para soportar el paso de vehículos.

ARTÍCULO 5.10.06

RESERVA PARA RECINTOS DE CONTENEDORES EN DETERMINADOS EDIFICIOS

Sin perjuicio del cumplimiento del Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código

técnico de la edificación y en particular del documento básico HS 2: Recogida y evacuación de residuos, en los edificios o locales que se destinen al uso comercial o de establecimientos públicos y dispongan de una superficie superior a trescientos (300) m2 e inferior a cinco-mil (5.000) m2 se deberá prever un recinto accesible desde la vía pública donde alojar los contenedores de residuos. La superficie útil mínima de este recinto deberá ser de dos (2) m2 por cada trescientos (300) m2 de superficie de local.

En los locales que se destinen a un uso diferente al residencial y dispongan de una superficie mayor de ciento cincuenta (150) m2 e inferior a trescientos (300) m2 se deberá prever así mismo este recinto con una superficie útil adecuada para almacenar los residuos que genere la actividad.

CAPÍTULO XI: CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA DE LAS EDIFICACIONES

ARTÍCULO 5.11.01

CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

Se deberán cumplir las condiciones establecidas en el Plan especial de protección de los valores histórico-artísticos, arquitectónicos, ecológicos y paisajísticos de Deià, con la excepción establecida para puertas de acceso, ventanas y ventanas balconeras que admitirán diferentes diseños siempre y cuando no rompan con la armonía arquitectónica del núcleo.

ARTÍCULO 5.11.02

FACHADAS

Cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, voladizos, impostas, vuelos, zócalos, remarcados, etc.) entre la nueva edificación y las catalogadas o protegidas.

En los edificios de nueva construcción, la planta baja deberá componer sus huecos y materiales con los del resto de la fachada. En las edificaciones existentes se procurará que las reformas en planta baja y locales comerciales se ajusten a la composición del resto de la fachada y a las características ambientales y arquitectónicas del mismo edificio y del entorno.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Las cajas de escalera, ascensores y recintos de instalaciones permitidos sobre la cubierta deberán ser tratados en armonía con la fachada y utilizando materiales y colores semejantes.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores o antenas, podrá sobresalir del plano exterior de las fachadas ni perjudicar su estética. En cualquiera caso, el tratamiento exterior deberá ser de forma que queden integrados compositivamente en el resto de la fachada.

Se podrá proceder a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico. La modificación de fachadas en planta baja requerirá su adecuación al conjunto del edificio, tanto en lo referente a diseño como materiales y solución constructiva.

ARTÍCULO 5.11.03

PORTALES, MARQUESINAS Y TOLDOS

1.- Portales.

Si en una construcción se proyectan portales en alineación oficial de calle, los elementos verticales de apoyo no

podrán sobrepasar esta alineación.

2.- Marquesinas y toldos.

No se admitirá ninguna clase de marquesina o toldo, aunque se podrán mantener los existentes, sin ningún tipo de letras o publicidad, siempre que estén integrados, en cuanto a materiales y colores, en el entorno.

ARTÍCULO 5.11.04

ANUNCIOS, RÓTULOS Y CARTELES PUBLICITARIOS

Entre los dos metros y cincuenta centímetros (2,50) de altura sobre la rasante de la acera o de la calzada y la altura total de la planta baja queda libre para la colocación de anuncios, rótulos, luminosos o no, así como por sus elementos de sujeción. Excepto lo que dispongan las normas particulares de las zonas o las ordenanzas de carácter especial, deberán cumplir las siguientes condiciones generales:

1.- Que no sobresalgan más de quince (15) centímetros del plano de la fachada, excepto que se apoyen sobre una marquesina o adosados al canto de esta.

2.- En este último caso, el plano vertical del borde exterior del anuncio o rótulo quedará a una distancia superior a ochenta (80) centímetros del borde de la acera, sin sobrepasar nunca los dos (2) metros de distancia de la alineación oficial del edificio.

3.- Que ni su composición, forma o colores pueda tener semejanza o prestarse a confusión con señales de tráfico.

4.- Que por su contenido, forma, color o situación no puedan ocasionar molestias, resultar inadecuados o atentar contra el decoro público.

5.- Por encima de la altura de techo de la planta baja de cada edificio se podrá instalar un solo anuncio o rótulo por fachada, indicativo de la propiedad o el uso de éste, siempre por encima de los tres metros y cincuenta centímetros (3,50) de altura sobre el pavimento de la acera. La menor dimensión del rótulo no superará un (1) metro. Se podrá instalar a partir de la altura máxima, siempre que no la sobrepase en más de dos (2) metros.

6.- Queda expresamente prohibida la ubicación de anuncios o rótulos, cualquier que sea su clase, adosados a barandillas y balcones.

7.- Se prohíbe expresamente la instalación de carteles publicitarios en los edificios catalogados, en el suelo urbanizable, suelo rústico y en los espacios libres privados de los solares edificados.

8.- Por motivo de protección del paisaje urbano o por su excesiva proliferación, el Ayuntamiento podrá acordar la prohibición de carteles publicitarios en un sector determinado.

9.- Se prohíben los rótulos publicitarios en la cubierta de edificios de uso residencial. Cuando los rótulos publicitarios estén permitidos deberán formar parte del proyecto y serán objeto de la licencia, pudiendo el Ayuntamiento rechazarlos por motivos estéticos o de impacto negativo en el entorno.

ARTÍCULO 5.11.05

FAROLAS

Las instalaciones de farolas y otros elementos de iluminación de carácter particular que no formen parte del alumbrado público se regirán por las siguientes normas:

1.- Vías con aceras.

No se podrán colocar farolas y otros elementos de iluminación que sobresalgan de las fachadas a una altura inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50) sobre el pavimento de la acera. Por encima de esta altura se

permitirá su instalación, siempre y cuando no sobresalgan más de cuarenta (40) centímetros de la alineación de las fachadas y su extremo más saliente diste, como mínimo, ochenta (80) centímetros de la vertical correspondiente al bordillo exterior encintado.

2.- Vías sin aceras.

Solo se podrán autorizar por encima de los cuatro (4) metros de altura y siempre que no sobresalgan más de cuarenta (40) centímetros de la alineación de las fachadas.

CAPÍTULO XII: RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

ARTÍCULO 5.12.01

EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

1.- Se considerarán exclusivamente fuera de ordenación de acuerdo con el artículo 3 la Ley 8/1988, de 1 de junio, modificado por el artículo 14 de Ley 10/2010, de 27 de julio:

a).- Las edificaciones que de conformidad con el planeamiento vigente queden sujetas a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo. No obstante, no se considerará a estos efectos las edificaciones afectadas por un chaflán obligatorio.

b).- Las edificaciones o construcciones ejecutadas sin licencia o con licencia anulada aunque haya transcurrido el plazo de prescripción de la demolición aplicable en cada caso.

c).- Las edificaciones o construcciones implantadas legalmente en las que se hayan ejecutado obras de ampliación y de reforma sin contar con licencia o con licencia que haya sido anulada.

2.- En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación en virtud del apartado1.a de este artículo, no se pueden autorizar obras de consolidación, de aumento de volumen ni de modernización. No obstante, serán autorizables, excepcional y motivadamente, con renuncia expresa a su posible incremento del valor de expropiación, las reparaciones que exija la salubridad pública, la seguridad y la higiene de las personas que residan u ocupen las citadas edificaciones.

3.- En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, en virtud del apartado 1.b de este artículo, no podrá realizarse ningún tipo de obra. Además, en el caso de que estas edificaciones se hayan ejecutado con posterioridad al 1 de marzo de 1987, tampoco se podrá obtener la contratación de servicios de suministro de energía eléctrica, gas, agua, alcantarillado, teléfono, telecomunicaciones o de similar naturaleza. Este régimen será aplicable mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones de acuerdo con la legislación y el planeamiento en vigor.

4.- En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, en virtud del apartado 1.c de este artículo, en todo caso y como mínimo, son autorizables las obras de salubridad, seguridad, higiene, reparaciones y consolidaciones, siempre que no afecten a la parte de la edificación o construcción realizada ilegalmente.

También se autorizarán las obras necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios, instalaciones de infraestructuras propias de la edificación, instalaciones para el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y las de adaptación al Reglamento de supresión de barreras arquitectónicas. No obstante, mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones, en la parte ilegal no podrá realizarse ningún tipo de obra.

En ningún caso la situación de fuera de ordenación de una edificación o instalación vinculará a la parcela a los efectos de poder agotar los parámetros urbanísticos fijados en el planeamiento.

ARTÍCULO 5.12.02

EDIFICIOS CONSTRUIDOS AL AMPARO DE LA NORMATIVA ANTERIOR

1.- Edificios ajustados a las NN.SS.

En los edificios existentes que se ajusten a las NN.SS. se podrán realizar las obras de reforma, ampliación y cambio de uso siempre que no se hayan agotado los parámetros y éstos estén permitidos en las ordenanzas particulares de la zona.

2.- Edificios disconformes con las NN.SS.

En los edificios existentes disconformes con estas NN.SS., construidos al amparo de la anterior normativa y siempre que no se encuentren en ninguno de los supuestos previstos en el artículo anterior, se podrán realizar las obras reguladas a continuación, para cada una de las siguientes situaciones:

2.1.- Situación primera.

Edificios cuya superficie edificada exceda de la permitida por las ordenanzas de cada zona, aunque incumpliesen alguna o varias de las restantes limitaciones. En estos edificios se permitirán los siguientes tipos de obras:

a).- Obras de reforma y cambio de uso de entre los permitidos en las ordenanzas particulares de cada zona.

b).- En casos debidamente justificados se podrá ampliar el edificio existente hasta un diez por ciento (10 %) de la superficie edificada, exceptuando sótanos, compensando esta ampliación con la demolición de una superficie igual a la ampliada y siempre que la mencionada ampliación se ajuste al resto de los parámetros de la zona.

c).- También se autorizarán las obras que permitan adecuar la edificación a la situación siguiente.

2.2.- Situación segunda.

Los edificios, cuya superficie edificada no exceda de la permitida por las ordenanzas de cada zona, aunque incumplan algún otro parámetro de zona o bien en la edificación no exista, en su caso, el chaflán preceptivo, se permitirán las obras referidas en el apartado correspondiente a la regulación de la situación primera, las que permitan subsanar los incumplimientos de parámetros de zona y, así mismo, las siguientes:

a).- Reformas y cambio de uso, dentro de los permitidos en la zona, y ampliaciones hasta agotar la edificabilidad permitida en la zona. La ampliación se deberá ajustar a los otros parámetros de la zona aunque, en caso de estar previsto un chaflán, el mismo no será obligatorio.

b).- No se considerará incumplimiento de parámetros de zona, a efectos de las obras contempladas en este artículo, las dimensiones de los voladizos en fachadas de viales y espacios libres públicos.

2.3.- En los edificios existentes, situados en zonas de uso principal residencial y destinados actualmente a usos distintos a éste, cuando se realicen obras de reforma para destinarlos a aquel, el número máximo de viviendas permitidas será el que resulte de la aplicación del índice de intensidad de uso residencial a la superficie de la parcela donde estén construidos, debiéndose destinar, en su caso, la superficie edificable remanente al resto de usos compatibles con las ordenanzas.

En edificios actualmente destinados a viviendas que superen el número máximo que resulte de la aplicación del índice de intensidad de uso residencial, se podrá mantener o reducir el número de viviendas existentes, pero en ningún caso se podrá aumentar. En edificios que no lo superen, se podrá agotar aquel número máximo.

2.4.- En las situaciones descritas en este artículo se podrán realizar las obras descritas en el apartado 4 del artículo anterior, incluso en el caso de que las mencionadas obras supongan incremento de la superficie máxima edificable o de los parámetros de ocupación, separaciones y altura.

2.5.- Todas las obras de ampliación se deberán realizar con adecuación a la tipología del resto del edificio y a la correcta integración de éste en su entorno, sin perjuicio de las normas específicas especiales de protección

aplicables a los edificios incluidos en un Plan especial o Catálogo.

2.6.- En los edificios incluidos dentro de un Plan especial o Catálogo no les serán de aplicación las normas anteriores y se regularán por las determinaciones de su ficha particularizada.

2.7.- Los edificios, con licencia ajustada a una normativa anterior, que no se encuentren dentro del plazo de licencia o prórroga y en los que la superficie edificada exceda de la permitida en la normativa vigente, podrán finalizarse solicitando una nueva licencia, siempre que el exceso de edificabilidad se reduzca como mínimo en un cincuenta por ciento (50 %). Se deberá presentar la documentación técnica y las soluciones arquitectónicas demostrativas de la mencionada reducción.

2.8.- En cualquier caso, de acuerdo con el artículo 14 de Ley 10/2010, de 27 de julio, los usos preexistentes y legalmente implantados podrán mantenerse siempre que se adapten a los límites de molestia, nocividad, insalubridad y peligro que se establecen para cada zona en el planeamiento y en la legislación sectorial.

3.- Edificios de alojamiento turístico.

3.1.- En las parcelas con ordenación aislada, destinadas al uso de alojamiento turístico, cuando exista remanente de edificabilidad que pudiese materializarse en un edificio aislado, se admitirá que éste se adose al edificio principal, aunque solo en planta sótano, baja y primer piso, cumpliendo con las siguientes condiciones:

a).- Los retranqueos a calle y linderos establecidos en estas normas.

b).- La ocupación máxima permitida para la parcela.

c).- Las superficies mínimas de jardines, solárium, piscina, aparcamientos y similares resultantes de aplicar a la parcela la ordenación turística que le corresponda.

d).- La nueva edificación se debe destinar a ampliar los servicios comunes del establecimiento (comedores, salones y similares) y obtener la autorización sectorial turística única de acuerdo con el Decreto 13/2011, de 25 de febrero, que remite al sistema de declaración responsable de inicio de actividad turística.

3.2.- El cambio de uso de un edificio existente de alojamientos turísticos a residencial, de acuerdo con la Ley 8/2012, de 13 de junio, del turismo, se podrá realizar, con informe previo de la administración turística, por razones de incompatibilidad del uso turístico con la zona donde se encuentre situado que justifiquen su inviabilidad turística o económica.

En todo caso, la dimensión mínima de las viviendas resultantes serán de 90 m2 de superficie construida, excepto en un 10 % de unidades que podrá ser inferior. La densidad máxima será de 1 vivienda por cada 120 m2 de edificación y, al menos, un 10 % de la misma se deberá destinar a alguno o a varios de los siguientes usos: Establecimientos públicos, administrativo, comercial o equipamientos (deportivo, docente o sociocultural). Cada vivienda deberá estar dotada de 1 plaza de aparcamiento en la parcela o en otra vinculada situada como máximo a 200 m2 de distancia. En edificios inadecuados, se admitirá también el cambio de uso con demolición total del establecimiento y reconstrucción cumpliendo los parámetros urbanísticos preexistentes.

TÍTULO VI: NORMAS DE ZONAS HOMOGÉNEAS

CAPÍTULO I: EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN VIAL

ARTÍCULO 6.1.01

DEFINICIÓN DEL TIPO DE EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Es aquella en la cual las fachadas de las edificaciones se deben situar colindantes con la alineación del vial o espacio libre público o a una distancia determinada de éstas. El espacio edificable de cada parcela vendrá determinada por una profundidad edificable constante medida a partir de la alineación de fachada y por una ocupación máxima.

En zona de edificación continua con retranqueo a calle, estos metros de retranqueo no computarán para el cálculo de la profundidad edificable.

ARTÍCULO 6.1.02

ORDENACIÓN MEDIANTE EL TIPO DE EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA

El espacio edificable quedará delimitado por las alineaciones interior y exterior de la manzana, separadas entre sí una distancia denominada profundidad edificable. Ambas alineaciones son polígonos de figura parecida a la de la manzana, formadas por líneas paralelas en cada punto a la alineación oficial. El espacio delimitado por la alineación interior de la manzana correspondiente a la profundidad edificable se denomina patio de manzana. La profundidad edificable será, en principio, constante y única para cada manzana y se especifica en los planos o normas de edificación en suelo urbano. Las profundidades edificables solo pueden dar frente a viales rodados y espacios libres públicos. En los casos donde existen pasos particulares de acceso a parcelas se podrá realizar mediante un Estudio de detalle una reordenación de los volúmenes de la manzana, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 6.1.10.

Cuando dos caras del patio de manzana forman un ángulo inferior a 60º, el espacio en planta, en forma de triángulo isósceles, formando por las mencionadas caras y una base de cuatro (4) metros de longitud, se integrará en el espacio edificable hasta la altura más baja de las permitidas.

En las parcelas en esquina donde existen dos calificaciones en las que se permiten alturas máximas diferentes, el plano vertical que separa las zonas de distinta altura coincide con la profundidad edificable y tendrá, así mismo, la consideración de alineación de fachada, por lo cual se permitirán aberturas en él y su tratamiento estético será el correspondiente a toda fachada, siendo de aplicación la normativa correspondiente a la alineación interior del patio de manzana.

ARTÍCULO 6.1.03

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO EN LOS PATIOS DE MANZANA

La posibilidad de edificar en el patio de manzana quedará determinada en las ordenanzas particulares de cada zona. La superficie no edificable del patio de manzana situada más allá de la profundidad edificable se deberá destinar al uso de espacio libre privado o deportivo al aire libre, admitiéndose la ubicación de piscinas. En esta área de la parcela, excepto en caso antiguo, se permitirá la construcción de sótanos con la exclusiva finalidad de destinarlos a aparcamiento de vehículos tipo turismo, pudiendo en tal caso reservarse hasta un veinte por ciento (20 %) de la misma a servicios propios de la edificación (aljibe, casetas de máquinas, trasteros, etc.), pero no se podrán ubicar las rampas descubiertas de acceso a aquellos, ni las salidas de los conductos de evacuación de humos o los de ventilación forzada de los aparcamientos, en los casos en los cuales se utilice este sistema, con una altura sobre el pavimento superior a dos metros y cuarenta centímetros (2,40).

ARTÍCULO 6.1.04

MEDICIÓN DE ALTURA EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN A VIAL

1.- Si la rasante de la calle, tomada a la línea de fachada del solar, presenta entre ambos extremos un desnivel igual o menor a un metro y veinte centímetros (1,20), la altura reguladora máxima se medirá en el punto medio de la fachada a partir de la rasante de la acera en este punto hasta la cara inferior del forjado del techo de la última planta.

2.- Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada del solar, presenta entre ambos extremos un desnivel mayor a un metro y veinte centímetros (1,20), la altura reguladora máxima se medirá a partir de un nivel situado a sesenta (60) centímetros por debajo del punto de la línea de fachada de mayor cota hasta la cara inferior del forjado del techo de la última planta.

3.- Cuando la aplicación de la regla anterior origine, determinados puntos de la fachada, que la rasante de la acera

se sitúe a más de tres (3) metros por debajo del punto de aplicación de la altura reguladora, la fachada se deberá dividir en los tramos necesarios, de longitud no inferior a la anchura mínima de solar, para que eso no ocurra y, en cada tramo, la altura reguladora máxima se medirá, como si fuesen fachadas independientes, de acuerdo con las reglas antes mencionadas.

4.- En solares en esquina, la altura edificable vendrá definida por la rasante correspondiente a la calle con menor pendiente y eso hasta el límite de la máxima profundidad edificable o, si esta dimensión fuese inferior, hasta la mitad de la anchura de la manzana. Para eso, se entiende por anchura de la manzana la distancia entre la alineación exterior considerada y su opuesta, medida en la perpendicular a la primera en el punto medio de la fachada.

5.- Cuando un edificio se sitúe en un solar en esquina a dos calles, en las que correspondan diferentes alturas en razón de las normas de edificación de la zona, se continuará la edificación con la altura mayor por la fachada de la otra calle hasta el límite de la máxima profundidad edificable o la mitad de la anchura de la manzana, si esta dimensión fuese inferior.

6.- Cuando una manzana totalmente edificable tenga dos o más zonificaciones, con alturas máximas diferentes, las franjas correspondientes a las zonas de mayor altura tendrán una profundidad edificable máxima de diez (10) metros.

7.- Cuando por aplicación de las ordenanzas correspondientes resultasen en edificios colindantes paredes medianeras con una altura al descubierto igual o superior a tres (3) metros, el edificio situado a mayor cota se deberá retranquear de la medianera del edificio inferior una distancia mínima de tres (3) metros y tratar el paramento retranqueado como si fuese fachada.

8.- Si como consecuencia de la existencia de edificios antiguos o por aplicación de las presentes normas, se originasen, entre las alturas de edificios colindantes o entre diferentes partes de un mismo edificio, desniveles superiores a cuatro (4) metros o cuando los volúmenes de los edificios situados en zonas de topografía accidentada puedan, a criterio del Ayuntamiento, no quedar integrados en el entorno, se podrán, sin aumento de volumen, modificar las reglas anteriores con la finalidad exclusiva de obtener un mayor resultado compositivo y estético. El Ayuntamiento podrá exigir, en estas circunstancias, la redacción de un Estudio de detalle.

ARTÍCULO 6.1.05

CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA

Por encima de la altura reguladora máxima solo se permitirán:

1.- Las enumeradas en el artículo 5.1.06.

2.- Las salidas de humos, conductos de aireación, antenas colectivas, pararrayos y similares siempre que se sitúen, exceptuando las chimeneas, a una distancia no inferior a tres (3) metros del borde de las fachadas a vía pública del edificio.

3.- Justificadamente y aportando, además del proyecto correspondiente, un estudio de no producir un impacto negativo en el entorno urbano, en los edificios representativos y de interés colectivo, podrán sobre-elevarse torres, cúpulas, espadañas, campanarios, etc., conforme a la arquitectura tradicional.

4.- En edificios plurifamiliares o destinados a usos públicos sólo se permitirá un único cuerpo de coronamiento por escalera comunitaria, separado un mínimo de tres (3) metros del borde de las fachadas a vial o ELP, que podrá contener la maquinaria del ascensor, depósitos de agua, sistemas de calefacción, refrigeración y la caja de escalera. El mencionado cuerpo de coronación deberá tener las dimensiones estrictamente necesarias para la funcionalidad del acceso a la cubierta y para alojar los usos antes descritos. La dimensión máxima de su planta no podrá exceder de veinticinco (25) m2, ni de diez (10) metros el lado de mayor longitud, y su altura total, medida a partir de la cara superior del forjado de cubierta, no podrá superar los tres (3) metros o los cuatro (4) metros el espacio que contiene la maquinaria del ascensor.

ARTÍCULO 6.1.06

ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO AL TERRENO

1.- En este tipo de ordenación se denominará planta baja para cada parcela o tramo de parcela a aquella planta cuyo pavimento se encuentre situado entre cuarenta (40) centímetros por debajo y un (1) metro por encima del punto de referencia. Será obligatorio que en todo edificio se proyecte una planta que cumpla la mencionada definición.

2.- Si la parcela da frente a dos viales o espacios libres públicos que no formen esquina ni chaflán, situados a diferentes cotas, las cotas del pavimento de la planta baja con respecto a cada frente de fachada se podrán prolongar hasta la línea equidistante de las dos alineaciones.

3.- Quedan prohibidas las excavaciones cuya finalidad sea aumentar el frente de fachada por debajo del punto de referencia. Solo se permitirán aquellas encaminadas a adaptar los cuerpos de edificación al terreno o aquellas destinadas a ubicar sótanos o semisótanos.

4.- Cuando debido a excavaciones anteriores a la aprobación inicial de las presentes NN.SS., terraplenados o a la existencia de edificaciones, donde no sea posible conocer las cotas del terreno natural, se tomarán como cotas de medición las de los planos municipales y, en caso de duda, aquellas vendrán determinadas por el Ayuntamiento.

5.- No se admitirá que para la realización de terrazas o piscinas situadas más allá de la profundidad edificable se realicen desmontes o terraplenes superiores a un (1) metro si el terreno es plano o a un metro y cincuenta centímetros (1,50) de altura si el terreno es inclinado, según la definición del apartado 4 del artículo 6.2.03.

ARTÍCULO 6.1.07

CONSTRUCCIONES Y USOS PERMITIDOS EN EL ESPACIO DE RETRANQUEO

1.- En el espacio de retranqueo a espacio libre público o a vial solo se permitirán:

a).- Los cerramientos de separación entre parcelas o entre distintos locales y viviendas.

b).- Los jardines y terrazas siempre que no superen la rasante de la calle.

c).- Los cuerpos volados cuando estén permitidos por la ordenanza particular de la zona.

2.- Se prohíbe expresamente en este espacio la ubicación de:

a).- Depósitos e instalaciones aéreas que no estén enterradas.

b).- Cajas de contadores, excepto en el caso de vivienda unifamiliar, siempre que se sitúen integrados en los cerramientos de separación, dispongan de nicho individual y no superen la altura máxima del cerramiento macizo permitido según el artículo 6.1.08.

c).- Sótanos y semisótanos.

ARTÍCULO 6.1.08

CERRAMIENTOS DE SEPARACIÓN EN EL TIPO DE ORDENACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN A VIAL

1.- Los cerramientos de separación de la parcela con el espacio libre público o vial podrán ser de obra hasta una altura máxima de un metro y veinte centímetros (1,20) sobre el punto de referencia, pudiéndose completar hasta un metro y ochenta centímetros (1,80) con cierres diáfanos, del tipo reja metálica o seto vegetal. El cerramiento del espacio de retranqueo a vial, cuando corresponda a terrazas elevadas sobre el punto de referencia, no podrá sobrepasar la altura de un (1) metro sobre el pavimento de éstas, ni la parte maciza sobresalir más de un metro y cincuenta centímetros (1,50) medidos desde cualquier punto de la rasante del vial.

2.- Entre parcelas, así como los cerramientos interiores de parcela correspondientes a distintas locales o viviendas, las separaciones podrán ser de obra hasta una altura máxima de un metro y ochenta centímetros (1,80) y de dos (2) metros si es diáfano, medidos en cada punto del terreno.

ARTÍCULO 6.1.09

CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN A VIAL

Su ordenación será, además de la establecida en el artículo 5.1.09, la siguiente:

1.- Los pequeños elementos salientes, rótulos, motivos decorativos, anuncios, etc. que se instalen en una fachada no podrán situarse a una altura inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50), medidos en la intersección de la fachada con la acera, y su voladizo no podrá exceder del máximo autorizado para los mismos.

2.- En plantas piso y sobre el patio de manzana queda prohibida la construcción de cuerpos o elementos salientes más allá de la alineación de fachada formada por el límite de la profundidad edificable, excepto los voladizos y cornisas hasta un máximo de cincuenta (50) centímetros de vuelo, así como los canalones de aguas pluviales y la conducción general de agua y gas.

3.- No obstante, justificadamente y previa tramitación de un Estudio de detalle, se podrán permitir:

a).- Los entrantes a partir de la rasante de la acera o del terreno, exclusivamente por debajo de éste (patio inglés), cumpliendo las condiciones que estas normas establecen para los patios abiertos. Dispondrán, en su caso, de cierres, barandillas o de las protecciones de seguridad convenientes.

b).- El retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no se dejen medianeras al descubierto, adosando cuerpos de edificación o elementos de decoración que las integren en las fachadas del edificio.

4.- Las jambas de los portales y huecos podrán sobresalir de la alineación una distancia no superior a la décima parte (1/10) de la anchura de la acera, sin exceder de diez (10) centímetros.

5.- Las puertas situadas en planta baja no podrán con su apertura invadir el espacio de acera o vial.

6.- Las vitrinas, escaparates, zócalos, rejas y otros elementos ornamentales no podrán sobrepasar la línea de fachada.

ARTÍCULO 6.1.10

REORDENACIÓN DE MANZANAS CERRADAS

1.- Se permite mediante la tramitación de un Estudio de detalle, la redistribución de la edificabilidad y ordenación de volúmenes en manzanas ordenadas por las NN.SS. en tipología cerrada, en las cuales exista en parte de ellas edificaciones realizadas según otro tipo de ordenación.

2.- Los propietarios de parcelas no edificadas, antes de realizar obras, podrán redactar un Estudio de detalle o modificar un Estudio de detalle vigente, con la finalidad de reordenar la edificabilidad que las NN.SS. asigna a aquellas parcelas.

3.- En ambos casos, este Estudio de detalle deberá cumplir las siguientes condiciones:

a).- Afectar a la totalidad de la manzana.

b).- Se permiten todos los tipos de ordenación.

c).- No se podrá modificar ninguno de los siguientes parámetros y límites regulados por las NN.SS. para la

manzana cerrada: Altura máxima, superficie edificable y ocupación en planta baja y plantas piso.

d).- No se podrá establecer un aumento de la altura máxima permitida para la zona en ningún punto de las alineaciones de fachada establecidas por las NN.SS.

e).- Los usos permitidos, así como el índice de intensidad de uso residencial o turístico en cada parcela, serán los de la zona.

CAPÍTULO II: NORMAS DE APLICACIÓN PARA LAS EDIFICACIONES AISLADAS

ARTÍCULO 6.2.01

DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN MEDIANTE EL TIPO DE EDIFICACIÓN AISLADA

Ordenación por la que la disposición de las edificaciones en cada parcela queda regulada por parámetros de retranqueo, ocupación, altura y coeficiente de edificabilidad neto.

ARTÍCULO 6.2.02

MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN AISLADA

1.- La altura reguladora máxima de un edificio aislado en la parcela será la dimensión vertical medida en cada punto del terreno natural en contacto con la edificación hasta la cara inferior del forjado de techo de la planta más elevada. El valor límite de esta altura se establece en las ordenanzas particulares de cada zona.

2.- En los casos a los cuales la edificación se desarrolle escalonadamente, para adaptarse a la pendiente del terreno natural, podrá fraccionarse la planta baja en el número conveniente de partes y en cada una de éstas se deberá cumplir independientemente la altura máxima según se define al apartado anterior i en el artículo 5.1.03.

3.- En las edificaciones situadas en solares en los que la diferencia de la cota entre los puntos medios de los linderos sea igual o inferior a un (1) metro la altura se medirá a partir de la rasante de la vía pública en el punto medio de la alineación exterior.

ARTÍCULO 6.2.03

ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO AL TERRENO

1.- En el interior de las parcelas solo se permitirán los movimientos de tierras realizados con las finalidades de:

a).- Excavar el hueco en el cual se deben construir sótanos, semisótanos, aljibes o cisternas y piscinas.

b).- Adaptar el edificio o las terrazas de un jardín al terreno natural.

2.- Las adaptaciones de la edificación al terreno natural se harán de forma tal que se eviten las grandes excavaciones y aportaciones de tierras. A tal fin, los desmontes y terraplenes a realizar en cada obra serán de similar magnitud.

3.- En este tipo de edificación se denominará planta baja a aquella planta o parte de planta cuyo pavimento se encuentre situado como máximo a un (1) metro por encima de las cotas del terreno natural en el perímetro de aquella, ya sea en superficie cerrada o en terrazas o porches, si el terreno es plano y, si el terreno es inclinado, esta diferencia de cotas será como máximo de un metro y noventa centímetros (1,90).

4.- Se considerará que un terreno es plano cuando la línea recta imaginaría que una dos puntos cualquiera del terreno natural situados en la proyección del edificio o terraza disponga de una pendiente inferior al diez por ciento (10 %) con respecto a un plano horizontal.

5.- Cuando debido a excavaciones anteriores a la aprobación inicial de las presentes NN.SS., terraplenados o a la

existencia de edificaciones antiguas, no sea posible conocer las cotas del terreno natural, se tomarán como cotas de medición las de los planos municipales y, en caso de duda, aquellas vendrán determinadas por el Ayuntamiento.

6.- En el espacio de retranqueo a medianera no se permitirá la realización de terraplenes o terrazas terraplenadas a una cota superior al nivel del terreno, excepto acuerdo con el propietario de la parcela colindante. En el caso de que en la mencionada parcela colindante existan terrazas terraplenadas se podrá construir hasta el nivel de éstas de acuerdo con lo señalado en el apartado 3º. En los solares con cota inferior a la de la calle se podrá rellenar la zona de acceso a la edificación.

7.- Para los accesos a los aparcamientos en sótanos o semisótanos se permitirá un frente máximo de seis (6) metros de anchura a nivel de las plantas antes mencionadas.

8.- Se permitirá realizar en el espacio de retranqueo con la medianera las rampas estrictamente necesarias de acceso al garaje con una pendiente no superior al veinte por ciento (20 %) y una anchura máxima de tres (3) metros.

ARTÍCULO 6.2.04

CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA MÁXIMA

Por encima de la altura reguladora máxima solo se permitirán:

1.- Las enumeradas en el artículo 5.1.06.

2.- En los edificios de viviendas unifamiliares aisladas y adosadas, la caja de escalera solo podrá alojar la escalera de acceso a la cubierta y ésta se deberá integrar bajo la cubierta inclinada del edificio o se adosará a su fachada, ocupando para eso el espacio estrictamente necesario. Su altura total, medida a partir de la cara superior del forjado de cubierta, no podrá superar los tres (3) metros. Este apartado también se deberá cumplir, en su caso, por el cuarto de maquinaria del ascensor.

3.- En el resto de edificios de tipología aislada solo se permitirá un único cuerpo de coronamiento por escalera comunitaria que podrá contener la maquinaria del ascensor, depósitos de agua, sistemas de calefacción, refrigeración y la caja de escalera. El mencionado cuerpo de coronación deberá tener las dimensiones estrictamente necesarias para la funcionalidad del acceso a la cubierta y para alojar los usos antes descritos. La dimensión máxima de su planta no podrá exceder de veinticinco (25) m2, ni de diez (10) metros el lado de mayor longitud, y su altura total, medida a partir de la cara superior del forjado de cubierta, no podrá superar los tres (3) metros o los cuatro (4) metros el espacio que contiene la maquinaria del ascensor.

4.- En los edificios destinados a alojamientos turísticos se permitirán, con independencia de la escalera general, otros cuerpos cerrados de edificación que sirvan de acceso a la cubierta o que contengan la maquinaria del ascensor, depósitos de agua, sistemas de calefacción o refrigeración, siempre que éstos se integren en la edificación y su superficie total construida no supere el quince por ciento (15 %) de la superficie construida de la planta inmediata inferior.

ARTÍCULO 6.2.05

TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA

1.- En zona residencial.

El tratamientos de los espacios libres privados de parcela serán ajardinados y/o arbolados por lo menos en un cincuenta por ciento (50 %) de la superficie no ocupada por la edificación y, según lo establecido en el artículo 5.9.02, deberán mantenerse con la agua almacenada en la aljibe de recogida de aguas pluviales.

2.- En zona turística.

El tratamientos de los espacios libres privados de parcela serán ajardinados y/o arbolados por lo menos en un cincuenta por ciento (50 %) de la superficie de la parcela.

3.- En zona comercial, industrial y de instalaciones y servicios.

El tratamiento de los espacios libres privados de parcela será ajardinado y/o arbolados por lo menos en un veinte por ciento (20 %) de la superficie no ocupada por la edificación.

4.- Se entenderá que un espacio está arbolado cuando exista una densidad mínima de un (1) árbol cada cuarenta (40) m2 y sus dimensiones sean las adecuadas para conseguir su integración con el resto del entorno.

ARTÍCULO 6.2.06

SEPARACIONES O RETRANQUEOS A LINDEROS

1.- Excepto la ordenanza específica que lo permita, las separaciones obligatorias de los edificios según las presentes normas, regirán no sólo por encima sino también por debajo del nivel de la planta baja. Excepto indicación expresa en contra, se medirán desde la alineación de referencia hasta el borde de cualquier cuerpo o elemento de la edificación, incluidos voladizos, excepto los simples voladizos de menos de cincuenta (50) centímetros de vuelo. Las separaciones indicadas en las ordenanzas de cada zona se considerarán como distancias mínimas.

2.- Se excluyen de la obligación del retranqueo a vial o espacio libre público las bombonas en planta baja y los depósitos cuando se construyan completamente enterrados con respecto al terreno natural.

3.- Cuando en parcelas inferiores a las mínimas, se justifique la imposibilidad de edificar con las separaciones a linderos establecidas, se autorizarán disminuciones de estas separaciones, siempre que se disminuya en igual proporción la altura máxima del edificio computada en metros. La separación mínima, en todo caso, será de dos (2) metros.

4.- Las piscinas deberán respetar un retranqueo mínima de tres (3) metros con respecto a linderos y viales. La separación mínima se medirá a partir del espejo de agua.

5.- En los espacios de retranqueo no se permitirá realizar construcciones, aunque se permitirán los muretes, bancos y macizos de separación de medianera.

6.- No se podrán ubicar en el espacio de retranqueo, excepto lo que señala el apartado segundo, las cajas de contadores, excepto en el caso de viviendas unifamiliares y siempre que se sitúen integrados en los cerramientos de separación, dispongan de nicho individual y no superen la altura máxima del cerramiento macizo permitido según el artículo 6.2.08.

7.- En las parcelas con terreno inclinado en sentido descendente a partir del vial, se podrán realizar en el espacio de retranqueo una pasarela descubierta por solar, con una cota del pavimento cuya diferencia con respecto a la de la acera sea como máximo de un (1) metro, y que permitan el acceso directo al edificio a través de una planta superior a la baja. El ancho máximo de estas pasarelas será de dos (2) metros y por debajo de éstas no se permitirá la ubicación de pilares ni de ningún elemento de obra, debiendo quedar totalmente abiertas lateralmente, así como mantenerse el terreno natural debajo de ellas, excepto, en su caso, el paso de la rampa de acceso al aparcamiento con una anchura máxima de tres (3) metros.

ARTÍCULO 6.2.07

SEPARACIONES ENTRE EDIFICIOS EN UN MISMO SOLAR

1.- La distancia entre cuerpos diferenciados de edificación en un mismo solar se especifican en el apartado de normas particulares de edificación.

2.- En todos los casos del presente artículo las separaciones se medirán entre los cuerpos o elementos más

salientes de la edificación, excepto los voladizos y cornisas hasta un máximo de cincuenta (50) centímetros de vuelo.

ARTÍCULO 6.2.08

CERRAMIENTOS DE SEPARACIÓN EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN AISLADA

1.- Los cerramientos de separación de las parcelas podrán disponer de una altura máxima en su parte maciza de un metro y veinte centímetros (1,20) en todos los puntos del terreno natural, pudiéndose completar hasta una altura de un metro y ochenta centímetros (1,80) con cierres diáfanos del tipo reja metálica o seto vegetal.

Así mismo, se podrá realizar un pórtico de acceso formado por pilastras de obra que no superen la altura total de dos metros y cuarenta centímetros (2,40), dos (2) metros de anchura y sesenta (60) centímetros de fondo.

2.- En terrenos inclinados, según la definición del apartado 4 del artículo 6.2.03, se permitirá que puedan incrementar su altura de forma que en ningún punto del terreno superen en más de cincuenta (50) centímetros las alturas señaladas en el apartado primero.

3.- Los cerramientos de separación deberán quedar debidamente acabados o realizarse con muros de piedra. Cuando el terreno natural se encuentre más alto que la rasante de la calle se podrá situar, sobre la mencionada rasante, un cerramiento macizo con una altura máxima de dos (2) metros. En caso de justificarse la necesidad de un muro de mayor altura, se deberá retranquear una distancia mínima de tres (3) metros de la alineación del solar. Si el terreno natural se encuentra a una cota inferior a la rasante de la calle será obligatoria la construcción de un muro de cierre de un (1) metro de altura sobre la mencionada rasante.

CAPÍTULO III: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO. ORDENANZAS PARTICULARES

ARTÍCULO 6.3.01

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE CASCO ANTIGUO (CA)

1.- Definición.

Corresponde a las áreas de suelo urbano definidas en los núcleos de población tradicionales y en los que se pretende la conservación de la tipología edificatoria y la estructura interna existente. En ellos se articulan medidas encaminadas a mantener una continuidad de las condiciones de ambiente y estética.

2.- Tipo de edificación.

Según alineación del vial correspondiente al tipo de edificación entre medianeras o, en determinados casos, también al de edificaciones aisladas.

3.- Condiciones de edificación.

a).- Siendo las características fundamentales de la mencionada zona las de conservación y mantenimiento de la estructura urbana y la tipología arquitectónica, las construcciones existentes que superen las condiciones de edificación establecidas para la mencionada zona, podrán ser objeto de rehabilitación, reforma o restauración, con el fin de mejorar sus condiciones higiénico-sanitarias, o ser consolidadas, siendo obligatoria la conservación de las características tipológicas de las fachadas y elementos constructivos fundamentales.

b).- En el caso de solares limítrofes con edificios catalogados deberá presentarse un estudio de fachadas y volúmenes que garantice que la nueva construcción no interfiere en la volumetría y características constructivas del edificio catalogado.

c).- En ningún caso se admitirán edificaciones con plantas piso sobre plantas bajas porticadas abiertas y deberán ser respetadas las características estructurales de las edificaciones tradicionales.

d).- En las fincas situadas en el interior de manzanas con acceso a través de derechos de paso las será de aplicación la normativa antes descrita, excepto en lo que hace referencia al índice de intensidad de uso residencial que será de una (1) vivienda/parcela existente antes de la aprobación inicial de las presentes NN.SS., con una superficie máxima edificada de 250 m2. En lo referente a los usos se permitirá sólo el residencial.

e).- Las edificaciones en volumetría específica definidas en el artículo 5.1.01 podrán incrementar la edificabilidad existente en un diez por ciento (10 %) y la altura máxima reguladora hasta ocho (8) metros.

f).- Condiciones específica de la zona CA-1.

- En caso de que las edificaciones limítrofes al solar que se pretende construir no estén alineadas a vial, se deberá proyectar la edificación de manera que no queden medianeras ciegas en la nueva edificación, pudiéndose separar, tanto de las medianeras como del vial, siempre y cuando se presente un estudio conjunto de volúmenes y fachadas con los edificios limítrofes.
- El pavimento de la planta baja en ningún caso superará un (1) metro sobre el punto más desfavorable de la rasante de la acera o en su defecto de la rasante de la calle.
- En planta baja, deberá dejarse libre de edificación el espacio interior de la parcela, en todo el ancho de la misma, y hasta su límite posterior, desde la máxima profundidad edificable.
- En planta sótano, semisótano y baja, el paralelogramo formado por los 20 primeros metros de las dos alineaciones de una esquina y los dos correspondientes lados paralelos podrá edificarse al 100 % y en plantas piso, el paralelogramo cuyos lados son los 16 primeros metros de las dos alineaciones de una esquina podrá edificarse en toda su altura.
- En el caso de que en una misma manzana coexistan edificaciones continuas y aisladas o que la parcela limite con espacio libre público o suelo rústico, dicha medianera de las edificaciones continuas deberá separarse del lindero 3 metros y tratarse como fachada.

4.- Zonas.

Se distingue una zona: Casco antiguo (subzonas: CA-1 y CA-2), correspondiendo la subzona CA-1 a las edificaciones en manzanas de tipología continua, con o sin alineación a vial, y la subzona CA-2 a las edificaciones en manzanas de tipología aislada.

5.- Régimen de usos permitidos.

a).- Se podrán construir sótanos y semisótanos destinados a aparcamientos de coches. El uso de aparcamiento admitido se refiere sólo a aparcamientos de automóviles tipo turismo.

b).- Se permitirá, con las limitaciones establecidas en el artículo 5.2.03, el uso de talleres o industrias de manufacturas artesanales siempre que cuenten con las medidas correctoras necesarias para impedir molestias a los usos predominantes.

c).- Establecimientos turísticos.

- Se admite el uso turístico para los nuevos establecimientos turísticos en la modalidad de hotel de ciudad o de interior.
- Sin perjuicio de la preceptiva autorización de la Conselleria de Turisme, el uso turístico en las edificaciones existentes no podrá implicar a cambios en los elementos que define sus características tipológicas, estéticas o históricas.
- En los casos de una nueva edificación o ampliación de edificios existentes, el Ayuntamiento exigirá la comprobación, mediante el oportuno informe ambiental que supone un impacto paisajístico asumible y no resulta perjudicial para el entorno.

d).- Condiciones específicas del uso comercial y de establecimientos públicos.

- La relación admitida de los usos comerciales, según definición del artículo 5.2.02, queda restringida únicamente al comercio al detalle y concretamente a los establecidos en la sección G de la clasificación nacional de actividades económicas, aprobada mediante el Real decreto 1560/1992, de 18 de diciembre.

- El uso comercial y de establecimiento público solo se permitirán planta baja y, cuando se encuentren vinculados a esta planta, también en la planta sótano y primera planta piso.

e).- El resto de usos permitidos serán, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03, los siguientes:

- Residencial: Todos.
- Industrial o secundario: Almacenes.
- Equipamientos: Todos, excepto cementerio y abastecimiento que no sean ya existentes.
- Comunicaciones e infraestructuras: Instalaciones y servicios y comunicaciones y telecomunicaciones. En todo caso las redes de instalaciones deberán cumplir con el establecido en la Ley 6/1993, de 28 de septiembre, sobre adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones histórico-ambientales de los núcleos de población.
- Espacios libres: Todos.

ARTÍCULO 6.3.02

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA EXTENSIVA (E)

1.- Definición.

Son áreas residenciales de temporada, situadas en los núcleos urbanos de carácter turístico o en las áreas de extensión urbana de los núcleos de población permanente, con tipología de edificación variable (vivienda unifamiliar, dos viviendas por parcela o edificios plurifamiliares).

2.- Tipo de edificación.

La situación del edificio en la parcela se regido por separaciones a las alineaciones a viales, ELP y a los linderos.

3.- Condiciones de edificación.

a).- Se podrán realizar accesos a garaje, tanto en planta baja como sótano, a razón de un acceso por ancho mínimo de parcela o solar.

b).- El resto serán las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas.

4.- Zonas.

Se establecen dos tipos de zonas: Extensiva plurifamiliar E-P1 y extensiva unifamiliar E-U (subzonas: E-U1 y E-U2).

5.- Régimen de usos permitidos.

5.- Régimen de usos permitidos.

5.1.- Zona extensiva plurifamiliar (E-P).

a).- Industrial: Industrias con las condiciones del apartado 5.2.a y, cuando se encuentre vinculado a planta baja, también 5.2.b del artículo 5.2.03, almacenes y talleres, siempre que cuenten con las medidas correctoras necesarias para impedir molestias a los usos predominantes.

b).- El resto de usos permitidos serán, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03, los siguientes:

- Residencial: Todos.
- Servicios o terciario: Comercial, administrativo privado y establecimiento público.
- Equipamientos: Todos, excepto cementerio y abastecimiento que no sean ya existentes.
- Comunicaciones e infraestructuras: Todos.

- Espacios libres: Todos

5.2.- Zona extensiva unifamiliar (E-U).

a).- Residencial: Vivienda unifamiliar.

b).- El resto de usos permitidos serán, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03, los siguientes:

- Servicios o terciario: Comercial y administrativo privado.
- Equipamientos: Todos, excepto cementerio y abastecimiento.
- Espacios libres: Todos

ARTÍCULO 6.3.03

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA EXTENSIVA TURÍSTICA (T)

1.- Definición.

La zona extensiva turística corresponde a las áreas situadas en los núcleos urbanos de carácter turístico y se caracteriza preferentemente por la existencia de edificios de uso hotelero, aunque también pueden encontrarse edificios de equipamientos propios del sector.

2.- Tipo de edificación.

La situación del edificio en la parcela se ha regido por separaciones a los linderos y a las alineaciones.

3.- Condiciones de edificación.

3.1.- Previamente a la licencia se deberá cumplimentar la documentación relativa a la declaración responsable de inicio de actividad turística o comunicación previa según lo previsto en la Ley 8/2012, de 19 de julio, y en el Decreto 13/2011, de 25 de febrero, por el cual se establecen las disposiciones generales necesarias para facilitar la libertad de establecimiento y de prestación de servicios turísticos, la regulación de la declaración responsable y la simplificación de los procedimientos administrativos en materia turística.

3.2.- El cómputo del número de plazas para las cuales se soliciten autorización se efectuará, de acuerdo con la legislación turística vigente, del modo siguiente:

a).- Apartamentos turísticos: 2 plazas por estudio, 3 por apartamento de un dormitorio y 2 plazas más por cada dormitorio.

b).- Hoteles y hotel-apartamento: 2 plazas por habitación, pudiéndose computar hasta el 10 % del total de las habitaciones como individuales y el 90 % en el caso de hoteles de ciudad.

c).- Las unidades de alojamiento con sala de estar deberán computar como 2 plazas por cada baño.

d).- No computan a estos efectos las camas supletorias destinadas a niños menores de 12 años.

e).- Quedan excluidos del cómputo anterior:

- Alojamientos de turismo rural y viviendas comercializadas por empresas de estancias turísticas.
- Establecimientos a partir de 4 estrellas y los ubicados en zonas aptas para hoteles de ciudad o en edificios amparados por la legislación de patrimonio que permanezcan abiertos como mínimo 11 meses al año.
- Alojamientos de turismo de interior.
- Establecimientos de alojamiento de 5 estrellas que dispongan de 70 m2 construidos por plaza con un mínimo de 20 m2 destinados a instalaciones complementarias al servicio de los clientes o 100 m2 de parcela por plaza.
- Establecimientos de alojamiento de 5 estrellas y un mínimo de 450 plazas, situados en suelo rústico, ligados a

un gran equipamiento deportivo, recreativo, cultural u otro que contribuya a la desestacionalización.
- Establecimientos de alojamiento de 5 estrellas de carácter singular, elaborados por arquitectos de prestigio internacional.
- Los albergues, paradores nacionales y los balnearios.

3.3.- La superficie de terreno que figure en la escritura del solar y en el proyecto quedará exclusivamente afectada al mencionado uso turístico y no podrá alojar más instalaciones o construcciones que las estrictamente ligadas a la explotación turística.

3.4.- La utilización del solar afectado para una finalidad diferente a la contemplada en el proyecto autorizado, dará ocasión a la revocación, previa instrucción del correspondiente expediente con audiencia del interesado, de la autorización concedida.

3.5.- Condiciones específicas para establecimientos de nueva creación.

a).- Categoría mínima para cada tipo de establecimiento.

- Apartamentos turísticos: 3 llaves.
- Establecimientos hoteleros: 4 estrellas, excepto hoteles de ciudad y de interior que podrán ser de 3 estrellas.

b).- Intensidad de uso turístico (plazas/m2 de solar): 1/60, con las siguientes excepciones:

- Operaciones de reconversión.
- Hoteles de ciudad, de interior, agroturismos, hoteles rurales, alberges, refugios y hostales.
- Establecimientos turísticos de categoría mínima 4 estrellas, abiertos los 12 meses del año.

c).- Inicio de actividad turística o ampliación de plazas.

Será mediante el procedimiento de declaración responsable de inicio de actividad turística o de comunicación previa y el número máximo de nuevas plazas se determinará aplicando al número de plazas dadas de baja la siguiente fórmula:

N: Sumatorio (KiX)

N: Número de plazas que se deben autorizar
X: Número de plazas que se dan de baja definitiva
Valores de Ki: 2 (para las 100 primeras plazas dadas de baja definitiva), 1,75 (para las comprendidas entre la 101 y la 200), 1,50 (para las comprendidas entre la 201 y la 300) y 1 (para las que excedan de 300).

En el supuesto de derribo del inmueble y cuando la parcela pase gratuitamente a formar parte del espacio libre público o resulte inedificable por su calificación urbanística, la propiedad podrá optar por:

- Beneficiarse de la reducción de la ratio turística en un 50 %
- Incrementar en un 50 % el valor del coeficiente Ki de la fórmula anterior.

4.- Zonas.

Se establece una zona: Extensiva turística E-T1.

5.- Régimen de usos permitidos.

a).- Los usos admitidos distintos al turístico deberán estar previamente autorizados por la Administración turística competente.

b).- Se admitirán, necesariamente vinculados y al servicio de la explotación turística, los siguientes usos: Comercial, recreativo, establecimientos públicos, sanitario y deportivo. También se admite la vivienda del guarda anexa al uso principal.

c).- Se admitirán en planta sótano o semisótano, necesariamente vinculados y al servicio de la explotación turística, los siguientes usos complementarios: Aparcamientos, servicios de la edificación y de la explotación, instalaciones deportivas y similares.

d).- El resto de usos permitidos serán, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03, los siguientes:

- Residencial: Unifamiliar.
- Servicios o terciario: Turístico.
- Equipamientos: Todos, excepto cementerio.
- Espacios libres: Todos.

ARTÍCULO 6.3.04

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL (ID)

1.- Definición.

Corresponde a las áreas destinadas fundamentalmente a actividades industriales, de almacenamiento o de taller.

2.- Tipo de edificación.

La tipología de edificación es aislada y regulada por retranqueos respeto de los linderos de la parcela.

3.- Condiciones de edificación.

a).- Se admitirán, previa aprobación de un Estudio de detalle, las edificaciones pareadas, entendiendo por tales aquellas adosadas entre sí sobre una medianera. En tal caso los muros de separación entre edificios deberán ser cortafuegos.

b).- Se podrán realizar como máximo dos accesos de vehículos a la parcela y el resto del linde con el vial estará vallado según normas.

c).- El resto serán las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas.

4.- Zonas:

Se establece un tipo de zona: Industrial (ID).

5.- Régimen de usos permitidos.

a).- En la zona industrial (ID) se admite la vivienda del guarda anexa al uso principal. También se admitirá como uso anexo al principal la instalación del uso comercial, administrativo privado y de establecimiento público que estarán al servicio de la actividad principal. La superficie de los usos anexos no podrá superar el cincuenta por ciento (50 %) de la edificabilidad máxima permitida en la parcela.

b).- El resto de usos permitidos serán, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03, los siguientes:

- Industrial: Todos.
- Equipamientos: Todos, excepto cementerio.
- Comunicaciones e infraestructuras: Todos.
- Espacios libres: Todos.

ARTÍCULO 6.3.05

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS (EQ)

1.- Definición.

Se entiende por zona de equipamientos las zonas donde se prevén equipamientos de carácter general, en manzana completa u ocupando parte de la manzana, compatibles con otros usos.

2.- Tipo de edificación.

La situación del edificio en la parcela se ha regido, según los casos, por separaciones a los linderos y a las alineaciones o según alineación del vial en el tipo de edificación entre medianeras.

3.- Condiciones de edificación.

a).- Las edificaciones en tipología aislada deberán proyectarse de manera que no queden medianeras ciegas.

b).- Las condiciones y parámetros de edificación de este artículo se refiere a aquellos equipamientos en tipología aislada, siendo de aplicación, para los de tipología entre medianeras, las normas que le correspondan en función de la ordenación de la zona donde se encuentren situados y con las particularidades señaladas para este tipo de edificios.

c).- La ocupación en manzanas calificadas como zona de equipamiento docente (EQ-D) se refiere sólo a las edificaciones y no se incluyen los porches, pasos, patios, pistas deportivas o similares que estén cubiertas.

d).- El Ayuntamiento, justificadamente, podrá excepcionar la aplicación de los parámetros previstos para la zona de equipamientos en función de las características y necesidades del uso público a que se destine el edificio.

e).- El resto de condiciones serán las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas.

4.- Zonas.

Se establecen los siguientes tipos de zonas: Socio-cultural (EQ-SC), docente (EQ-D), asistencial (EQ-A), administrativo-institucional (EQ-AI), deportivo (EQ-E), seguridad (EQ-SG), sanitario (EQ-S), religioso (EQ-RL), cementerio (EQ-C), abastecimiento (EQ-AB), recreativo (EQ-R) y municipal diverso (EQ-MD).

5.- Régimen de usos permitidos.

a).- En las edificaciones situadas en zona de equipamientos se admitirán los siguientes usos complementarios y vinculados al uso principal: Comercial, administrativo privado y de establecimiento público. La superficie de los usos complementarios, excepto justificación en función de la actividad, no podrá superar el treinta por ciento (30 %) de la edificabilidad máxima permitida en la parcela. También se admitirá, en su caso, el uso de vivienda del guarda anexo al uso principal.

b).- En las edificaciones situadas en zona de equipamiento deportivo se admitirán, además de los vestuarios, duchas, cuartos de aseo, etc. y almacenes, los siguientes usos complementarios y vinculados a las instalaciones deportivas: Administrativo privado, sanitario, club con bar anexo, tienda de efectos deportivos y semejantes. La superficie de los usos complementarios no podrá superar el treinta por ciento (30 %) de la edificabilidad máxima permitida en la parcela. También se admitirá, en su caso, el uso de vivienda del guarda anexo al uso principal.

c).- Los usos permitidos en cada una de las zonas de equipamiento serán los especificados en este artículo, excepto en la zona de equipamiento municipal diverso (EQ-M) donde se admitirá indistintamente cualquiera de los usos de equipamiento antes descritos. En cualquiera caso el uso de espacio libre público siempre estará permitido.

d).- El uso de cementerio se regirá por el Decreto 105/1997, de 24 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de policía sanitaria mortuoria y para su implantación deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

ARTÍCULO 6.3.06

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE INSTALACIONES Y SERVICIOS (IS)

1.- Definición.

Se entiende por zona de instalaciones y servicios las zonas destinadas al emplazamiento de los servicios complementarios y ubicación de las edificaciones propias de las infraestructuras (agua potable, depuración, energía eléctrica, etc.).

2.- Tipo de edificación.

La tipología de la edificación es aislada y regulada por retranqueos de la misma respeto de los linderos de la parcela.

3.- Condiciones de edificación.

a).- Según el tipo de ordenación dominante en la manzana en la que se ubique, procurando la mayor integración en su entorno y, en su caso, se deberá ejecutar un proyecto de reducción de impacto ambiental.

b).- Se podrán superar los parámetros definidos en este artículo siempre y cuando se justifique por las condiciones establecidas en la legislación sectorial correspondiente.

c).- Las estaciones transformadoras en suelo urbano se podrán situar en las zonas señaladas como de infraestructuras (I) sin tener que cumplir las condiciones de este artículo y se regirán por lo siguiente:

- Preferentemente se situarán integradas en la edificación.
- En situación aislada, deberán respetar el retranqueo general a viales, pasos peatonales y espacios libres públicos. El retranqueo a los otros linderos de la parcela será el mínimo establecido por la compañía suministradora, debiendo quedar su perímetro debidamente cercado.
- Excepcionalmente, en aquellos casos en los que se justifique la imposibilidad o la mejor conveniencia, de acuerdo con la ordenación de los espacios públicos, se podrá reducir o eliminar el retranqueo a viales mediante un Estudio de detalle que justifique además su integración en el entorno.
- Las edificaciones situadas en solares colindantes con una E.T. deberán cumplir, respeto de ésta, los retranqueos propios de la zona donde se emplace.

4.- Zonas.

Se establece una única zona de instalaciones y servicios (IS), así como una zona destinada exclusivamente al uso de estación de servicios del tipo gasolinera (ES) y a la que se le aplicaran los parámetros urbanísticos relativos a la zona IS.

5.- Régimen de usos permitidos.

a).- En zonas de instalaciones y servicios agrupadas en complejos y cuando la entidad de los mismos lo requiera, se permitirá el uso residencial en vivienda unifamiliar (una sola vivienda por complejo) y sólo al servicio del mantenimiento y vigilancia de las instalaciones.

b).- El uso admitido en la zona (ES) será exclusivamente el de estación de servicios (gasolinera), pudiendo como uso anexo al principal permitirse el comercial. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

c).- El resto de usos permitidos serán, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03, los siguientes:

- Comunicaciones e infraestructuras: Todos.

- Espacios libres: Todos.

ARTÍCULO 6.3.07

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESPACIOS LIBRES (EL)

1.- Espacios libres públicos (EL-P).

Comprende los terrenos así calificados en los planos de ordenación correspondientes a los núcleos urbanos, sean o no de titularidad pública, destinados al esparcimiento de la población y a dotar de mejores condiciones ambientales a la ciudad. Su ordenación estará condicionada a los fines para los que se han creado, con la posibilidad de contener los servicios propios para su uso, así como los correspondientes caminos, rampas y demás elementos, así como las instalaciones precisas para su correcto funcionamiento. El régimen de usos y de edificación, además de los establecidos en la normativa específica que le sea de aplicación, serán los siguientes:

a).- Condiciones de edificabilidad.

Las condiciones de edificabilidad permitidas se limitarán a las necesarias para materializar los usos recreativos propios de las zonas verdes públicos, compatibles con sus otras funciones (ornamental, de protección, etc.), de acuerdo con los siguientes parámetros urbanísticos máximos:

- Coeficiente de edificabilidad neto (m2/m2): 0,033.
- Altura reguladora y total (m): 3 y 4, respectivamente.
- Número máximo de plantas: B
- Tratamiento del suelo: Será el dispuesto en la ordenación de zonas verdes públicas y vegetación de las vías públicas.
- No rigen las condiciones de tratamiento del suelo para las superficies menores de 1.000 m2 y para las plazas situadas en zona de casco antiguo.

b).- Condiciones de uso.

Se permiten exclusivamente los usos con carácter de esparcimiento propios de las zonas verdes, es decir:

- Los usos deportivos solo se admiten en las zonas verdes públicas cuando éstas estén anexas al uso docente o cultural de dominio y uso público y resulte necesario para el interés general de la zona donde se sitúe la zona verde.
- En el subsuelo de las zonas verdes públicas podrán construirse depósitos, infraestructuras y aparcamientos de vehículos, siempre que se respeten las condiciones mínimas de tratamiento del suelo y no ocupen áreas en las cuales existan elementos naturales, artísticos, ambientales, etc., que deban ser protegidos.
- Las edificaciones tendrán el uso recreativo limitado al que se establece en el apartado 11 del artículo 3.1.03 y en el apartado 4.k.2 del artículo 5.2.02.

2.- Espacios libres privados (EL-PR).

a).- Definición.

Comprende los espacios libres de edificación de dominio privado y uso público o privado, calificadas por las NN.SS. o los resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo de cada ordenanza de edificación.

b).- Tipo de edificación.

Los espacios libres privados, excepto que no se hayan agotado los parámetros de edificación de la parcela, no serán edificables. No obstante, serán susceptibles de admitir el uso de piscinas.

c).- En el caso de huertos tradicionales existentes con anterioridad a aprobación inicial de las NN.SS. del 2.006 se permitirá la construcción de un almacén agrícola en cada huerto de 12 m2 de superficie construida máxima y de

3,5 metros de altura total, con un número máximo de aberturas igual a 2.

TÍTULO VII: NORMAS DE PLANEAMIENTO

CAPÍTULO I: NORMAS GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PLANES ESPECIALES

ARTÍCULO 7.2.01

FORMACIÓN Y CONTENIDO DOCUMENTAL DE LOS PLANES ESPECIALES

1.- Formación.

EL Ayuntamiento o, en su caso, los particulares, redactarán los Planes especiales con arreglo a lo dispuesto en el artículo 143 del Reglamento de planeamiento urbanístico. En tal caso, el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, velará para que los Planes especiales se adecuen a las determinaciones y criterios de las NN.SS.

EL Ayuntamiento podrá impulsar la elaboración de Planes especiales redactando de oficio los documentos necesarios, tanto de planeamiento como de gestión, con independencia de que posteriormente repercuta su coste sobre los propietarios beneficiados por la nueva ordenación, que lo deberán abonar en metálico.

2.- Contenido.

Los Planes especiales deberán contener las determinaciones que señala el Reglamento de planeamiento urbanístico en sus artículos 76 y siguientes, así como en el resto de la legislación urbanística vigente.

ARTÍCULO 7.2.02

PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN

1.- Plan especial de protección de los valores históricos, artísticos, arquitectónicos, ecológicos y paisajísticos.

Es el desarrollo en detalle del planeamiento de acuerdo con las disposiciones contenidas en el artículo 20 de la Ley del patrimonio histórico español y en la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Islas Baleares, aprobado definitivamente con prescripciones el 25 de julio de 2000 (BOIB n. 110, de 07.09.00).

2.- Plan especial de protección del lugar histórico de las posesiones del Archiduque Luís Salvador.

Es el desarrollo en detalle del planeamiento para proteger los bienes del patrimonio histórico de las Islas baleares y como tales los Bienes de Interés Cultural (BIC) con la categoría de Lugar Histórico, de acuerdo con la resolución del Consell de Mallorca 6 de octubre de 1997, de las posesiones adquiridas por el Archiduque Luís Salvador de Austria en Mallorca, en los términos municipales de Valldemossa y Deià, aprobado definitivamente el 8 de abril de 2002 (BOIB n. 92, de 01.08.02).
Ámbito.

TÍTULO VIII: NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

ARTÍCULO 8.1.01

ÁMBITO Y DISPOSICIONES GENERALES

Las normas de este Título se aplicarán en los terrenos clasificados como suelo rústico, debiéndose cumplir en todo caso las determinaciones establecidas en la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Islas Baleares, en la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de ordenación del territorio y en el Plan territorial insular de Mallorca.

1.- Constituyen el suelo rústico, de acuerdo con la definición de la Ley 6/1997, de 8 de julio, los terrenos la función de los cuales determina que se preserven de los procesos de desarrollo urbanístico y que se protejan los elementos de identidad que los caracterizan.

La protección de dichos elementos de identidad se podrá referir a la totalidad o a una parte de éstos, se establecerá de forma proporcional al valor intrínseco y podrá, así mismo, referirse a construcciones, instalaciones o conjuntos edificados ubicados en esta clase de suelo, para los cuales se configurará un régimen de protección específico.

2.- La función de estos terrenos podrá tener relación con:

- Los valores agrícolas, forestales, pecuarios, cinegéticos, naturales, paisajísticos o culturales.
- La aportación a la defensa de la fauna, la flora y el mantenimiento del equilibrio ecológico.
- El carácter de elementos básicos para el mantenimiento de la estructura del territorio.
- La condición de soporte de funciones que, aunque se hayan originado en el medio urbano, se deben desarrollar en el medio rural.

3.- Publicidad.

Queda prohibida, de conformidad con la disposición adicional novena de las Directrices de ordenación territorial, la publicidad en suelo rústico, aunque, de acuerdo con el Plan territorial de Mallorca, no se considerará publicidad los indicadores, integrados en el entorno, y la rotulación de establecimientos informativos de la actividad que se desarrolle de dimensión inferior a 0,2 m2.

4.- Protección de la vegetación.

El respecto al paisaje exige un tratamiento especial de protección del arbolado y de las masas de vegetación. Las talas deberán estar debidamente justificadas y autorizadas y siempre que sean compatibles con las medidas convenientes para la defensa del arbolado y vegetación que constituyan el ambiente paisajístico del lugar y se mantenga la flora propia de la zona.

5.- Vertederos de basuras.

En las áreas de suelo rústico protegido quedan prohibidos los vertederos de basuras.

6.- El planeamiento incorpora el Decreto 19/2007, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Plan de ordenación de los recursos naturales de la Serra de Tramuntana, por lo que sus determinaciones y normas se aplicarán directamente y, en caso de contradicción, prevalecerán sobre las de éste.

ARTÍCULO 8.1.02

CALIFICACIÓN

1.- Suelo rústico protegido.

Son aquellas áreas sustraídas al desarrollo urbano, para las cuales, por sus valores excepcionales, la preservación de la fauna y la flora y el mantenimiento de la biodiversidad, se establece un régimen especial diferente del general. Está formado por cinco categorías:

a).- Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP): Son las definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares, así como también los espacios naturales protegidos, declarados de acuerdo con la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental.

b).- Áreas naturales de especial interés (ANEI): Son las definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares, no incluidas en la categoría anterior.

c).- Áreas naturales de interés paisajístico (ARIP): Son las definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares.

Dentro de esta categoría el Plan territorial de Mallorca ha distinguido una subcategoría: Áreas de interés paisajístico boscosas (ARIP-B) para aquellas áreas que presentan una superficie forestal o boscosa.

d).- Áreas de prevención de riesgo (APR): Son las que presentan un manifiesto riesgo de inundación, de incendio, de erosión o de desprendimiento, independientemente de su inclusión en las categorías antes mencionadas.

El planeamiento, de acuerdo con la disposición adicional undécima de las DOT, ha delimitado, además, las zonas que presentan un posible riesgo de contaminación de acuíferos.

e).- Áreas de protección territorial (APT): Son, con independencia de su inclusión en las categorías antes mencionadas, las delimitadas en el Plan territorial de Mallorca. De conformidad con lo que establecen las DOT, se ha distinguido las correspondientes a la costa y a las carreteras.

2.- Unidades de integración paisajística y ambiental de ámbito supramunicipal y del valor paisajístico.

En las anteriores áreas de suelo rústico, de conformidad con lo establecido en el Plan territorial de Mallorca, se superponen, a efectos, en su caso, de corregir la superficie mínima de parcela para poder edificar una vivienda unifamiliar aislada, los ámbitos de planeamiento coherente supramunicipal (APCS) y en cuanto a las condiciones de edificación y de integración paisajística, las unidades de integración y ámbitos de valoración paisajística (UP y VP) siguientes:

a).- Unidades paisajísticas:

UP-1: Serra Nord y la Victòria.

b).- Valoración paisajística:

VP-1: Valoración paisajística moderada.
VP-2: Valoración paisajística alta, muy alta o extraordinaria.

c).- Ámbitos de planeamiento coherente supramunicipal:

APCS-1: Serra Nord.

CAPÍTULO II: CONDICIONES GENERALES

ARTÍCULO 8.2.01

SEGREGACIONES Y PARCELACIONES EN SUELO RÚSTICO

1.- Segregación o parcelación.

a).- Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo rústico quedarán sujetos, independientemente de su finalidad, a previa licencia municipal.

b).- En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

c).- La existencia de una parcelación ilegal en suelo rústico comportará la denegación de las licencias que se pudiesen solicitar y la paralización inmediata de las obras.

d).- No se podrán realizar segregaciones que den como resultado parcelas con una edificación existente que supere la edificabilidad máxima establecida para cada una de las zonas definidas en estas normas y para cada una

de las actividades relacionadas con los usos permitidos.

e).- Condiciones de la unidad mínima de cultivo.

e.1).- Parcelas de regadío.

- Tener la condición de regadío en el catastro de fincas rústicas.
- Disponer de un caudal de agua autorizado suficiente para su riego.
- Disponer de la infraestructura necesaria para el riego.
- Superficie mínima: 0,7 cuarteadas (5.000 m2).

e.2).- Parcelas de secano.

- La que no es de regadío, excluidas aquellas parcelas consideradas terreno forestal.
- Superficie mínima: 4,9 cuarteadas (35.000 m2).

f).- Si la parcela que se pretende segregarse de una finca se extiende por más de un término municipal, con unidades mínimas de cultivo diferentes, se le aplicará la de menor extensión.

2.- Superficie mínima de parcela afectada por diversas calificaciones.

Si una parcela está afectada por diversas calificaciones, para determinar si cumple con la exigencia de parcela mínima, se verificará comprobando que la suma de porcentajes de superficie de cada zona respeto de la superficie exigible para cada una de ellas es igual o superior a cien (100). No se podrá contabilizar, para lograr la superficie mínima, las áreas incluidas a zonas de mayor protección que no admitan el uso que se pretende, exceptuando que se encuentre incluida a un área de protección territorial (APT).

La edificación deberá, en todo caso, situarse en la zona de terreno cuya categoría tenga menor protección.

3.- Superficie mínima de parcela resultante de una agrupación.

Para determinar la parcela mínima aplicable, cuando ésta provenga de la agrupación de dos o más parcelas, se tomará la fecha de constitución como finca independiente de la más antigua que cumpla con la superficie que le resulte exigible.

La parcela mínima exigible a la agrupación de parcelas que, de forma individual, no logren la superficie mínima aplicable a cada una de ellas en función de la fecha de constitución como finca independiente, será la que corresponda a la parcela constituida como finca independiente más reciente con la que se logre, en su caso, la mencionada superficie.

Para completar la superficie mínima de una finca no se admitirá la segregación del remanente de otra finca que no cumpla con el mínimo exigible, excepto que ésta, simultáneamente se agrupe a otra que lo cumpla.

4.- En la normativa correspondiente se determinan los valores mínimos de los parámetros definidos anteriormente, entendiéndose por tales los mínimos, por debajo de los cuales se considera la parcela inedificable. Sin embargo, se admitirá su edificación cuando la parcela cumpla las condiciones de superficie y ancho mínimos a la entrada en vigor de las presentes NN.SS. y como consecuencia de una actuación pública, de conformidad con lo establecido en la disposición adicional undécima de la Ley 8/2004, de 23 de diciembre, la parcela remanente incumpliese los mencionados límites.

5.- Segregaciones a efectos del uso de vivienda unifamiliar.

En suelo rústico, cuando las ordenanzas particulares de las zonas lo permitan, podrá implantarse el uso de vivienda unifamiliar sólo cuando la parcela, además de cumplir con la superficie mínima fijada en estas normas, de conformidad con lo establecido en el Plan territorial de Mallorca, proceda de una división, segregación o fragmentación practicada antes del 16 de julio de 1.997 o que, si lo ha sido entre esta fecha y el 13 de julio de 1.999, no haya dado lugar, simultánea o sucesivamente a más de cinco (5) unidades registrales independientes,

excluida la finca matriz y excepto que se hayan reagrupado por debajo de este límite. En parcelas que procedan de una división, segregación o fragmentación practicada después del 13 de julio de 1.999 sólo cuando las parcelas provengan de una primera división, segregación o fragmentación practicada en documento público en virtud de donación de padres a hijos o a hijos de hijos premuertos o debido a herencia entre padres y hijos (incluida la sustitución para el caso de premoriencia y la sucesión por derecho de representación), limitada la excepción, en ambos supuestos, a un máximo de una parcela por hijo y una sola vez. Esta excepción ya no se podrá aplicar a las nuevas fragmentaciones que se puedan hacer de las parcelas resultantes de esta primera.

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

ARTÍCULO 8.2.02

ESTUDIO JUSTIFICATIVO DE LA ADAPTACIÓN AL MEDIO FÍSICO RURAL

1.- Las redes eléctricas de baja y media tensión, las líneas telefónicas y los depósitos de G.L.P. que se instalen en el suelo rústico deberán enterrarse, salvo que por razones excepcionales el Ayuntamiento autorice su instalación aérea.

2.- En el caso de instalaciones aéreas, sin perjuicio de la exigencia reglamentaria de la realización de un Estudio de evaluación de impacto ambiental para aquellas actuaciones que así lo exigiese la legislación vigente, se deberá realizar un estudio justificativo de adaptación al medio físico para las actuaciones en suelo rústico comprendidas en los siguientes casos:

a).- Edificaciones e instalaciones destinadas a un uso no contenido entre los permitidos en el régimen general de usos, excepto las viviendas unifamiliares.

b).- Las obras destinadas a actividades extractivas de cualquiera índole.

c).- Las obras e infraestructuras correspondientes a canalizaciones aéreas o subterráneas de las redes básicas de servicios generales.

3.- El estudio justificativo de adaptación al medio físico se incorporará a la documentación presentada para la obtención de la correspondiente licencia de obras o, en su caso, de la correspondiente declaración de interés general. Se deberán recoger en ellos los siguientes aspectos:

a).- Justificación de la idoneidad del emplazamiento respeto de otras alternativas posibles.

b).- Justificación del cumplimiento de la legislación vigente en cuanto a protección del medio ambiente y protección del patrimonio.

4.- Se dará especial relevancia a la consideración del impacto derivado de los siguientes aspectos:

a).- Evaluación de las necesidades de suministro de agua y energía en cualquiera de sus formas, con expresión de la fuente de suministro, trazado de las redes desde su origen y dimensionado de éstas.

b).- Descripción de los sistemas de eliminación de residuos líquidos, sólidos o gaseosos, se considerarán especialmente las garantías de no contaminación de los acuíferos.

c).- Evaluación, en su caso, de los niveles de producción de ruidos y vibraciones.

d).- Descripción de los movimientos de tierra, así como de otras operaciones que produzcan transformaciones relevantes en el medio geológico, como zanjas para canalizaciones, pozos, cimentaciones especiales, etc.

e).- Evaluación de las transformaciones que se pudiesen producir a los ciclos biológicos por alteración de la fauna y flora en el medio preexistente.

f).- Evaluación del impacto visual producido por la implantación, pudiéndose exigir con esta finalidad perspectivas, fotomontajes o cualquier otra documentación útil al efecto.

5.- Las instalaciones para el transporte y distribución de energía eléctrica y estaciones transformadoras de energía eléctrica, deberán cumplir con las siguientes condiciones establecidas en el artículo 21 del Decreto 96/2005, de 23 de septiembre, de aprobación definitiva de la revisión del Plan director sectorial energético de les Islas Baleares:

5.1.- Suministros eléctricos.

a).- Tendidos de baja tensión (tensiones inferiores a 1 kV).

Las redes de baja tensión en suelo rústico deberán cumplir con lo establecido en la Resolución de la Direcció General d'Indústria de 16 de julio de 2.004, por la cual se aprueban las condiciones técnicas para las instalaciones de enlace de los suministros de energía eléctrica baja tensión (CIES), y en la Resolución de la Direcció General d'Indústria de 27 de julio de 2.004, por la que se aprueba las condiciones técnicas para las redes subterráneas en baja tensión, exceptuando en los siguientes casos:

- Cuando el interés territorial o medioambiental determine la inconveniencia del soterramiento.
- Cuando la Conselleria competente determine la existencia de dificultades que desaconsejen el soterramiento.

En todo caso, las redes deberán cumplir el establecido en el Reglamento electrotécnico de baja tensión y, cuando sean soterradas, deberán transcurrir por caminos públicos o, en su defecto, por caminos privados o por zonas privadas, adoptándose, en estos dos últimos casos, las servidumbres necesarias para posibilitar el acceso a cualquiera punto de las instalaciones por parte del gestor de la red.

b).- Tendidos a media tensión (tensiones inferiores a 66 kV y superiores a 1 kV).

Serán enterradas las derivaciones en media tensión necesarias para alimentar desde la red existente hasta la estación transformadora o centro de maniobra y medida, cuando el suministro se efectúe en media tensión, exceptuando en los mismos casos señalados en el apartado anterior.

Las conexiones, juntamente con los dispositivos de maniobra y protección necesarios, se harán en la misma torre desde la cual se realice la unión. Estas derivaciones deberán discurrir por caminos públicos o privados, adoptándose, en este último caso, las servidumbres necesarias para posibilitar al gestor de la red el acceso a cualquiera punto de las instalaciones.

c).- Estaciones transformadoras:

Deberán cumplir las normas técnicas aprobadas por Resolución de la Direcció General d'Indústria, siguiendo, en todo caso, las disposiciones legales exigibles en cada momento y con la entrada en media tensión y las salidas baja tensión enterradas.

Las nuevas líneas de media tensión troncales, es decir que ninguno de sus puntos de discontinuidad sea una estación transformadora y que de ellas se deriven líneas de alimentación a suministros, podrán ser aéreas en la medida en que discurran por trazados previamente existentes, o que su instalación obedezca a la necesidad de incrementar la potencia disponible o para aumentar el grado de fiabilidad de la red o el nivel de calidad del servicio global. Estos aspectos serán determinados por la Conselleria competente en la autorización de estas instalaciones, respetándose, en todo caso, las disposiciones legales que en cada caso sea de aplicación.

5.2.- Distribución de energía eléctrica en alta tensión (tensiones inferiores a 220 kV y superiores a 15 kV).

Excepto que en la planificación se determine lo contrario, los tendidos de la red de trasporte planificada podrán ser aéreos. Los tendidos de alta tensión, en el caso que sean de alimentación a usuarios finales, podrá, ser enterrados en la medida que discurran por caminos públicos o privados, estableciéndose, si fuera el caso, las servidumbres necesarias para posibilitar al titular de la red el acceso a cualquiera punto de las instalaciones.

5.3.- Zonas de protección en conducciones eléctricas aéreas.

De acuerdo con el artículo 13 del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, los titulares o concesionarios de tendidos aéreos que atraviesen terrenos forestales deben establecer una zona de protección a lo largo del trazado de cada línea. El ancho de estas zonas de protección debe ser el necesario para evitar que la vegetación forestal constituya un peligro para la conservación de la línea o riesgo de producir incendios forestales y ocupará al menos el corredor de la línea eléctrica más 5 metros a cada lado del mismo. En estas franjas se debe mantener, en todo caso, una cobertura arbórea y arbustiva máxima del 50 % de fracción de cabida cubierta. En los casos de presencia de pies arbóreos que comporten un peligro de contacto con los conductores, éstos deberán ser talados de conformidad con la reglamentación sectorial vigente. Durante la época de peligro de incendio forestal, estas zonas se deben mantener libres de residuos vegetales o de cualquier otro tipo de residuo que pueda favorecer la propagación del fuego.

6.- Infraestructuras.

Las infraestructuras, según definición del artículo 8.3.01, que por sus características necesariamente deban situarse en el suelo rústico, de conformidad con lo establecido en el Plan territorial de Mallorca, se limitan a las siguientes:

a).- En AANP:

Se admiten las del tipo E-2 (vías de transporte) recogidas en el PDS de carreteras y, condicionadas a la obtención de la declaración de interés general. Cuando se justifique la imposibilidad de su ubicación en suelos de menor protección, las siguientes: Del tipo E-1 (pequeñas infraestructuras) destinadas a tratamiento de residuos, E-3 (conducciones, tendidos e instalaciones de telecomunicaciones) y E-5 (grandes instalaciones técnicas destinadas a tratamiento de residuos).

b).- En ANEI, ARIP y APR:

Condicionadas a la obtención de la declaración de interés general se admiten: Las del tipo E-1 (pequeñas infraestructuras) y E-2 (vías de transporte) que estén recogidas en el PDS de carreteras y nuevas líneas férreas recogidas en el PDS de transportes. En el caso de apertura de nuevos caminos sólo se autorizarán cuando sean de uso y dominio públicos. Las del tipo E-3 (conducciones y tendidos) y E-5 (grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal) siempre que sean grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre de titularidad pública, infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos.

c).- En APT:

Condicionadas a la obtención de la declaración de interés general se admiten: Las del tipo E-1 (pequeñas infraestructuras), E-2 (vías de transporte y caminos), que estén recogidas en el Plan territorial de Mallorca o en los correspondientes PDS, E-3 (conducciones y tendidos) y E-5 (grandes infraestructuras técnicas de carácter no lineal).

ARTÍCULO 8.2.03

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES

1.- Condiciones generales.

a).- Las viviendas, las edificaciones, instalaciones auxiliares y las declaradas de interés general se regularán, con carácter general, por las condiciones de edificación establecidas en el presente Capítulo. Quedan excluidos todos aquellos edificios que se incluyan en el Catálogo de protección de edificios de interés histórico, arquitectónico, típico o tradicional del municipio, en los cuales se deberán observar las normas de protección allá establecidas.

b).- Con carácter supletorio regirán en suelo rústico las ordenanzas de edificación referidas al suelo urbano para

la ordenación aislada y la calificación urbanística de zona extensiva en tipología de vivienda unifamiliar, en todo aquello que no venga expresamente regulado en el presente Capítulo.

c).- Se recomienda que las zonas que se deban pavimentar, excepto las destinadas a recogida de aguas pluviales, se realicen con materiales permeables, evitando los asfaltos y hormigones, y utilizando las técnicas propias del emplazamiento correspondiente.

Las superficies pavimentadas computarán en el apartado de elementos constructivos como ocupación, así como aquellas de acabado impermeable.

d).- El sistema de evacuación de aguas fecales en las viviendas unifamiliares será individual y mediante fosa séptica homologada, estanca y dimensionada en función de los habitantes. En caso de fosas sépticas no estancas o depuradoras, excepto que se cumpla las condiciones del apartado 2.g del artículo 5.9.05, se requerirá la autorización de la Direcció General de Recursos Hídrics para utilizar el agua del tercer compartimiento para riego.

e).- Cuando se realicen cualquiera de las actividades reguladas por estas normas o se ejecuten edificaciones o instalaciones permitidas, se deberán tomar las medidas oportunas para que la escorrentía de las aguas pluviales no arrastre tierras que supongan el deterioro del territorio.

f).- Se admitirán todas las instalaciones destinadas a un mejor aprovechamiento de las energías renovables, incluida la generación de electricidad para las actividades agrícolas y ganaderas, así como las derivadas del cumplimiento del código técnico de la edificación relativas a las instalaciones de energía solar tanto térmica como fotovoltaica. Estas instalaciones podrán incumplir el parámetro de altura de las edificaciones aunque tendrán que minimizar, en todo caso, el impacto ambiental y, a efectos de su justificación, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de un estudio de impacto ambiental y, en su caso, de incidencia paisajística.

h).- Las luminarias, de conformidad con lo establecido en el Plan territorial insular de Mallorca y la Ley 3/2005, de 20 de abril, deberán cumplir las limitaciones de flujo señaladas para la zona E-1 en suelo rústico protegido y E-2 en el resto de acuerdo con las siguientes condiciones:

- Las luminarias no serán del tipo globo, sino con pantallas donde la bombilla no podrá sobresalir del interior.
- No se utilizarán reflectores que dispersen la luz hacia el cielo y la inclinación de la luminaria será paralela al horizonte.
- El diseño del sistema de alumbrado se deberá basar en el criterio de eficiencia energética, con las condiciones y la consecución de los niveles luminotécnicos establecidos en los apartados siguientes.
- Alumbrado con proyectores de superficies horizontales (instalaciones deportivas, aparcamientos y similares): Se deben instalar asimétricos sin inclinación o bien instalarlos simétricos con rejillas adecuadas contra el deslumbre.
- La inclinación de las luminarias, cuando técnicamente sea posible y no implique una pérdida de iluminación, será paralela al horizonte.
- El oscurecimiento interno del hemisferio superior de las luminarias que tengan globo de plástico o similares será del 50 %.
- Se instalarán bombillas de menor consumo en aquellos lugares donde el nivel luminotécnico sea excesivo, en relación con los valores de seguridad recomendados.
- Limitaciones del flujo del hemisférico superior (% máximo del flujo que una luminaria emite sobre el plano horizontal respeto del flujo total que emite la misma colocada en la posición de instalación), según el plano de contaminación lumínica: En zona E-1: 0 %, en zona E-2: Igual o menor al 5 %, en zona E3: Igual o menor al 15 % y en zona E-4: Igual o menor al 25 %. Excepto, en la zona E-3 y E-4, la iluminación de monumentos, otros elementos o zonas de interés cultural, histórico o turístico especial. Estas zonas, de acuerdo con el artículo 5 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, se corresponderán también con las de vulnerabilidad a la contaminación lumínica a efectos del cumplimiento del artículo 6 y 7 de la mencionada Ley.

A estos efectos, las bombillas de vapor de mercurio se sustituirán por otras, como mínimo, de vapor de sodio de alta presión y, en áreas donde este tipo de luz sea imprescindible por razones de seguridad, por otras de vapor de sodio de baja presión. En cualquier caso la iluminación exterior cumplirá el Real decreto 1890/2008, de 14 de noviembre.

2.- Medición de la altura reguladora máxima y total.

La altura total de las edificaciones en suelo rústico se medirá, de acuerdo con lo establecido en el Plan territorial de Mallorca, desde el nivel de la planta baja del edificio hasta la coronación de la cubierta.

El nivel superior del forjado de la planta baja no podrá ningún punto, respeto del terreno natural, sobrepasar la altura de un (1) metro cuando el terreno sea sensiblemente plano y de un metro y cincuenta centímetros (1,50) cuando no lo sea, según la definición del apartado 4 del artículo 6.2.03.

3.- Condiciones de posición y de implantación de las edificaciones.

a).- Las edificaciones no podrán situarse sobre acantilados o cimas. Cuando se sitúen en terrenos con bancales, cualquier punto de la edificación o porche, deberá separarse del borde del margen inferior una distancia mínima igual a la altura de éste.

b).- Las edificaciones, de conformidad con lo establecido en el Plan territorial de Mallorca, al ubicarse dentro de la parcela, deberán salvaguardar la condición rústica de los terrenos, la protección de las características generales del paisaje, la reducción del impacto visual y cumplir con las siguientes condiciones de implantación:

- La edificación, en parcelas con pendiente media superior al 10 %, deberá situarse en las áreas de menos desnivel de tal forma que se eviten grandes nivelaciones y desmontes.
- Dentro de la unidad paisajística 1 y zonas: ANEI, ARIP, APR y APT no se podrán situar las nuevas edificaciones en áreas con pendiente mayor al 20 %.

4.- Normas que regulan la edificación e instalaciones de interés general.

a).- Las actividades relacionadas con usos no prohibidos, diferentes de los admitidos o de la vivienda unifamiliar, deberán obtener, previamente a la licencia, la declaración de interés general por la Comissió Insular d'Urbanisme o del Govern de las Islas Baleares en aquellos casos previstos en el artículo 3.4 de Ley 9/1990, de 20 de junio, de atribución de competencias de los Consells Insulars en materia de urbanismo y habitabilidad.

b).- La declaración de interés general podrá otorgarse a todas aquellas actividades que, respetando las limitaciones que de acuerdo con los usos se establezcan, trasciendan los meros intereses individuales, sean compatibles con el grado de protección de la zona y, en el caso de que supongan la construcción de nuevas edificaciones, resulten de necesaria ubicación en el suelo rústico.

c).- Las declaraciones de interés general se dirigirán preferentemente a fomentar las actividades que supongan la preservación de edificios o instalaciones de valor etnológico o arquitectónico o a la implantación, previa su adecuación, a lo que dispone el Título IV de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico, de nuevas actividades en edificaciones o instalaciones en estado de deterioro que no estén declaradas fuera de ordenación.

d).- El procedimiento para la autorización de estas actividades será el del artículo 37 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico y deberá cumplir, además, con lo establecido en el artículo 17 de la mencionada Ley.

5.- Establecimientos turísticos en suelo rústico.

a).- Se deberán ajustar a lo que determina la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo y la normativa autonómica que lo complete, modifique o sustituya.

b).- El uso turístico no puede implicar en las edificaciones existentes que sean adecuadas, de conformidad con el apartado anterior, a la prestación de servicios turísticos en el medio rural, sobre todo en las catalogadas, cambios de los elementos que definen sus características tipológicas, estéticas o históricas.

c).- Sin perjuicio de la preceptiva declaración responsable de inicio de actividad turística, según lo previsto en Decreto 13/2011, de 25 de febrero, de conformidad con lo que dispone la Ley 8/2012, de 19 de julio, previamente a la licencia para la adecuación de edificios existentes a la modalidad de hotel rural se requiere la

declaración de interés general por la Comissió Insular d'Urbanisme.

d).- En los casos de una nueva edificación o ampliación de edificios existentes, el Ayuntamiento podrá exigir la comprobación, mediante un estudio paisajístico, que la actuación supone un impacto asumible y no resulta perjudicial para el entorno.

e).- La oferta turística, que por sus características necesariamente deba situarse en suelo rústico con el objetivo de preservar edificios o instalaciones de valor etnológico o arquitectónico, de conformidad con lo establecido en el Plan territorial insular de Mallorca, se limita a hotel de cinco estrellas y al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Que se establezca en construcciones anteriores al 14 de julio de 1.956 (al volumen edificado anterior a esta fecha se le denomina núcleo original).
- La superficie edificada destinada a hotel no supere el 1 % de superficie de la parcela vinculada, excepto que se trate de conversión de agroturismos o de hoteles rurales ya autorizados y existentes a la entrada en vigor del Plan territorial insular de Mallorca.
- Disponga de informe favorable de la CIOTUPH u órgano que tenga atribuida la competencia sobre patrimonio histórico.
- No sobrepasar las 120 plazas de alojamiento o las 60 unidades de alojamiento turístico.
- Podrán, excepto en ARIP-B, complementarse con instalaciones deportivas al aire libre y disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar la mencionada actividad.
- Para una oferta turística de máxima calidad, la superficie edificada existente se puede ampliar siempre que: La superficie edificada del núcleo original más la de la ampliación no llegue al 1 % de la parcela (excepto que se trate de conversión de agroturismos o de hoteles rurales ya autorizados y existentes a la entrada en vigor del PTM), las ampliaciones de volumen exteriores al núcleo original, anexas o no a éste, se integren con él sin dañar sus valores arquitectónicos y no supongan una ampliación de volumen superior a un 20 % del núcleo original. En caso de realizarse nuevos edificios deberán ser menores y subordinados a la edificación del núcleo original.

ARTÍCULO 8.2.04

CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES

1.- Integración en el paisaje.

a).- Las construcciones y edificaciones de adaptarán al entorno en que se ubiquen, armonizando e integrándose a través de una arquitectura sencilla y racional, y siendo respetuosas con los valores culturales y paisajístico que este entorno contiene.
b).- Se prohíben las excavaciones que transformen sensiblemente todo o parte del perfil natural del terreno de las fincas rústicas, excepto aquellas actuaciones expresamente autorizadas por la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria. En tal caso, se procurará el menor impacto paisajístico posible.

c).- Las edificaciones podrán tener una o dos plantas, admitiéndose, además, una planta sótano, destinada a servicios de la edificación, aunque quedando prohibidas las rampas para el acceso de vehículos.

2.- Composición volumétrica y de fachadas.

a).- Las nuevas edificaciones serán de volumetría sencilla, constituidas básicamente por un cuerpo de planta sensiblemente rectangular, que tendrá las cubiertas inclinadas a una o dos aguas y con voladizo horizontal en las fachadas principal y posterior.

b).- Al cuerpo principal se le podrán añadir varios volúmenes menores o secundarios, con cubierta plana o inclinada indistintamente, sin embargo, ningún caso, podrán ocultar el volumen principal.

c).- Los muros ciegos serán un elemento compositivo preponderante, de manera que la superficie de huecos de las fachadas del edificio será siempre muy inferior a la de macizos. Las ventanas serán rectangulares, más altas que no anchas, excepto contraventanas y lucernarios, con la excepción de lo que se establece para edificaciones e instalaciones auxiliares.

d).- Las cubiertas serán inclinadas con acabado a base teja árabe, permitiéndose otro tipo de cubiertas tradicionales solo en cuerpos y elementos complementarios y siempre que éstas no superen el veinte por ciento (20 %) de la superficie total ocupada por la edificación principal. En la cubierta deberán quedar integrados todos los elementos que se deban instalar en la parte superior del edificio, de manera que no sean visibles a larga distancia.

e).- No se permitirá la sucesión reiterativa de arcos soportando porches, terrazas o de otros huecos abiertos en fachada, así como la utilización de elementos constructivos que denoten un origen o un destino en desacuerdo con el de la edificación, como por ejemplo almenas y baluartes. El uso de arcos será con carácter excepcional, justificando una adecuada integración en la composición de fachada, y restringido a puertas y porches en planta baja. En todo caso, los porches no podrán superar el veinte por ciento (20 %) de la superficie ocupada por el resto de la edificación.

3.- Materiales.

a).- Se evitarán las coloraciones estridentes, al tiempo que se recomienda el uso de los materiales naturales y tradicionales de la zona. Los cerramientos exteriores serán de madera o metálicos de tipología idéntica a la tradicional.

b).- El aspecto visual de los materiales y acabados de las fachadas será de la gama de la piedra, de marès o de los ocres-tierra. Se prohíben los acabados con elementos constructivos vistos del tipo ladrillo, bloque de hormigón y semejantes.

c).- Los pavimentos de terraza deberán ser de piedra natural sin pulir o de baldosas de color ocre de tierra local o similar.

d).- Los muretes de terraza serán macizos o bien barandillas sencillas de hierro o madera formadas con montantes verticales, similares a los tradicionales.

4.- La nueva construcción de edificaciones o cambio de uso de otras ya existentes, de uso vivienda unifamiliar, de conformidad con lo establecido en el Plan territorial de Mallorca, deberá cumplir, además, con las siguientes condiciones:

a).- El programa y la distribución del conjunto de las dependencias, de forma inequívoca, constituirá una única vivienda unifamiliar, no pudiendo, a estos efectos, incluir espacios de comunicación vertical ni dependencias auxiliares, de estar, comer, cocinar o dormir, que distorsionen, por su reiteración o por su excesivo número, el carácter unifamiliar de la vivienda.

b).- Las dependencias que conformen la vivienda, destinada a morada de las personas, se desarrollarán en un único edificio y, todas ellas, tendrán acceso desde el interior del mismo. Solo se podrán desarrollar en edificaciones separadas de la principal las dependencias que no sean obligatorias en la composición de la vivienda y tengan usos de servicio o complementarios a ésta. Su superficie edificada deberá resultar coherente con el programa planteado y su volumen, altura y apariencia no podrán enmascarar el edificio principal.

ARTÍCULO 8.2.05

PISCINAS

En suelo rústico, previo informe favorable de la Conselleria de Medi Ambient, se podrán construir piscinas con las siguientes condiciones:

a).- Cuando se encuentre anexa a una vivienda unifamiliar y cumpla con la separación mínima a linderos y viales de diez (10) metros.

b).- No se permitirá la construcción de más de una piscina por parcela, con independencia de poder obtener, previo autorización de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, licencia para un estanque para riego.

c).- La suma de la superficie de los elementos constructivos (terrazas descubiertas, pérgolas, etc.), piscina, alberca para riego y otras edificaciones no superará el tres por ciento (3 %) de ocupación de la parcela.

d).- Serán de planta sensiblemente rectangular y, excepto las integradas en establecimientos turísticos en el medio rural, de dimensiones máximas de la lámina de espejo de agua no podrá superar los cincuenta (50) m2.

e).- Las piscinas deberán estar empotradas en el terreno natural y no podrán sobresalir de éste una altura superior a un (1) metro medido en cualquiera punto de su perímetro. Los espacios exteriores deberán cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 8.2.07.

f).- El acabado interior será en tonos blancos, grises o verdes para una mejor integración en el paisaje y no se permite el acabado interior en color azul turquesa.

ARTÍCULO 8.2.06

CONSTRUCCIONES QUE GUARDEN RELACIÓN CON LA NATURALEZA Y DESTINO DE LA FINCA

Se considerarán construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca las que no se destinen al uso de vivienda y formen parte de una explotación agraria, entendiendose como el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de la actividad agraria o ganadera, con finalidades de mercado y que constituye en si misma una explotación económica. Se establece la siguiente clasificación de estas construcciones: Edificaciones, instalaciones auxiliares, casetas de herramientas, invernaderos, alberca y construcciones rústicas tradicionales.

La solicitud de licencia de obras referidas a estas construcciones deberá ajustarse al procedimiento señalado en el artículo 4 del Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 6/1997 del suelo rústico de las Islas Baleares, en relación con las actividades vinculadas con el destino y naturaleza de las fincas y el régimen de las unidades mínimas de cultivo.

Excepto exoneración de su cumplimiento, de acuerdo con el artículo 21.3 de la Ley 6/1997 y el artículo 5 del Decreto 147/2002, las construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca se regularán por las siguientes prescripciones:

1.- Edificaciones e instalaciones auxiliares.

Se entenderán como tales todas aquellas construcciones que, sin estar destinadas ni condicionadas a la estancia de personas son necesarias para la explotación agropecuaria de la finca, así como las destinadas a almacenamiento y primeras transformaciones de productos agrícolas de producción propia.

Las edificaciones e instalaciones auxiliares se ajustarán a las condiciones generales de edificación para el suelo rústico y a las condiciones particulares siguientes:

a).- Los huecos de iluminación y ventilación se situarán a una altura superior a los dos (2) metros desde el correspondiente suelo interior.

b).- Todas las edificaciones de uso agrario o ganadero solo pueden tener una (1) planta y una altura máxima de seis (6) metros. Las separaciones mínimas a linderos serán de diez (10) metros y entre edificios en la misma parcela de cinco (5) metros.

c).- Para aquellas edificaciones o instalaciones auxiliares que, por su destino o finalidad, merecen notoriamente un tratamiento singular se admitirán las condiciones particulares de volumetría y acabados convenientes a su finalidad, siempre que se respeten todos los parámetros reguladores, excepto los referidos a la altura de la edificación.

2.- Casetas de herramientas.

Se entenderá por caseta de herramientas toda edificación destinada a almacenamiento de cualquiera tipo de elementos propios para la explotación de la finca donde aquella se sitúe, con total exclusión de su uso como vivienda. Las casetas de herramientas se ajustarán a las condiciones generales de edificación para el suelo rústico y a las condiciones particulares siguientes:

a).- Solo pueden tener una (1) planta y una altura máxima de tres metros y cincuenta centímetros (3,50). Las separaciones mínimas a linderos serán de diez (10) metros y entre edificios en la misma parcela de cinco (5) metros.

b).- Se deberán construir siguiendo el procedimiento tradicional con muros o forros de piedra natural del lugar y cubierta inclinada de teja árabe color arena, las puertas y ventanas serán de madera y se corresponderán con el uso que aloje la edificación.

3.- Invernaderos y alberca.

a).- Invernaderos.

Son aquellas construcciones ligeras y translúcidas, provisionales o fijas, destinadas a la protección de los cultivos y de altura máxima inferior a tres metros y cincuenta centímetros (3,50).

b).- Alberca.

Se permitirán depósitos de agua destinados al uso agrícola-ganadero. Los acabados se deberán ajustar a lo que se dispone en el artículo 8.2.05, aunque los muros y la solera se deberán dejar directamente revocados y sin alicatar.

4.- Construcciones rústicas y tradicionales.

a).- Sin perjuicio de lo que se disponga en la normativa reguladora del Catálogo de protección de edificios de interés histórico, arquitectónico, típico o tradicional del municipio, se deberán conservar las construcciones rústicas tradicionales (barracas de “roter”, barracas de carbonero, canaletas, norias, pozos, molinos, aljibes, etc.).

b).- Se podrán llevar a cabo todas las restauraciones y modificaciones tendentes a conservar la funcionalidad de las construcciones rústicas tradicionales siempre que no estén catalogadas, no se alteren sustancialmente sus características estéticas, tipológicas y constructivas, y el uso guarde relación con el destino agrícola o ganadero.

c).- En los molinos extractores de agua se podrán instalar nuevos tipo de palas.

ARTÍCULO 8.2.07

MOVIMIENTOS DE TIERRA

1.- Quedan prohibidas las excavaciones a cielo abierto y los desmontes y terraplenados que transformen sensiblemente todo o parte del perfil natural del terreno de las fincas rústicas, excepto aquellas actuaciones autorizadas por la Conselleria d’Agricultura, Comerç i Indústria, procurando el menor impacto paisajístico posible. Los movimientos de tierras no podrán modificar ni impedir la escorrentía natural de las aguas.

2.- Los desmontes y terraplenados para la construcción de vías y caminos se procurará que afecten lo menos posible a los valores paisajístico y vegetación del lugar y se tomen las medidas oportunas para las mejoras y reposiciones ambientales.

3.- Los movimientos de tierras deberán obtener la correspondiente licencia municipal y tendrán exclusivamente finalidades agrarias o de adaptación de los exteriores de las edificaciones. Los bancales excavados en el terreno deberán seguir la topografía existente y solo se podrán realizar con la finalidad exclusiva de adaptar la edificación al mismo o la apertura del camino de acceso a la mencionada edificación. Los abancalamientos consecutivos deberán tener una dimensión en planta no inferior a su altura y guardar entre sí una distancia que cause el menor impacto paisajístico posible.

4.- Las excavaciones o el relleno de terrenos no podrá afectar a una superficie superior al cinco por mil (0,5 %) de la superficie total de la parcela, exceptuando, con carácter excepcional, cuando estén basadas y justificadas en el correspondiente proyecto de explotación agraria. Los bancales, tanto excavados como elevados en el terreno, se deberán dejar acabados a base de forros o muros de piedra natural del lugar.

5.- Condiciones de la parcela no ocupada por la edificación.

La parte de la parcela no ocupada por la edificación ni por el resto de elementos constructivos, de conformidad con lo establecido en el Plan territorial de Mallorca, deberá mantenerse estado natural o en explotación agrícola, ganadera o forestal.

En la unidad paisajística UP-1 y las zonas: ANEI y ARIP, no se podrán realizar movimientos de tierras, ni ninguna otra actuación que altere la naturaleza rústica o el perfil natural del terreno. El acabado de los bancales y los muros de cerramiento será de piedra. Las nivelaciones exteriores del terreno producidos por la edificación y demás elementos constructivos, no se podrán situar a más de 1,50 metros por encima y 2,20 metros por debajo del terreno natural.

ARTÍCULO 8.2.08

VALLADO DE FINCAS

1.- Tanto en los linderos como el interior de la finca se permitirán los cerramientos necesarios para su explotación racional con las siguientes condiciones:

a).- Macizos, de altura no superior a un (1) metro, realizados con mamposteado tradicional de piedra o piezas de marés no revocados. Por encima de ellos se podrá colocar un alambre o rejilla hasta una altura de dos metros y veinte centímetros (2,20). Cuando no sean de obra, serán de malla metálica ancha (en UP-1 y en las siguientes zonas: ANEI y ARIP, además, serán sobre palos de madera), eléctricas o de seto.

b).- Se prohíben expresamente los muros realizados a base de piezas prefabricadas o cerámicas, vistas.

c).- Las obras de reparación, recrecido, ampliación o achaflanado, etc. en muros existentes se realizarán con idénticos materiales a los del cerramiento original.

d).- Las alturas se considerarán en cada punto del terreno natural.

e).- El cerramiento deberá disponer de un suficiente número de aberturas de dimensiones convenientes para el paso del agua y de la fauna.

2.- Retranqueo de cercas.

En aquellas fincas en las cuales se realice un nuevo cercado se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a).- El plano exterior de los cerramientos que den a la red viaria se deberán retranquear según la siguiente tabla:

- Red de carreteras: Los estipulados por la legislación vigente.
- Caminos: Dos metros y treinta centímetros (2,30) del eje del camino.

b).- Al realizarse estas nuevas cercas se deberán excavar las cunetas.

c).- En los cruce de viales los retranqueos se efectuarán dejando un chaflán de cuatro (4) metros.

3.- Los cierres de las explotaciones agrarias que no supongan obra de fábrica se efectuarán siguiendo los sistemas tradicionales de la zona sin que sea necesaria la obtención de licencia municipal.

4.- Se deberán conservar y restaurar los cierres existentes de parcelas y cercas de pared seca. Solo se permitirá su demolición parcial para la ampliación del viario, debiéndose reponer con el mismo aparejo y altura en la misma

alineación, o por quedar afectada directamente por obras autorizadas en el proyecto del cual figure expresamente su demolición debidamente justificada y aprobada por el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 8.2.09

CAMINOS Y CONEXIONES

1.- Caminos.

En suelo rústico no se podrán abrir caminos con características urbanas o que excedan de las necesidades agrarias de la finca a la cual sirven. La apertura de nuevos caminos, así como cualquier otra obra a realizar sobre caminos existentes (como ampliaciones de calzada o realización de firmes) estarán sujetos a previa licencia municipal. Las solicitudes de apertura de caminos deberán ir acompañadas de una justificación fundamentada en las necesidades agrarias de la finca e informada favorablemente por la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria.

La autorización justificada de apertura de nuevos caminos comportará la obligación de su integración en el entorno, tanto en su adaptación al terreno como en cuanto a materiales de acabado, coloraciones, evacuación de aguas, etc. Cuando la autorización se refiera a la reforma de los existentes, ésta comportará la obligación de la conservación de sus características definitorias de más interés.

2.- Regulación de las conexiones.

Las entradas a predios u otras conexiones con la red viaria que interrumpan la cuneta lateral lo harán en un ancho máximo de cuatro (4) metros, colocando una conducción de drenaje de cuarenta (40) centímetros de diámetro, que dé continuidad a la cuneta y discurra por debajo del acceso a la finca.

ARTÍCULO 8.2.10

TRAYECTOS PINTORESCOS Y RUTAS DE INTERÉS CULTURAL Y PAISAJÍSTICO

En general, en carreteras y caminos de trayecto pintoresco no se permitirá que la situación, masa o altura de las construcciones o de sus elementos o muros limiten excesivamente el campo visual para contemplar las bellezas naturales o rompan la armonía del paisaje. Se entenderán que constituyen trayecto pintoresco todos los lugares sujetos a protección del paisaje o se incorporen voluntariamente como recorridos paisajísticos y culturales o áreas recreativas de titularidad privada, de acuerdo con lo previsto en el artículo 22 de las Directrices de ordenación territorial.

A las rutas culturales y paisajísticas establecidas por el Plan territorial de Mallorca que se incorporan a estas normas y a sus elementos se les aplicará también la protección de visuales señalada en el apartado anterior. En ellas y en su entorno se prohíbe cualquier acción que pueda alterar sus valores patrimoniales.

ARTÍCULO 8.2.11

PRESTACIÓN COMPENSATORIA POR USOS Y APROVECHAMIENTOS EXCEPCIONALES

La autorización de actividades en suelo rústico relacionadas con usos extractivos o las declaradas de interés general, excepto protección y educación ambiental, las del sector primario no extractivas y las industrias de transformación agraria, de acuerdo con el artículo 17 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico, modificado por el artículo 18 de la Ley 7/2012, de 13 de junio, comportan un uso y aprovechamiento atípico en suelo rústico. Por ello, previamente a la licencia, estarán obligados a la entrega del diez por ciento (10 %) del importe de los costes de inversión de la implantación efectiva, deducidos los correspondientes a maquinaria y equipos, de dicha actividad. En el caso de regularse dichas actividades mediante una Ordenanza, dicha cuantía podrá reducirse según el tipo de actividad y las condiciones de implantación o preverse excepciones para las actividades benéficas o asistenciales sin ánimo de lucro.

CAPÍTULO III: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

ARTÍCULO 8.3.01

CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE LOS USOS

1.- Actividades del sector primario.

a).- De carácter extensivo:

Son las propias de las explotaciones agrarias, ganaderas y forestales y de otros como la apicultura y similares, caracterizadas por su carácter extensivo, sean de secano o de regadío. Están destinadas a preparar la tierra para la obtención de los cultivos agrícolas, de pasturas y forrajes o de los forestales y la actividad cinegética en vedados no intensivos. Incluye las construcciones necesarias para desarrollar las diferentes tareas ligadas a la explotación.

b).- De carácter intensivo:

Estas actividades son las mismas que las del apartado anterior, pero diferenciadas por su carácter intensivo, de acuerdo con los criterios establecidos por el organismo correspondiente, así como también la piscicultura. Incluyen las construcciones e instalaciones propias de estas actividades, como son los invernaderos, las infraestructuras de riego, las granjas y almacenes de ciertas dimensiones, las instalaciones ligadas a explotaciones piscícolas intensivas y otras similares.

c).- Complementarias:

Están consideradas así el agroturismo, el turismo rural, las granjas cinegéticas, las posadas, las casas de colonias, los refugios y otras instalaciones destinadas a la estancia y alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con los objetivos de conservación y protección del suelo rústico. En cualquiera caso se entenderán comprendidas en este apartado las actividades complementarias a las cuales se refiere la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, que vinculará a los instrumentos de planeamiento general a efectos de la aplicación transitoria de la matriz de ordenación del suelo rústico.

2.- Actividades del sector secundario.

a).- Industria de transformación agraria:

Son las actividades destinadas a almacenaje, separación, clasificación, manipulación o primer tratamiento industrial de los productos agrarios y a su envase para comerciarlos y distribuirlos en el correspondiente mercado. Se incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente se deben ubicar en este tipo de suelo para el desarrollo de estas actividades, siempre adecuadas a las condiciones de integración establecidas en el Plan territorial de Mallorca. Se excluyen las edificaciones nuevas y el tratamiento de productos que no sean de la producción de la propia explotación en las áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección.

b).- Industria en general:

Son las actividades destinadas a la obtención, la transformación o el transporte de productos a partir de las materias primas. Se incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente se deben ubicar en este tipo de suelo para el desarrollo de estas actividades, siempre adecuándose a las condiciones de integración establecidas en el Plan territorial de Mallorca.

3.- Equipamientos.

a).- Equipamientos sin construcción:

Se refiere a equipamientos situados en terrenos no afectos a explotaciones agrarias, los cuales se definen en el apartado 1.c. Consiste en la adaptación de un espacio, sin implicar transformación de sus características iniciales, para actividades de ocio y tiempo libre de diferente clase, de carácter concentrado o no, como son: Áreas recreativas, embarcaderos, varaderos, anclajes, actividades de temporada ligadas a la playa. Se incluirán las instalaciones de mesas, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios desmontables y socorrismo, juegos de niños,

papeleras, aparcamientos y la red viaria interna destinada a tareas de mantenimiento, servicios y vigilancia, así como las derivadas de las concesiones de temporada en el litoral.

b).- Resto de equipamientos:

Consiste en la transformación de las características de un espacio para permitir la realización de una actividad, o para instalaciones y construcciones de nueva planta destinadas a las actividades de ocio, recreativas, científicas, culturales, comerciales y de almacenamiento, educacionales, socio-asistenciales y al turismo de ciertas dimensiones que, por sus características, necesariamente se deben situar en suelo rústico. Se incluyen, a modo de ejemplo, los campos de golf y su oferta complementaria de acuerdo con su legislación específica, camping, parques zoológicos o circuitos deportivos.

4.- Otras actividades.

a).- Extractivas:

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

b).- Infraestructuras.

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

b.1).- Pequeñas infraestructuras (E-1):

Torres, antenas y estaciones de telecomunicaciones, de navegación y otras instalaciones de comunicación de impacto parecido, así como también las infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie no superior a 200 m2.

b.2).- Vías de transporte (E-2):

Incluye autopistas, autovías, carreteras, ferrocarriles y sus instalaciones complementarias.

b.3).- Conducciones y tendidos (E-3):

Son un conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica, agua, telecomunicaciones, saneamiento y similares y otras líneas de tendido aéreo o enterrado, juntamente con los apoyos y las instalaciones complementarias a la red.

b.4).- Puertos y puertos deportivos (E-4):

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

b.5).- Grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal (E-5):

Grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre, infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie superior a 200 m2, aeropuertos y cualquier otra instalación de interés general o de impacto pareciendo sobre el medio físico.

c).- Vivienda unifamiliar aislada.

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

d).- Protección y educación ambiental.

Son las actividades propias de la protección y la educación ambiental. Comprende las instalaciones necesarias para llevarlas a término: Habilitación de caminos y accesos, instalaciones de observación, centros de interpretación, aulas de la naturaleza, granjas escuela, pasos sobre arroyos o torrentes, miradores y similares.

ARTÍCULO 8.3.02

LIMITACIONES DE LOS USOS ALREDEDOR DE LOS POZOS DE SUMINISTRO

De conformidad con lo establecido en los artículos 65 a 67 del Plan hidrológico de las Islas Baleares, se han señalado los pozos de suministro de agua y delimitado, transitoriamente hasta su determinación definitiva por la DGRH, las siguientes zonas de protección y limitación de usos:

1.- Zona de restricción absoluta: La comprendida dentro de un perímetro de 10 metros de radio alrededor del pozo. En esta zona se prohíbe cualquiera uso, excepto los relacionados con el mantenimiento y operaciones de captación.

2.- Zona de restricción máxima: La comprendida dentro de un perímetro de 250 metros de radio alrededor del pozo.

a).- Usos y actividades prohibidas: Canteras, minas y extracciones de áridos, fosas sépticas y nuevos cementerios, almacenamiento y tratamiento de residuos sólidos, depósitos y distribución de fertilizantes y plaguicidas, riego con aguas residuales, almacenamiento, transporte y tratamiento de hidrocarburos, líquidos y sólidos inflamables, productos químicos y farmacéuticos, productos radiactivos, industrias alimentarias y mataderos, acampada y zonas de baño, inyección de residuos y sustancias contaminantes, sondeos petrolíferos, entierro de cadáveres de animales y estaciones de servicio.

b).- Usos y actividades condicionadas a la autorización de la DGRH: Almacenamiento, transporte y tratamiento de aguas residuales, granjas, pozos y sondeos, excavaciones, sondeos geotécnicos e industrias potencialmente contaminantes (curtidurías, de cerámicas, lavanderías, etc.).

3.- Zona de restricción moderada: La comprendida dentro de un perímetro de 1.000 metros de radio alrededor del pozo.

a).- Usos y actividades prohibidas: Inyectar residuos y sustancias contaminantes en el subsuelo y almacenar, transportar y tratar productos radiactivos.

b).- Usos y actividades condicionadas a la autorización favorable de la DGRH: Obras de infraestructura (minas, canteras y extracción de áridos), actividades urbanas (fosas sépticas, cementerios, almacenamiento, transporte y tratamiento de residuos sólidos o aguas residuales), actividades agrícolas y ganaderas (depósito y distribución de fertilizantes, plaguicidas, riego con aguas residuales y granjas), actividades industriales (almacenamiento, transporte y tratamiento de hidrocarburos líquidos, industrias farmacéuticas y radiactivas, industrias alimentarias y mataderos) y actividades recreativas (acampada y zonas de baños).

CAPÍTULO IV: RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

ARTÍCULO 8.4.01

EDIFICIOS EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO

1.- En los edificios existentes, construidos al amparo de la normativa anterior a la vigente en suelo rústico, serán de aplicación las disposiciones generales contenidas en el Capítulo XII del Título V de estas normas urbanísticas y, en particular, las siguientes:

a).- El incumplimiento de la parcela mínima establecida en las disposiciones particulares de cada zona, cuando se trate de parcelas constituidas con anterioridad a la aprobación inicial de estas NN.SS., se considerará como el incumplimiento de un parámetro edificatorio más a efectos de establecer en cual situación se encuentra el edificio según las normas mencionadas.

La condición de parcela mínima se permitirá que no se cumpla en las parcelas donde el uso unifamiliar esté permitido, siempre que no se hayan agotado el resto de parámetros edificatorios, hasta un máximo de 450 m2 de edificabilidad total por edificio. Los parámetros de edificabilidad y ocupación establecidos en las disposiciones particulares se aplicarán a la superficie real de la parcela.

En las zonas de parcelaciones ilegales no será posible la ampliación de edificios e instalaciones en las parcelas que incumpliesen el mínimo exigido.

b).- En las edificaciones existentes que sean un claro exponente de la arquitectura tradicional, se podrán realizar las obras permitidas en los edificios que se encuentran en situación primera, según el artículo 5.12.02.

c).- En las edificaciones e instalaciones existentes en áreas naturales de alto nivel de protección (AANP) y áreas naturales de especial interés (ANEI), que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, solo se permitirán las siguientes obras:

- Obras de reforma, conservación, rehabilitación, restauración y consolidación, siempre que no supongan aumento de volumen.
- Dotaciones subterráneas de servicios para edificaciones existentes con restitución integral del aspecto inicial del terreno.

En las edificaciones e instalaciones existentes, en el resto de categorías de suelo rústico, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, se permitirán las obras de reforma, conservación, rehabilitación, restauración y consolidación y, además, en las parcelas donde el uso esté permitido, las obras de ampliación cuando no hayan agotado la ocupación y edificabilidad máxima permitida según la categoría de la zona y, para el uso de vivienda unifamiliar, hasta al límite establecido en el apartado 1.a.

d).- Las edificaciones rústicas tradicionales y las construidas con licencia antes de la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias, que no cumplan con los retranqueos mínimas a linderos podrán, cuando esté admitido en las condiciones particulares de las zonas, ampliarse cumpliendo con el resto de los parámetros establecidos en estas normas, así como con la separación mínima a los viales, en las condiciones descritas en los apartados siguientes. En este apartado no se incluyen las edificaciones situadas en áreas de protección territorial (APT) de carreteras.

e).- En las áreas de protección territorial (APT) de las carreteras solo se permitirán las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, así como las edificaciones e instalaciones de utilidad general que no admitan una localización alternativa en el exterior de ellas. En las mencionadas franjas quedan, por lo tanto, prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquiera tipo de edificaciones, exceptuando las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán estar debidamente autorizadas. Todo eso, sin perjuicio del cumplimiento de las diversas disposiciones vigentes de aplicación en la materia.

2.- Edificaciones catalogadas.

En las edificaciones incluidas en el Catálogo de edificios histórico-artísticos, estarán permitidas las obras de conservación, rehabilitación, restauración y consolidación y las de reforma, señaladas en cada una de las fichas particulares. Cuando las obras de ampliación no estén prohibidas, éstas deberán respetar las condiciones límite de edificación para cada área de las presentes normas, así como armonizan arquitectónica y paisajísticamente con el edificio original y el entorno.

3.- Condición de vivienda existente en suelo rústico.

Para que una construcción existente tenga la consideración de vivienda, esta deberá cumplir, de acuerdo con lo establecido por el Plan territorial de Mallorca, los siguientes requisitos:

a).- Que la tipología, la distribución y el programa de la edificación sean los propios de una vivienda rural tradicional, que presente características arquitectónicas, tipológicas y constructivas inequívocas propias de edificación de vivienda, tal como se conoce en Mallorca, así como una superficie útil mínima de 35 m2 y la suficientemente capacidad por poder realizar las funciones de estar, cocinar y dormir.

b).- Que se hubiera construido al amparo de autorización. No será exigible la aportación de la licencia municipal en caso de viviendas existentes antes de la entrada en vigor de la Ley del suelo de 1.956, lo cual se acreditará mediante una certificación municipal, emitida partiendo de la constancia de la mencionada vivienda en el catastro o en cualquiera registro o documento público.

c).- No tendrán la consideración de vivienda existente aquellas edificaciones para la reforma de las cuales sea necesario que se actúe sobre elementos estructurales, arquitectónicos básicos de la edificación, haciendo necesaria la reconstrucción, excepto que se trate de actuaciones parciales cubiertas o forjados o que se trate de viviendas catalogadas por el planeamiento vigente. Igualmente, la demolición de la vivienda existente supondrá la pérdida de este uso y la sujeción al régimen de nueva construcción de edificaciones o cambio de uso.

d).- Las ampliaciones se deberán integrar en la vivienda existente y en ningún caso podrá dar ocasión a cuerpos de edificación funcionalmente independientes destinados a usos residenciales.

4.- Construcciones existentes que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

Las construcciones existentes que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca que no se destinen al uso de vivienda, de acuerdo con la definición del artículo 8.2.06, podrán ser objeto de rehabilitación y reforma cuando se trate de edificaciones con valor etnológico y tipología tradicional mallorquina siempre que se mantenga su estructura básica y no se realicen derribos sustanciales que supongan la reconstrucción de la edificación.

CAPÍTULO V: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO

ARTÍCULO 8.5.01

ÁREAS NATURALES DE ESPECIAL INTERÉS DE ALTO NIVEL DE PROTECCIÓN (AANP)

1.- Condiciones de parcelación.

a).- Sólo se autorizarán aquellas segregaciones determinadas legalmente y, con informe previo favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, las segregaciones que cumplan con la unidad mínima de cultivo y las condiciones previstas en el artículo 8.2.01.

b).- Las nuevas parcelas solo podrán tener acceso por caminos existentes que aparecen grafiados en la cartografía de las Normas Subsidiarias.

2.- Régimen de usos permitidos.

En las áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP) solo se permitirán, de acuerdo con la clasificación y definición del artículo 8.3.01, los siguientes usos:

a).- Sector primario.

- Actividades extensivas: Admitidas.
- Actividades intensivas: Prohibidas, excepto, mediante la obtención de la declaración de interés general, las situadas en áreas declaradas como espacios naturales protegidos por la Ley 5/2005, de 26 de mayo, pera la conservación de los espacios de relevancia ambiental, no incluidas en la LEN.
- Actividades complementarias: Prohibidas, excepto, mediante la obtención de la declaración de interés general,

las que no se encuentren en: los sistemas dunares, los islotes, las zonas húmedas, las cimas, los barrancos, los acantilados, los peñones más significativos y los terrenos calificados como elemento paisajístico singular, excepto si se trata refugios de montaña dentro de una red pública y en edificios existentes, siempre que no hayan estado edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos. Se incluye también el uso de aparcamiento vinculado a la mencionada actividad. Cuando el desarrollo de esta actividad requiera el uso de edificaciones, solo se permitirá la utilización de las existentes, siempre que no hayan estado edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

b).- Sector secundario.

- Industria y transformación agraria: Prohibidas, excepto, mediante la obtención de la declaración de interés general, las que se ubiquen en edificios existentes que no hayan sido edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos y que sean actividades de tratamiento de productos de la misma explotación, la cual puede ser discontinua pero siempre parcelas ubicadas en suelo rústico protegido. En áreas declaradas como espacios naturales protegidos por la Ley 5/2005, de 26 de mayo, pera la conservación de los espacios de relevancia ambiental, no incluidas en la LEN, los edificios existentes serán ampliables hasta un máximo de un 20 % de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad.
- Industria general: Prohibida.

c).- Equipamientos.

- Sin construcción: Prohibidos, excepto los derivados de las concesiones de temporada en el litoral, incluyendo los aparcamientos ligados a estas actividades que se autoricen según la normativa sectorial en materia de costas y litoral.
- Resto de equipamientos: Prohibidos.

d).- Otros.

- Actividades extractivas: Prohibidas.
- Infraestructuras: Prohibidas, excepto las determinadas en el artículo 8.2.02.
- Vivienda unifamiliar: Prohibido.
- Protección y educación ambiental: Condicionada a la obtención de la declaración de interés general.

ARTÍCULO 8.5.02

ÁREAS NATURALES DE ESPECIAL INTERÉS (ANEI)

1.- Condiciones de parcelación.

a).- Sólo se autorizarán aquellas segregaciones determinadas legalmente y, con informe previo favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, las segregaciones que cumplan con la unidad mínima de cultivo y las condiciones previstas en el artículo 8.2.01.

b).- Las nuevas parcelas solo podrán tener acceso por caminos existentes que aparecen grafiados en la cartografía de las Normas Subsidiarias.

2.- Condiciones de edificación.

Las construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, cuando este uso esté permitido, se podrán edificar, previo informe favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, con las condiciones que se establecen en el artículo 8.2.06.

Se prohíbe su situación en acantilados, coronación de montes, peñones o cornisas naturales y la distancia de separación de sus bordes superiores e inferiores será una distancia igual a su altura, de forma que su vista quede libre de obstáculos.

3.- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima de la parcela (%): 2. Superficie de las edificaciones y de los elementos constructivos.
- Coeficiente máximo de edificabilidad (%): 1,5
- Volumen máximo en uno solo edificio (m3): 1.500
- Altura total (m): 7
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separaciones mínimas a linderos (m): 20 y en zona forestal: 40
- Separaciones mínimas entre edificios en una misma parcela (m): 5

4.- Régimen de usos permitidos.

a).- Sector primario.

- Actividades extensivas: Admitidas.
- Actividades intensivas: Condicionadas a la obtención de la declaración de interés general con los siguientes requisitos adicionales: Garantizar la recogida y depuración de los residuos generados por las actividades ganaderas intensivas, el mantenimiento de la masa arbórea existente, incluyendo la renovación de ejemplares muertos por, al menos, el mismo número de ejemplares jóvenes de la misma especie y el de aquellos cultivos que tengan por objeto el mantenimiento de poblaciones naturales de animales. No podrán ubicarse invernaderos.
- Actividades complementarias: Condicionadas a la obtención de la declaración de interés general, las siguientes actividades: Servicios turísticos en el medio rural según su normativa específica (hotel rural, agroturismo y otras ofertas complementarias), venta directa de los productos de su explotación y actividad artesanal realizada en su explotación, según regulación de la legislación agraria, granja cinegética, albergue, refugio, casa de colonias y otras instalaciones destinadas al alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con la conservación del espacio natural y protección del suelo rústico siempre que la actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que su volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado en el interior de una construcción existente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan territorial de Mallorca.

b).- Sector secundario.

- Industria y transformación agraria: Prohibidas, excepto, mediante la obtención de la declaración de interés general, las que se ubiquen en edificios existentes que no hayan sido edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos y que sean actividades de tratamiento de productos de la misma explotación, la cual puede ser discontinua pero siempre en parcelas ubicadas en suelo rústico protegido. Los edificios existentes serán ampliables hasta un máximo de un 20 % de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad.
- Industria general: Prohibida.

c).- Equipamientos.

- Sin construcción: Condicionados a la obtención de la declaración de interés general.
- Resto de equipamientos: Prohibidos.

d).- Otros.

- Actividades extractivas: Prohibidas, excepto en canteras ya existentes a la entrada en vigor de la LEN que estén autorizadas o se autoricen según el PDS de canteras.
- Infraestructuras: Condicionadas a la obtención de la declaración de interés general y limitadas a las determinadas en el artículo 8.2.02.
- Vivienda unifamiliar: Prohibido.
- Protección y educación ambiental: Condicionada a la obtención de la declaración de interés general.

ARTÍCULO 8.5.03

ÁREAS NATURALES DE INTERÉS PAISAJÍSTICO (ARIP)

1.- Condiciones de parcelación.

a).- Se autorizarán aquellas segregaciones determinadas legalmente y, con informe previo favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, las segregaciones que cumplan con la unidad mínima de cultivo. También se autorizarán, con las condiciones previstas en el artículo 8.2.01, aquellas segregaciones que cumplan con la superficie mínima de parcela establecida en estas normas urbanísticas.

b).- Las nuevas parcelas solo podrán tener acceso por caminos existentes que aparecen grafiados en la cartografía de las Normas Subsidiarias.

2.- Condiciones de edificación.

a).- Dimensiones mínimas de parcela para el uso de vivienda:

- Superficie mínima de parcela: 100.000 m2 para parcelas segregadas con anterioridad al 7 de septiembre de 2.000 y 200.000 m2 para las posteriores a esta fecha.

b).- Las construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, cuando este uso esté permitido, se podrán edificar, previo informe favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, con las condiciones que se establecen en el artículo 8.2.06.

Se prohíbe su situación en acantilados, coronación de montes, peñones o cornisas naturales y la distancia de separación de sus bordes superiores e inferiores será una distancia igual a su altura, de forma que su vista quede libre de obstáculos.

3.- Parámetros de edificación.

Las construcciones destinadas al uso de vivienda que se permitan y se pretendan situar en estas áreas deberán cumplir con los siguientes parámetros:
- Ocupación máxima de la parcela (%): 1. La suma de la superficie de las edificaciones y de los elementos constructivos no superará la 2 % de ocupación de la parcela.
- Coeficiente máximo de edificabilidad (m2/m2): 0,015
- Edificabilidad máxima para el uso de vivienda (m2): 500
- Volumen máximo en un solo edificio (m3): 1.500
- Altura total (m): 7
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separaciones mínimas a linderos (m): 5
- Separaciones mínimas entre edificios en una misma parcela (m): 7
- Número máximo de viviendas por parcela: 1

4.- Régimen de usos permitidos.

a).- Sector primario.

- Actividades extensivas: Admitidas.
- Actividades intensivas: Condicionadas a la obtención de la declaración de interés general con los siguientes requisitos adicionales: Garantizar la recogida y depuración de los residuos generados por las actividades ganaderas intensivas, el mantenimiento de la masa arbórea existente, incluyendo la renovación de ejemplares muertos por, al menos, el mismo número de ejemplares jóvenes de la misma especie y el de aquellos cultivos que tengan por objeto el mantenimiento de poblaciones naturales de animales.
- Actividades complementarias: Condicionadas a la obtención de la declaración de interés general, las siguientes actividades: Servicios turísticos en el medio rural según su normativa específica (hotel rural, agroturismo y otras ofertas complementarias). Excepto en ARIP-B, los hoteles rurales podrán complementarse con instalaciones deportivas al aire libre y disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar la mencionada actividad. Además, alguna de las siguientes: Venta directa de los productos de su explotación y actividad artesanal realizada en su explotación, según regulación de la legislación agraria, granja cinegética, albergue, refugio, casa de colonias y otras instalaciones destinadas al alojamiento de grupos y, en general, las

ofertas complementarias compatibles con la conservación del espacio natural y protección del suelo rústico siempre que la actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que su volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado en el interior de una construcción existente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan territorial de Mallorca.

b).- Sector secundario.

- Industria y transformación agraria: Condicionadas a la obtención de la declaración de interés general con los siguientes requisitos adicionales: Que se ubique en edificios existentes que no hayan sido edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos y que sean actividades de tratamiento de productos de la misma explotación, la cual puede ser discontinua pero siempre en parcelas ubicadas en suelo rústico protegido o SRG-F. Los edificios serán ampliables hasta un máximo de un 20 % de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad.
- Industria general: Prohibida.

c).- Equipamientos.

- Sin construcción: Condicionados a la obtención de la declaración de interés general.
- Resto de equipamientos: Condicionados a la obtención de la declaración de interés general, los siguientes: El uso científico, cultural o deportivo y, en edificios existentes o canteras inactivas a la entrada en vigor del Plan territorial de Mallorca, el uso de ocio o recreativo. En edificios existentes, el uso comercial o de almacenamiento. La oferta turística queda limitada a lo que se ha determinado en el artículo 8.2.03. Se prohíbe la instalación de campos de golf en ARIP-B.

d).- Otros.

- Actividades extractivas: Prohibidas, excepto en canteras ya existentes a la entrada en vigor de la LEN que estén autorizadas o se autoricen según el PDS de canteras.
- Infraestructuras: Condicionadas a la obtención de la declaración de interés general y limitadas a las determinadas en el artículo 8.2.02.
- Vivienda unifamiliar: En ARIP, condicionado al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico y en ARIP-B, prohibido.
- Protección y educación ambiental: Condicionada a la obtención de la declaración de interés general.

ARTÍCULO 8.5.04

ÁREAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS (APR)

1.- Condiciones de parcelación y de edificación.

Por ser áreas delimitadas de forma independiente a su inclusión en otras categorías de suelo rústico, las condiciones de parcelación y edificación serán las correspondientes a las áreas a las cuales pertenezcan, exceptuando las medidas preventivas a adoptar y las condiciones de uso establecidas en este artículo. No obstante, con independencia de la ocupación y edificabilidad permitida en la zona subyacente, en ningún caso la suma de la superficie de las edificaciones y de los elementos constructivos superará una ocupación máxima del 3 % y un coeficiente de edificabilidad máximo de 0,02 m2/m2.

2.- Las intervenciones públicas y privadas incorporarán, en sus criterios de diseño y localización, la necesidad de reducir los efectos de los riesgos, tales como los de inundaciones, incendios forestales, contaminación de acuíferos, desprendimientos y erosiones e incorporarán las medidas necesarias para evitar el incremento de su incidencia en el territorio. Los criterios para esta regulación serán las siguientes:

2.1.- Áreas de prevención de riesgos de inundaciones.

Son áreas de terreno plano situadas en los laterales de alguno de los torrentes, zonas húmedas, albufera o lagunas susceptibles, por su cota topográfica y naturaleza del sustrato geológico, de riesgo de inundación después de fuertes episodios lluviosos.

El planeamiento general, de acuerdo con la norma 43 del Plan territorial insular de Mallorca y los artículos 77 y 78 del Plan hidrológico de los Islas Baleares, ha incorporado las áreas de prevención de riesgos (APR) de inundaciones y ha delimitado, en su caso, las zonas de inundación potencial (ZIP) que se corresponden con las zonas de posible riesgo de inundación no incluidas en la categoría anterior.

a).- Queda prohibida, de acuerdo con el artículo 78.1 del Plan hidrológico de las Islas Baleares, la realización de cualquier obra que interrumpa el funcionamiento hidráulico de la red de drenaje natural del territorio o que por su localización o diseño pueda actuar como un dique al curso de las aguas pudiendo provocar que aumenten los daños potenciales de las inundaciones. Queden excluidos los diques de defensa y demás actuaciones orientadas específicamente a controlar los procesos de inundación.

También se debe evitar ubicar en las zonas inundables los usos que las avenidas y las inundaciones puedan dañar y se debe establecer una regulación más restrictiva cuanto menor sea el período de retorno con el que se producen estos procesos.

b).- El diseño de las infraestructuras lineales, según el tipo de obra de que se trate, deberán incorporar adecuadamente dimensionados los pasos de agua necesarios para permitir la circulación de las aguas incluso en las más grandes crecidas previsibles. Los planes de mantenimiento de las mencionadas infraestructuras incorporarán las faenas de limpieza de estos pasos que garanticen su funcionamiento y permitan mantener el paso del caudal diseñado.

c).- En ningún caso se autorizarán en zonas con riesgo de inundación las actividades clasificadas como insalubres o peligrosas, como tampoco ningún tipo de vertido o almacenamiento de sustancias tóxicas para la salud humana o para los recursos naturales.

d).- Las obras a realizar en las zonas de servidumbre para uso público y policía de los canales de los torrentes será de acuerdo con lo señalado en el artículo 2.6.02.

e).- En las zonas de inundación potencial (ZIP), los proyectos de solicitud de licencia urbanística en suelo urbano y los planes parciales en suelo urbanizable, de acuerdo con el artículo 77.5 del Plan hidrológico de las Islas Baleares, deberán elaborar los estudios hidrológicos e hidráulicos correspondientes y, en su caso, incorporar los criterios de diseño y localización de las medidas correctoras necesarias para reducir y evitar el riesgo de inundaciones. Además, hasta la delimitación y ordenación de las zonas inundables, según el artículo 77 y 78 del Plan hidrológico, será necesaria la autorización previa de la Direcció General de Recursos Hídrics.

En estas zonas, los usos y actividades del suelo estarán sujetos a las limitaciones siguientes:

- En zona de inundación excepcional que se corresponde con la zona de precaución, se prohíben las instalaciones o actividades singulares tales como el almacenamiento de residuos de alta toxicidad o peligrosos y determinadas industrias.
- En zona de inundación ocasiona que se corresponde con la zona de restricción, además de las limitaciones impuestas en la zona de precaución, se deberán justificar las condiciones del proyecto y los materiales de construcción de los edificios que se proyecten. Se prohíben las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que supongan un nivel de riesgo alto en situaciones de avenida.
- En zona de inundación frecuente que se corresponde con la zona de prohibición, se prohíben las edificaciones y los usos que supongan un riesgo potencial de pérdida de vidas humanas.

f).- Prevención de riesgos de inundaciones.

De acuerdo con el anexo 2 del Plan territorial de las Islas Baleares en materia de protección civil (PLATERBAL), en el caso de inundaciones se proponen las siguientes estratégicas de planificación:

- Limitar la urbanización a aquellas zonas donde no sean posibles otras medidas.
- Prevenir vías alternativas y complementarias a aquellas que puedan ser dañadas en caso de calamidades con el fin de no dejar ninguna área del territorio incomunicada.
- Facilitar el desagüe del torrente por su parte baja.

- Desarrollar un plan de obras y correcciones hidráulicas.

f).- Prevención de riesgos de inundaciones.

De acuerdo con el anexo 2 del Plan territorial de las Islas Baleares en materia de protección civil (PLATERBAL), en el caso de inundaciones se proponen las siguientes estratégicas de planificación:

- Limitar la urbanización a aquellas zonas donde no sean posibles otras medidas.
- Prevenir vías alternativas y complementarias a aquellas que puedan ser dañadas en caso de calamidades con el fin de no dejar ninguna área del territorio incomunicada.
- Facilitar el desagüe del torrente por su parte baja.
- Desarrollar un plan de obras y correcciones hidráulicas.

2.2.- Áreas de prevención de riesgos de incendios:

Son áreas de terreno donde existe una masa arbórea importante por lo que revisten, en función de su densidad de combustible, distintos niveles de peligro de incendio. En las zonas señaladas como de riesgo (APR) de incendios se deberán cumplir con los preceptos relativos a incendios forestales previstos en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes y en su Reglamento, así como con los contenidos en el Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, Decreto 41/2005, de 22 de abril, por el cual se aprueba el Plan especial para hacer frente al riesgo de incendios forestales (INFOBAL) y Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el cual se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal

a).- Medidas a adoptar en urbanizaciones y zonas colindantes.

- Contemplar una faja de defensa contra los incendios forestales de 50 metros perimetrales a la urbanización, tal como obliga el artículo 5 del Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, por el cual se establecen nuevas medidas preventivas en la lucha contra los incendios forestales.
- Condiciones de la faja perimetral: La distancia mínima entre árboles, medida en el pié, será de 6 metros y la misma relación se mantendrá respecto de las edificaciones, se mantendrán podados en 1/3 de altura hasta un máximo de 5 metros. La fracción de cabida cubierta por la vegetación arbórea será inferior al 50 %, la distancia mínima entre matorrales será de 3 metros y su fracción de cabida cubierta por matorrales y herbáceas será inferior al 20 %. Los restos de vegetales secos y podas se deberán retirar.
- También se deberá contemplar un doble vial de acceso a la urbanización, es decir, o bien un vial por entrada y uno por salida o bien un vial suficientemente ancho como para que un camión pueda dar la vuelta. A cada lado de los viales de acceso a la urbanización se deberá realizar y mantener una faja de 10 metros como mínimo que cumplirá las mismas condiciones del apartado anterior.
- Se establecerán puntos de suministro de agua en todo el perímetro de esta faja y, al menos, una salida de agua para los coches de bomberos cada 500 metros de perímetro.
- Cuando a menos de 2 km de la urbanización no haya ningún depósito de por lo menos 50 tn, donde un helicóptero sea capaz de coger agua, será necesario que se dote a la urbanización de uno excepto que existan piscinas en la propia urbanización donde no haya impedimentos para el acceso del helicóptero. En este caso, las piscinas deberán estar a 50 metros de la construcción y en un radio de 25 metros a su alrededor no debe haber ningún obstáculo para que el helicóptero de extinción pueda cargar agua en condiciones óptimas de seguridad.
- Es necesario que en los viales de acceso a la urbanización haya señalización explicativa del peligro de incendio forestal.
- Las infraestructuras preventivas de los incendios forestales, tales como los puntos de suministro de agua, también deben estar señalizados de forma que sean fáciles de identificar.

b).- Medidas a adoptar en suelo rústico, no colindante con zonas urbanas.

En las áreas señaladas en los planos como de riesgo (APR) de incendio, los proyectos relativos a usos o actividades que supongan vivienda deberán incorporar medidas de seguridad vial para garantizar el acceso de personas y vehículos, depósitos de agua para una primera situación de emergencia, así como actuaciones en la vegetación en un radio de 30 metros alrededor de las edificaciones para reducir la carga de combustible.

c).- Medidas a adoptar en todos los casos.

Las medidas que se incorporarán a los proyectos a realizar en las mencionadas áreas deberán cumplir con lo que establece el Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, de medidas preventivas para la lucha contra los incendios forestales. En las urbanizaciones que hayan sido recepcionadas con posterioridad a la fecha de su aprobación (11.09.93) les será de aplicación la ejecución de las determinaciones de prevención sea cual fuere su nivel de riesgo. En las urbanizaciones recepcionadas con anterioridad a esta fecha y en las zonas de suelo rústico, en las cuales se pretendan usos o actividades que supongan vivienda, señaladas en los planos como de riesgo (APR) de incendios, se recomienda la adopción de las mismas medidas señaladas en el Decreto 101/1993.

Con independencias del cumplimiento de las medidas establecidas en el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, en las zonas edificadas, limítrofes e interiores a terreno forestal, de acuerdo con el artículo 11 de dicho Decreto, se deberán adoptar las siguientes medidas:

- Dejar una franja de 25 metros de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de matorral o vegetación que pueda propagar un incendio de la zona forestal , así como un camino perimetral de 5 metros, que podrá estar incluido en la mencionada franja.
- Disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas o, en caso de imposibilidad, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 metros de radio.
- En zonas de alto riesgo de incendio forestal, será necesario que las zonas edificadas cuenten al menos con un hidrante exterior normalizado para su eficaz utilización por los servicios de extinción de incendios.

d).- Medidas a adoptar en relación a los vertederos.

En aplicación del Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, de medidas preventivas para la lucha contra los incendios forestal, el Ayuntamiento mantendrá una faja de 50 metros de anchura mínima limpia de residuos, matorrales y vegetación seca rodeando de los vertederos que estén en contacto con una zona forestal de riesgo de incendios. En todo caso, se cumplirá también con lo que establece el artículo 14 del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal.

e).- Medidas a adoptar en relación a las líneas aéreas de conducción de energía eléctrica.

Los concesionarios de las líneas aéreas de conducción de energía eléctrica, de conformidad con el Decreto 28/1995 sobre prevención de incendios forestales, tienen la obligación de talar y podar los árboles que puedan suponer un riesgo de incendio por contacto con las conducciones eléctricas, así como de eliminar los residuos de las zonas de servidumbre aérea según lo señalado en el aparado 5.3 del artículo 8.2.02.

f).- Medidas complementarias para las edificaciones sin continuidad con la trama urbana y situadas en un entorno forestal con riesgo endógeno y exógeno de incendio:

- Las salidas de las chimeneas estarán protegidas con malla metálica de luz inferior a 1 cm.
- Se deberá proceder a la retirada de los restos vegetales procedentes de la tala de árboles en un plazo máximo de 10 días y de los otros restos vegetales en un plazo máximo de 20 días desde su generación.
- En caso de obras, se deberán extremar las precauciones durante el uso de maquinaria susceptible de generar espiras.
- Se procurará evitar la ubicación de viviendas en zonas forestales donde concurra alguna de las condiciones siguientes: Valles estrechos y depresiones entre elevaciones pronunciadas del terreno, chimeneas naturales y zonas donde un posible incendio pueda incidir directamente sobre las construcciones. En vertientes inclinadas más de un 25 %, lugares encajonados donde pueda producirse la acumulación de humos y en áreas especialmente expuestas a vientos peligrosos.
- El vial de acceso a la vivienda deberá contar con una faja de protección de anchura mínima 10 metros que cumplirá las condiciones del apartado 2.2.a.
- En el exterior de la vivienda se recomienda la existencia de una toma de agua.
- En los jardines y cerramientos de las viviendas de evitará la utilización de materiales inflamables como por ejemplo plásticos, así como la implantación de vegetación que al arder se propague rápidamente.

g).- Prevención de riesgos de incendios.

De acuerdo con el anexo 2 del Plan territorial de las Islas Baleares en materia de protección civil (PLATERBAL), en el caso de incendios se proponen las siguientes estratégicas de planificación:

- Construir y mantener una red de caminos de montaña suficientemente densa para dar accesibilidad a las grandes masas forestales, tanto por protección como por explotación.
- Construir y mantener cortafuegos.
- Diseñar una política de asentamientos controlados en zonas arboladas para asegurar la prevención, la detección y la extinción de los fuegos.
- Canalizar la afluencia de visitantes hacia áreas forestales especialmente equipadas.

2.3.- Áreas de prevención de riesgos de desprendimientos:

Son áreas de terreno situadas en zonas de fuerte pendiente y tipo de suelo inestable que por su naturaleza montañosa y la existencia de afloramientos rocosos en su parte superior son susceptibles de caída por fractura.

Los proyectos que se presenten, en las zonas señaladas en los planos como de riesgo de desprendimientos, relativos a usos o actividades admitidos deberán incorporar medidas de protección adecuadas para evitar este riesgo.

2.4.- Áreas de prevención de riesgos de erosiones:

Son áreas de posible peligro de erosión en función de la pendiente del terreno, baja densidad de la vegetación y nivel de impermeabilidad del terreno

Los proyectos que se presenten a estas áreas, relativos a usos o actividades admitidos, deberán incorporar medidas que eviten el peligro de riesgo de erosión.

3.- Régimen de usos permitidos.

En las áreas de prevención de riesgos (APR) delimitadas por el Plan territorial de Mallorca, sin perjuicio de la preceptiva obtención del informe previo de la Administración competente en materia medio ambiente, solo se permitirán los siguientes usos:

a).- Sector primario.

- Actividades extensivas: Admitidas.
- Actividades intensivas: Condicionadas a la obtención de la declaración de interés general con los siguientes requisitos adicionales: Garantizar la recogida y depuración de los residuos generados por las actividades ganaderas intensivas, el mantenimiento de la masa arbórea existente, incluyendo la renovación de ejemplares muertos por, al menos, el mismo número de ejemplares jóvenes de la misma especie y el de aquellos cultivos que tengan por objeto el mantenimiento de poblaciones naturales de animales.
- Actividades complementarias: Condicionadas a la obtención de la declaración de interés general, las siguientes actividades: Servicios turísticos en el medio rural según su normativa específica (hotel rural, agroturismo y otras ofertas complementarias). Los hoteles rurales podrán complementarse con instalaciones deportivas al aire libre y disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar la mencionada actividad. Además, alguna de las siguientes: Venta directa de los productos de su explotación y actividad artesanal realizada en su explotación, según regulación de la legislación agraria, granja cinegética, albergue, refugio, casa de colonias y otras instalaciones destinadas al alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con la conservación del espacio natural y protección del suelo rústico siempre que la actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que su volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado en el interior de una construcción existente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan territorial de Mallorca.

b).- Sector secundario.

- Industria y transformación agraria: Condicionadas a la obtención de la declaración de interés general con los siguientes requisitos adicionales: Que se ubique en edificios existentes que no hayan estado edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos y que sean actividades de tratamiento de productos de la misma explotación, la cual puede ser discontinua pero siempre en parcelas ubicadas en suelo rústico protegido o SRG-F. Los edificios serán ampliables hasta un máximo de un 20 % de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad.
- Industria general: Prohibida.

c).- Equipamientos.

- Sin construcción: Condicionados a la obtención de la declaración de interés general.
- Resto de equipamientos: Condicionados a la obtención de la declaración de interés general, los siguientes: El uso científico, cultural o deportivo y, en edificios existentes o canteras inactivas a la entrada en vigor del Plan territorial de Mallorca, el uso de ocio o recreativo. En edificios existentes, el uso comercial o de almacenamiento. La oferta turística queda limitada a lo que se ha determinado en el artículo 8.2.03.

d).- Otros.

- Actividades extractivas: Prohibidas.
- Infraestructuras: Condicionadas a la obtención de la declaración de interés general y limitadas a las determinadas en el artículo 8.2.02.
- Vivienda unifamiliar: Condicionada al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico.
- Protección y educación ambiental: Condicionada a la obtención de la declaración de interés general.

ARTÍCULO 8.5.05

ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL (APT)

1.- Condiciones de parcelación y de edificación.

Por ser áreas delimitadas de forma independiente a su inclusión en otras categorías de suelo rústico, las condiciones de parcelación y edificación serán las correspondientes a las áreas a las cuales pertenezcan, exceptuando las condiciones de uso establecidas en este artículo. No obstante, con independencia de la ocupación y edificabilidad permitida en la zona subyacente, en ningún caso la suma de la superficie de las edificaciones y de los elementos constructivos superará una ocupación máxima del 3 % y un coeficiente de edificabilidad máximo de 0,02 m2/m2.

En las áreas de protección territorial (APT) de carreteras solo se permitirán las construcciones e instalaciones señaladas en el artículo 8.4.01.

2.- Régimen de usos permitidos.

a).- Sector primario.

- Actividades extensivas: Admitidas.
- Actividades intensivas: Condicionadas a la obtención de la declaración de interés general con los siguientes requisitos adicionales: Garantizar la recogida y depuración de los residuos generados por las actividades ganaderas intensivas, el mantenimiento de la masa arbórea existente, incluyendo la renovación de ejemplares muertos por, al menos, el mismo número de ejemplares jóvenes de la misma especie y el de aquellos cultivos que tengan por objeto el mantenimiento de poblaciones naturales de animales.
- Actividades complementarias: Condicionadas a la obtención de la declaración de interés general, las siguientes actividades: Servicios turísticos en el medio rural según su normativa específica (hotel rural, agroturismo y otras ofertas complementarias). Los hoteles rurales podrán complementarse con instalaciones deportivas al aire libre y disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar la mencionada actividad. Además, alguna de las siguientes: Venta directa de los productos de su explotación y actividad artesanal realizada

en su explotación, según regulación de la legislación agraria, granja cinegética, albergue, refugio, casa de colonias y otras instalaciones destinadas al alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con la conservación del espacio natural y protección del suelo rústico siempre que la actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que su volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado en el interior de una construcción existente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan territorial de Mallorca.

b).- Sector secundario.

- Industria y transformación agraria: Condicionadas a la obtención de la declaración de interés general con los siguientes requisitos adicionales: Que se ubique en edificios existentes que no hayan estado edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos y que sean actividades de tratamiento de productos de la misma explotación, la cual puede ser discontinua pero siempre en parcelas ubicadas en suelo rústico protegido o SRG-F. Los edificios serán ampliables hasta un máximo de un 20 % de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad.
- Industria general: Prohibida.

c).- Equipamientos.

- Sin construcción: Condicionados a la obtención de la declaración de interés general.
- Resto de equipamientos: Prohibidos.

d).- Otros.

- Actividades extractivas: Prohibidas, excepto en canteras ya existentes a la entrada en vigor de la LEN que estén autorizadas o se autoricen según el PDS de canteras.
- Infraestructuras: Condicionadas a la obtención de la declaración de interés general y limitadas a las determinadas en el artículo 8.2.02.
- Vivienda unifamiliar: Prohibido.
- Protección y educación ambiental: Condicionada a la obtención de la declaración de interés general.

ANEXO I

CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

1.- TIPO DE OBRAS E INTERVENCIONES

Se ha llevado a término un estudio pormenorizado de los edificios existentes en todo el casco urbano, particularmente en el casco antiguo, determinando para cada edificio un grado específico de protección según el valor arquitectónico, situación y estado de conservación de cada uno.

Las obras a realizar en los edificios así clasificados pueden variar en orden creciente de su nivel de intervención transformadora del edificio original según la siguiente graduación:

1.1.- Restauración.

Son obras cuya finalidad es la de reponer o retornar al edificio las características originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño.

1.2.- Conservación.

Son obras para el mantenimiento de todas las condiciones estructurales y elementos del edificio en perfecto estado de salubridad y ornato exterior e interior. Se consideran dentro de este apartado las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se encuentren en mal estado, (cubierta, canalones de desagüe, instalaciones sanitarias, etc.) y las estrictas obras de mantenimiento como reparaciones de enladrillados, revoques o pinturas.

1.3.- Consolidación.

Son obras de recuperación de elementos de las estructuras resistentes o su refuerzo o reparación con la eventual sustitución parcial de éstas para asegurar la estabilidad del edificio y de sus partes resistentes. En los edificios de protección integral las obras se deberán reconocer y realizarse con los mismos materiales y sistemas constructivos originales.

1.4.- Rehabilitación.

Son obras de rehabilitación las de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales del edificio (estructura portante) y los aspectos fundamentales de la tipología.

1.5.- Reestructuración.

Son obras de reestructuración las de redistribución del espacio interior sin mantener los elementos estructurales de la edificación (estructura).

1.6.- Obra nueva.

Son obras de construcción de nueva planta sobre solares existentes o los que puedan surgir de la sustitución de edificios conforme a las Normas Subsidiarias. Estas vendrán limitadas por los parámetros edificatorios definidos en esta normativa y a las normas generales.

En las obras de nueva construcción deberán conservarse aquellos elementos constructivos con alguna relevancia de la edificación anterior.

2.- CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

2.1.- Niveles de protección.

Nivel de protección integral. Este tipo de protección implica una preservación íntegra del bien a proteger, esto es, sin posibilidad alguna de cambio que implique una modificación en su estructura, distribución y elementos de acabado. Esto implica el mantenimiento de su uso original u otro compatible con el adecuado mantenimiento y protección del bien, permitiéndose sólo obras de conservación, restauración y, en casos excepcionales, de recuperación de algunas de sus características originales.

Nivel de protección parcial. Muchos edificios, a pesar de su importancia, precisan para la continuidad de su uso original de adaptaciones a determinadas condiciones actuales, como pueda ser el caso de un edificio residencial o uno destinado a determinados servicios. Esto obliga a establecer diversas categorías de protección parcial en función del tipo de obras admisibles para ese edifico, en función de su valor y de su estado de conservación, siempre conservando íntegras sus partes esenciales y su volumetría.

Nivel de protección ambiental. Quedarían englobadas aquí las remodelaciones que afectasen a la totalidad del espacio interior de las edificaciones, manteniendo exclusivamente su volumetría y estructura portante interior, así como las protecciones de fachada.

2.2.- Grados de protección.

Se establecen cinco grados de protección que afectan a todas las edificaciones catalogadas según sea su valor arquitectónico o ambiental y su estado de conservación.

A.- Corresponde a la categoría de protección integral. Alcanza a aquellas edificaciones que por su valor arquitectónico y la continuidad en su uso originario o de otro compatible con el adecuado mantenimiento y protección del bien, exigen una conservación en su estado original, admitiéndose sólo aquellas obras que estén encaminadas a su consolidación, conservación y restauración.

B.- Corresponden a la categoría de protección parcial. Integran esta categoría los edificios que presentan, dentro del conjunto urbano, un alto valor arquitectónico y ambiental, por su tipología, estado de conservación, elementos singulares y espacios complementarios (zonas ajardinadas, áreas de servicio, depósitos de agua, etc.). También se incluyen en esta categoría de protección las zonas ajardinadas y de carácter paisajístico, así como los elementos arquitectónicos y constructivos que las acompañan.

En los edificios con este grado de protección podrán llevarse a cabo obras de consolidación, conservación, restauración y rehabilitación, así como re-estructuración en partes no básicas del edificio (anexos y añadidos) que pudiesen existir.

C.- Corresponde a la categoría de protección parcial. Integran esta categoría los edificios que presentan un elevado valor arquitectónico y ambiental, si bien por su mal estado de conservación o por haber sufrido ya reformas o transformaciones en el pasado, no adolecen del nivel de importancia de los calificados como de protección B.

En este tipo de edificios podrán llevarse a cabo obras de consolidación, conservación, restauración y rehabilitación, así como re-estructuración, esta última siempre que no afecte a más de un 50 % del volumen total del edificio.

R.- Corresponde a la categoría de protección ambiental. Protección de tipo estructural. Incluye aquellos edificios que careciendo de la importancia de los edificios clasificados como C, reúnen, por sus características tipológicas, suficientes méritos para merecer una protección de sus elementos esenciales.

Las obras que se permiten en este tipo de edificios son las siguientes: Consolidación, conservación, restauración, rehabilitación y re-estructuración, esta última siempre que no afecte además de un 75 % del volumen total del edificio.

S.- Corresponde a la categoría de protección ambiental. Son aquellas edificaciones que individualmente carecen de aquellos elementos y características arquitectónicas que pudiesen justificar su protección como elementos individualizados, pero que constituyen en conjunto un elemento definidor del paisaje urbano por sus características tipológicas y constructivas. También se incluyen en esta categoría aquellos edificios que, habiendo tenido una gran importancia en el pasado, conservan en la actualidad sólo algún elemento de la fachada que nos indica su antigua importancia como un portal de piedra, alguna ventana decorada, etc.

En estos edificios es esencial la preservación de su fachada, con los principales elementos que la definen y sus dimensiones originales, pudiéndose llevar a cabo en esta sólo obras de consolidación, conservación y restauración.

En el interior de estas edificaciones se permitirán obras de conservación, consolidación, restauración, rehabilitación y re-estructuración total del volumen existente, así como un aumento de volumen a partir de la segunda crujía paralela a la calle, con el fin de mejorar sus condiciones de habitabilidad, siempre que lo permita la normativa.

2.3.- Elementos patrimoniales no recogidos en las fichas.

Aquellos elementos con valor patrimonial que no han sido recogidos expresamente en las fichas del Catálogo, deberán preservarse y no podrán ser objeto de obras que alteren sus características fundamentales.

ANEXO II

NORMAS DE ZONIFICACIÓN, PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO EN SUELO URBANO

CASCO ANTIGUO (CA)

01.- CASCO ANTIGUO 1 (CA-1)

1.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m2): 150
- Fachada mínima (m): 7

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima en planta sótano y semi-sótano (%): 60
- Ocupación máxima en planta baja y pisos (%): 50
- Profundidad máxima edificable en planta sótano y semi-sótano (m): 20
- Profundidad máxima edificable en planta baja y pisos (m): 16
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1,5
- Altura máxima reguladora (m): 8
- Altura total (m): 10
- Número máximo de plantas: B+1P+Po
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 0
- Separación mínima a fondo de solar (m): 3
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03.

3.- Índice de intensidad de uso:

- Residencial (vivienda/m2 solar, según el artículo 5.1.07): 1/50
- Turístico (plaza/m2 solar): Exento para la modalidad de hotel de ciudad y, según la normativa específica, también para el hotel de interior.

4.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.01

02.- CASCO ANTIGUO 2 (CA-2)

1.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m2): 150
- Fachada mínima (m): 7
- La fachada y parcela mínima de las edificaciones con volumetría específica será la existente.

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima en planta sótano y semisótano (%): 60
- Ocupación máxima en planta baja y pisos (%): 50
- Longitud máxima de fachada (m): 30
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1,5
- Volumen máximo edificable por edificio (m3): 4.000
- Altura máxima reguladora (m): 8
- Altura total (m): 10
- Número máximo de plantas: B+1P+Po
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03.

3.- Índice de intensidad de uso:

- Residencial (vivienda/m2 solar, según el artículo 5.1.07): 1/100
- Turístico (plaza/m2 solar): Exento para la modalidad de hotel de ciudad y, según la normativa específica, también para el hotel de interior.

4.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.01

ZONA EXTENSIVA (E)

03.- ZONA EXTENSIVA P1 (E-P1)

1.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m2): 450
- Fachada mínima (m): 15

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima en planta sótano y semisótano (%): 50
- Ocupación máxima en planta baja y pisos (%): 40
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1,2
- Volumen máximo edificable sobre rasante por edificio (m3): 4.000
- Longitud máxima de fachada (m): 30
- Altura máxima reguladora (m): 8
- Altura total (m): 9,5
- Número máximo de plantas: B+1P+Po
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03.

3.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m2 solar, según el artículo 5.1.07): 1/180

4.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.02

04.- ZONA EXTENSIVA U1 (E-U1)

1.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m2): 750
- Fachada mínima (m): 15

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima en planta sótano y semi-sótano (%): 35
- Ocupación máxima en planta baja y pisos (%): 25
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,75
- Altura máxima reguladora (m): 8
- Altura total (m): 9,5
- Número máximo de plantas: B+1P+Po
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03.

3.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m2 solar, según el artículo 5.1.07): 1/750. Se permiten las viviendas pareadas (2 por parcela) en parcelas de superficie igual o superior a 1.500 m2

4.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.02

05.- ZONA EXTENSIVA U2 (E-U2)

1.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m2): La existente.
- Fachada mínima (m): La existente.

2.- Parámetros de edificación:

- Serán los correspondientes a las edificaciones existentes aunque podrán incrementar dicha edificabilidad en un 5 %, manteniendo la tipología de edificación aislada.

3.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m2 solar, según el artículo 5.1.07): La existente.

4.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.02

ZONA EXTENSIVA TURÍSTICA (T)

06.- ZONA EXTENSIVA TURÍSTICA 1 (E-T1)

1.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m2): La existente.
- Fachada mínima (m): La existente.

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima en planta sótano y semisótano (%): 25
- Ocupación máxima en planta baja y pisos (%): 20
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,6
- Longitud máxima de fachada (m): 30
- Volumen máximo edificable sobre rasante por edificio (m3): 4.000
- Altura máxima reguladora (m): 8,5
- Altura total (m): 10
- Número máximo de plantas: B+1P+Po
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03. En la manzana de Son Moragues-Son Canals computarán las plazas construidas en el aparcamiento privado previsto en el plano de zonificación.

3.- Índice de intensidad de uso turístico (plaza/m2 solar): 1/60 o según determine la administración turística. En la manzana de Son Moragues-Son Canals: 150 plazas.

4.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.03

ZONA INDUSTRIAL (ID)

07.- ZONA INDUSTRIAL (ID)

1.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m2): 800
- Fachada mínima (m): 18

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 50
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1,2
- Longitud máxima de fachada (m): 30
- Volumen máximo edificable sobre rasante por edificio (m3): 4.000
- Altura máxima reguladora (m): 8
- Altura total (m): 10
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3

- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número mínimo de plazas de aparcamiento: Según el artículo 5.8.03.

3.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.04

ZONA DE EQUIPAMIENTOS (EQ)

08.- ZONA DE EQUIPAMIENTOS (EQ)

1.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

La superficie y fachada mínima de parcela serán las existentes en el momento de la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias y en el caso de nuevas parcelas, excepto para el uso de cementerio, su superficie y fachada mínima será de 1.000 m2 y de veinte (20) metros, respectivamente. El equipamiento docente se ajustará a las determinaciones de la Ley orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de educación (LOE) o normativa vigente que la sustituya.

Los solares situados en manzanas calificadas como zona de equipamiento, constituidos como unidades registrales independientes antes de la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias, que incumplan la superficie mínima de parcela o donde no sea posible inscribir un círculo de 34 metros de diámetro, serán totalmente edificables.

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 50
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1,2
- Altura máxima reguladora (m): 8,5
- Altura total (m): 10
- Número máximo de plantas: B+1P+Po
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): Las separaciones de las edificaciones serán las de la zona circundante, con un mínimo de tres (3) metros en tipología aislada.
- Separación mínima entre edificios en tipología aislada (m): 6
- Número mínimo de plazas de aparcamiento: Según el artículo 5.8.03.

3.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.05

ZONA DE INSTALACIONES Y SERVICIOS (IS)

09.- ZONA DE INSTALACIONES Y SERVICIOS (IS)

1.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

Será la existente en el momento de la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias y en el caso de nuevas parcelas su superficie será la que se justifique como necesaria para albergar el servicio o infraestructura.

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 50
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1
- Altura máxima reguladora (m): 3,5
- Altura total (m): 5
- Número máximo de plantas: B
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 0 y 3 en tipología aislada.
- Separación mínima entre edificios en tipología aislada (m): 5
- Número mínimo de plazas de aparcamientos: Según el artículo 5.8.03.

3.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.06

ADAPTACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE DEIÀ AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA

PLÀNOLS

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL

AJUNTAMENT DE DEIÀ
ILLES BALEARS

Consell de Mallorca
Departament d'Urbanisme i Territori

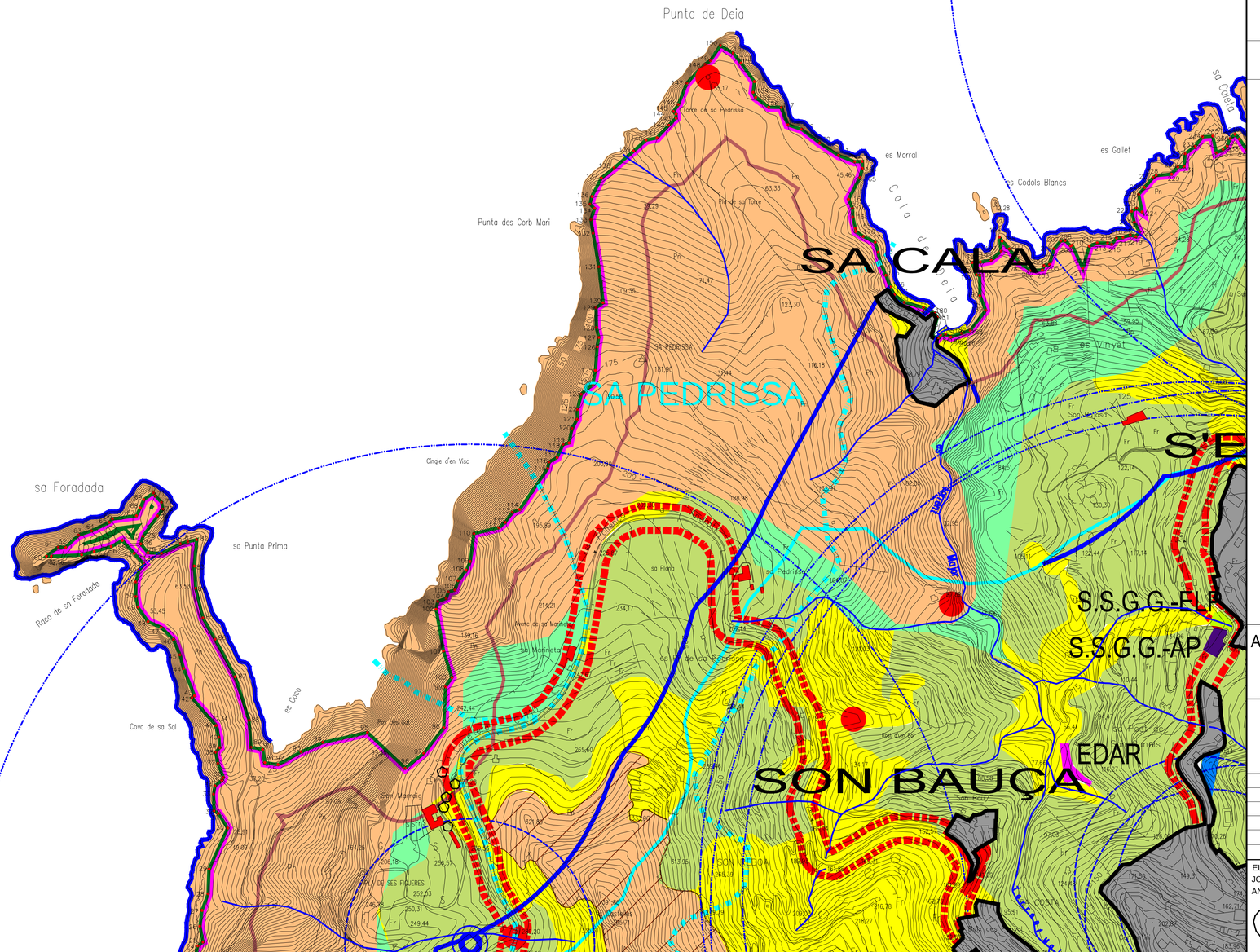
ADAPTACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE DEIÀ AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA

ÌNDEX DE PLÀNOLS

- **DE- QUALIFICACIÓ DEL SÒL: DEIÀ-SON BAUÇA (Esc 1/2000)**
- **DE-01- QUALIFICACIÓ DEL SÒL: DEIÀ-SON BAUÇA (Esc 1/500)**
- **DE-02- QUALIFICACIÓ DEL SÒL: DEIÀ-SON BAUÇA (Esc 1/500)**
- **DE-03- QUALIFICACIÓ DEL SÒL: DEIÀ-SON BAUÇA (Esc 1/500)**
- **DE-04- QUALIFICACIÓ DEL SÒL: DEIÀ-SON BAUÇA (Esc 1/500)**
- **CD-01- QUALIFICACIÓ DEL SÒL: CALA DEIÀ (Esc 1/500)**
- **LU-01- QUALIFICACIÓ DEL SÒL: LLUCH ALCARI (Esc 1/500)**
- **CO-01- QUALIFICACIÓ DEL SÒL: SON COLL (Esc 1/500)**
- **EM-01- QUALIFICACIÓ DEL SÒL: S'EMPELTADA (Esc 1/500)**
- **SC-01- QUALIFICACIÓ DEL SÒL: SES COVES (Esc 1/500)**
- **CS-01- QUALIFICACIÓ DEL SÒL (Esc 1/5.000)**
- **CS-02- QUALIFICACIÓ DEL SÒL (Esc 1/5.000)**
- **CS-03- QUALIFICACIÓ DEL SÒL (Esc 1/5.000)**
- **CS-04- QUALIFICACIÓ DEL SÒL (Esc 1/5.000)**
- **APR-01- ÀREA DE PREVENCIÓ DE RISCOS (Esc 1/10.000)**
- **APR-0 - ÀREA DE PREVENCIÓ DE RISCOS (Esc 1/10.000)**
- **APT-01- AREES DE PROTEC TERRIT. NIVELLS DE PROTECCIÓ (Esc 1/10.000)**
- **EGO-01- ESTRUCTURA GENERAL I ORGANICA DEL MUNICIPI (Esc 1/10.000)**
- **ENP-01- ESPAIS NATURALS PROTEGITS (Esc 1/10.000)**
- **IPP-01- UNITATS D'INTERVENCIÓ PAISATGÍST. SUPRAMPAL. (Esc 1/10.000)**
- **LUM-01- ZONES DE CONTAMINACIÓ LUMÍNICA (Esc 1/10.000)**
- **NVA-01- NIVELLS DE VULNERABILITAT AQUIFERS (Esc 1/10.000)**
- **PE-01- PEP. DEL LLOC HISTORIC DE L'ARX. LLUÍS SALVADOR (Esc 1/10.000)**
- **PORN-01- ÀMBIT TERRITORIAL (Esc 1/10.000)**
- **PORN-02- ZONIFICACIÓ (Esc 1/10.000)**
- **PORN-03- ZONES DE RÈGIM ESPECIAL PER ESTESES ELÈC. (Esc 1/10.000)**
- **RUT-01- RUTES CULT. I PAISATGÍST. / CAMINS TIT. PUBLICA (Esc 1/10.000)**
- **XN-01- XARXA NATURA 2.000 (Esc 1/10.000)**
- **ZPRC-01- ZONES POSIBLE RISC CONTAMINACIÓ AQUIFERS (Esc 1/10.000)**

AJUNTAMENT DE DEIÀ
ILLES BALEARS

Consell de Mallorca
Departament d'Urbanisme i Territori



ÀREES DE DESENVOLUPAMENT

SÒL URBÀ

ASSENTAMENT EN EL MEDI RURAL

AMR

ÀREES SOSTRETES AL DESENVOLUPAMENT URBÀ

(SRP–ANEI) ÀREA NATURAL D'ESPECIAL INTERÈS

(SRP–AANP) ÀREA D'ALT NIVELL DE PROTECCIÓ

(SRP–ARIP) ÀREA RURAL D'INTERES PAISATGÍSTIC

(SRP–ARIP BOSCOS) ÀREA RURAL D'INTERES PAISATGÍSTIC

ALZINARS

SISTEMES GENERALS EN SÒL RÚSTIC

EDAR

S.S.G.G.–EQ–MD

S.S.G.G.–AP

ELP

POUS I FONTS D'ABASTAMENT D'AIGUA

RESTRICCIONS (ART. 140 PHIB)

10 M ABSOLUTA

250 M MAXIMA

1000 M MODERADA

ÀREES DE PROTECCIÓ

INFRAESTRUCTURA VIÀRIA XARXA LOCA I SECUNDARI (18 M)

LÍMIT ZONA MARITIM–TERRESTRE

LÍMIT ZONA SERVIDUMBRE DE TRÀNSIT 6 M

LÍMIT ZONA SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓ COSTAS 20 M

LÍMIT ZONA DE PROTECCIÓ COSTAS 100 M

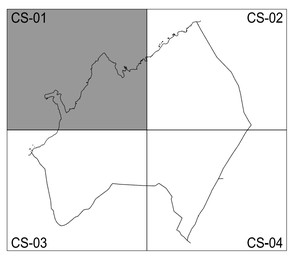
LÍMIT ZONA DE INFLUÈNCIA DE COSTAS

APT COSTES 500

PAS D'AIGUA O TORRENT

LÍMIT DEL TERME

CATÀLEG



ADAPTACIÓ AL PLÀ TERRITORIAL DE MALLORCA DE LES N.N.S.S. DE DEIÀ

PLÀNOL Nº: CS-01

Concepte: QUALIFICACIÓ DEL SÒL

ESCALA: 1/5.000

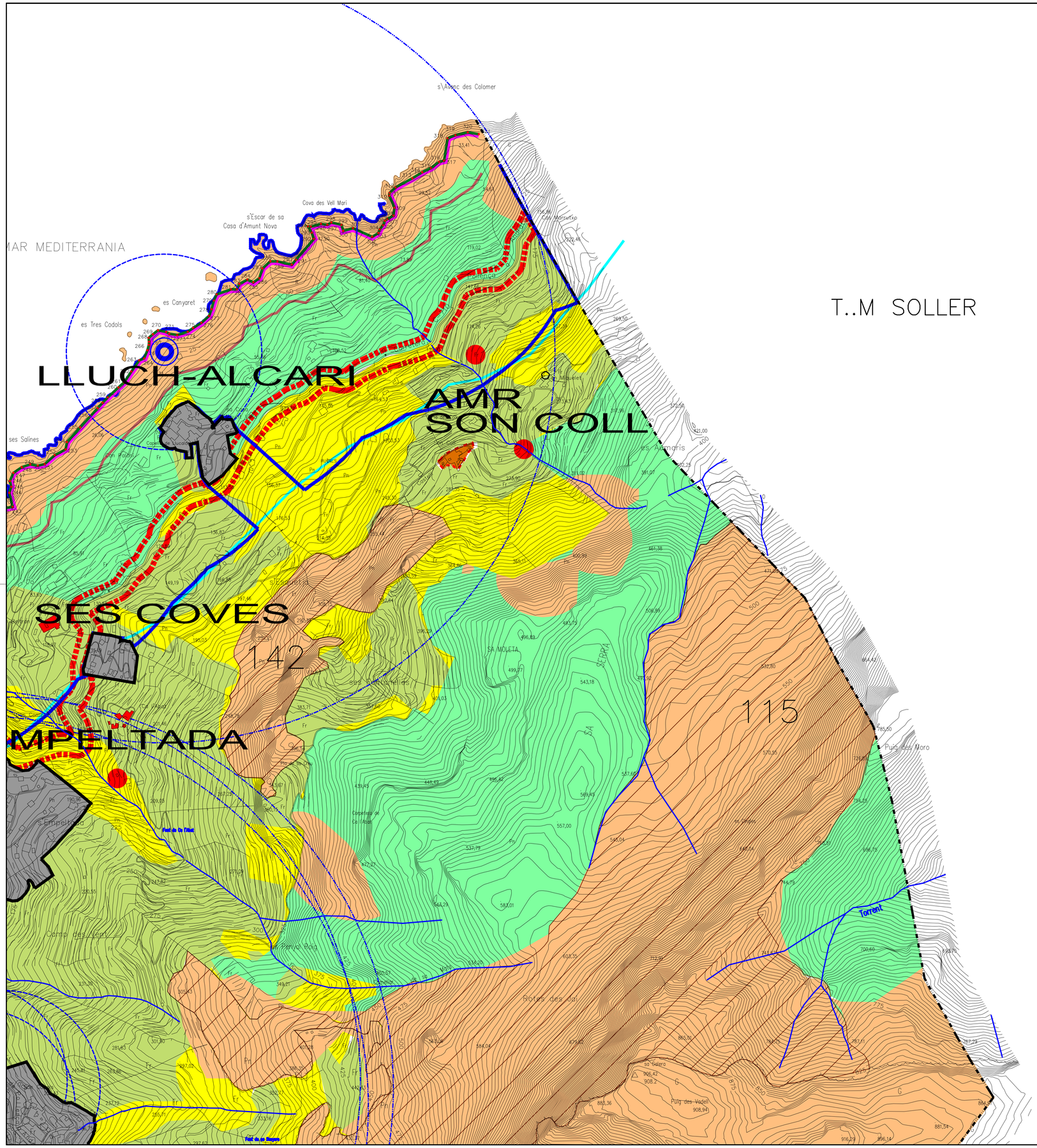
OBSERVACIONS

AP-INICIAL

DIBUIXAT:	COMPROVAT:	CLAU:	DATA:
J.G.V.	J.M.M	CS-01	SEP-2012

ELS REDACTORS:
JOSE M. MAYOL COMAS
ANTONIO RAMIS RAMOS

Ajuntament de Deià
ILLES BALEARS



ÀREES DE DESENVOLUPAMENT

SÒL URBÀ

ASSENTAMENT EN EL MEDI RURAL

AMR

ÀREES SOSTRETES AL DESENVOLUPAMENT URBÀ

(SRP–ANEI) ÀREA NATURAL D'ESPECIAL INTERÈS

(SRP–AANP) ÀREA D'ALT NIVELL DE PROTECCIÓ

(SRP–ARIP) ÀREA RURAL D'INTERES PAISATGÍSTIC

(SRP–ARIP BOSCOS) AREA RURAL D'INTERES PAISATGÍSTIC

ALZINARS

SISTEMES GENERALS EN SÒL RÚSTIC

EDAR

S.S.G.G.–EQ–MD

S.S.G.G.–AP

ELP

POUS I FONTS D'ABASTAMENT D'AIGUA

RESTRICCIONS (ART. 140 PIHB)

10 M ABSOLUTA

250 M MAXIMA

1000 M MODERADA

ÀREES DE PROTECCIÓ

INFRAESTRUCTURA VIÀRIA XARXA LOCA I SECUNDARI (18 M)

LÍMIT ZONA MARITIM–TERRESTRE

LÍMIT ZONA SERVIDUMBRE DE TRÀNSIT 6 M

LÍMIT ZONA SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓ COSTAS 20 M

LÍMIT ZONA DE PROTECCIÓ COSTAS 100 M

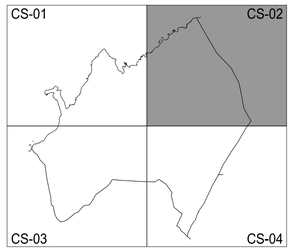
LÍMIT ZONA DE INFLUÈNCIA DE COSTAS

APT COSTES 500

PAS D'AIGUA O TORRENT

LÍMIT DEL TERME

CATÀLEG



ADAPTACIÓ AL PLÀ TERRITORIAL DE MALLORCA
DE LES N.N.S.S. DE DEIÀ

PLÀNOL N°

CS-02

Concepte:

QUALIFICACIÓ DEL SÒL

ESCALA

1/5.000

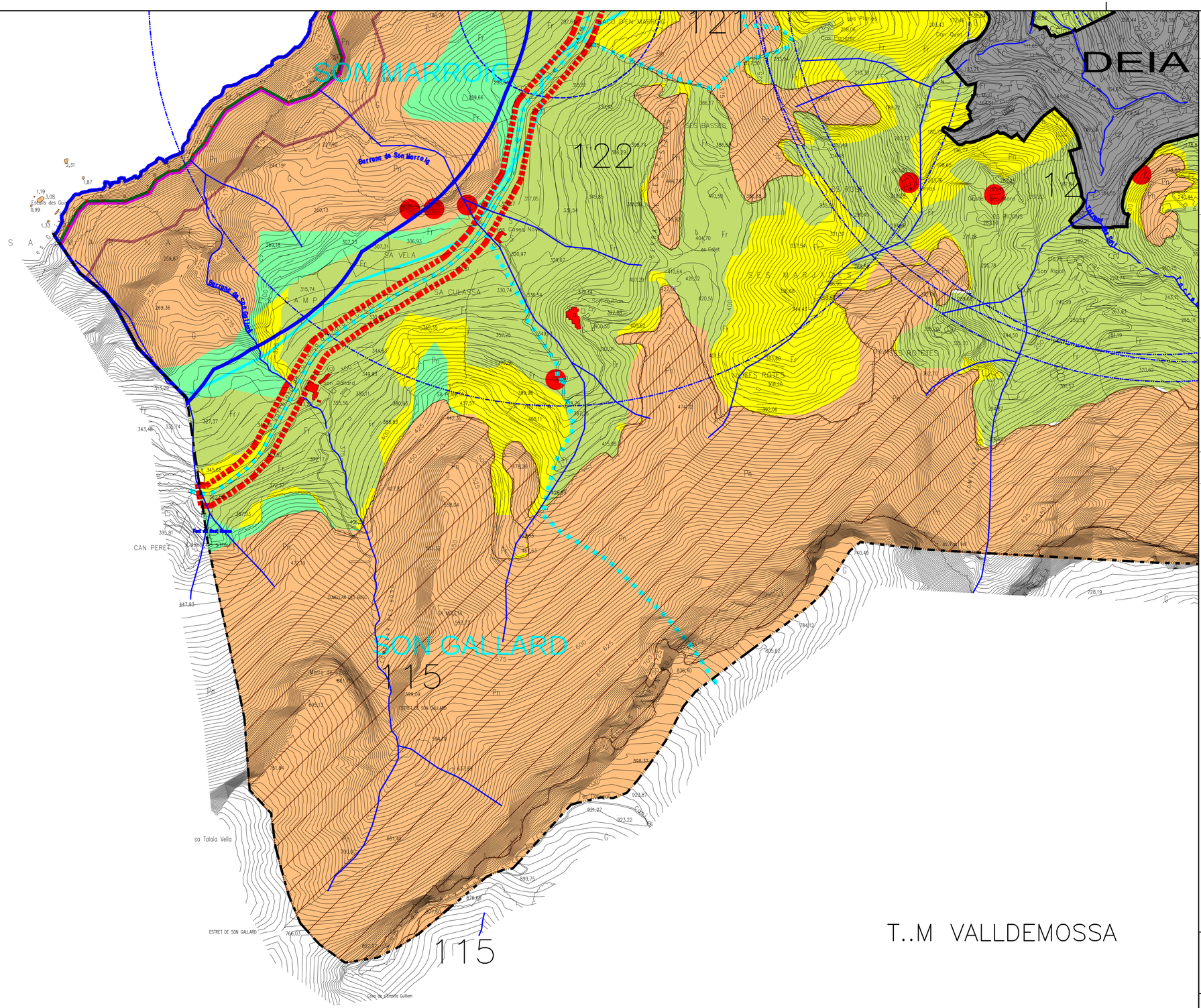
OBSERVACIONS

AP-INICIAL

DIBUIXAT:	COMPROVAT:	CLAU:	DATA:
J.G.V.	J.M.M	CS-02	SEP-2012

ELS REDACTORS:
JOSE M. MAYOL COMAS
ANTONIO RAMIS RAMOS

Ajuntament de Deià
ILLES BALEARS


SON MARROIG
SON GALLARD
DEIA
122
115
SES BASSES
SES ROTES
SA VELA
SA CULASSA
SA MOLINA
CAN PERET
Barranc de Son Marroig
Barranc de Son Gallard
Camí de Son Gallard
Camí de Sa Talaia Vella
Camí de Sa Costa
Camí de Son Marroig
Camí de Son Gallard
Camí de Son Ruiton
Camí de Son Ramis
Camí de Son Moragues

T..M BUNYOLA

115

127

ÀREES DE DESENVOLUPAMENT

SÒL URBÀ

ASSENTAMENT EN EL MEDI RURAL

AMR

ÀREES SOSTRETES AL DESENVOLUPAMENT URBÀ

(SRP–ANEI) ÀREA NATURAL D'ESPECIAL INTERÈS

(SRP–AANP) ÀREA D'ALT NIVELL DE PROTECCIÓ

(SRP–ARIP) ÀREA RURAL D'INTERES PAISATGÍSTIC

(SRP–ARIP BOSCOS) AREA RURAL D'INTERES PAISATGÍSTIC

ALZINARS

SISTEMES GENERALS EN SÒL RÚSTIC

EDAR

S.S.G.G.–EQ–MD

S.S.G.G.–AP

ELP

POUS I FONTS D'ABASTAMENT D'AIGUA

RESTRICCIONS (ART. 140 PHIB)

10 M ABSOLUTA

250 M MAXIMA

1000 M MODERADA

ÀREES DE PROTECCIÓ

INFRAESTRUCTURA VIÀRIA XARXA LOCA I SECUNDARI (18 M)

LÍMIT ZONA MARITIM–TERRESTRE

LÍMIT ZONA SERVIDUMBRE DE TRÀNSIT 6 M

LÍMIT ZONA SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓ COSTAS 20 M

LÍMIT ZONA DE PROTECCIÓ COSTAS 100 M

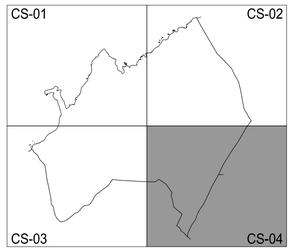
LÍMIT ZONA DE INFLUÈNCIA DE COSTAS

APT COSTES 500

PAS D'AIGUA O TORRENT

LÍMIT DEL TERME

CATÀLEG



ADAPTACIÓ AL PLÀ TERRITORIAL DE MALLORCA
DE LES N.N.S.S. DE DEIÀ

PLÀNOL N°

CS-04

Concepte:

QUALIFICACIÓ DEL SÒL

ESCALA

1/5.000

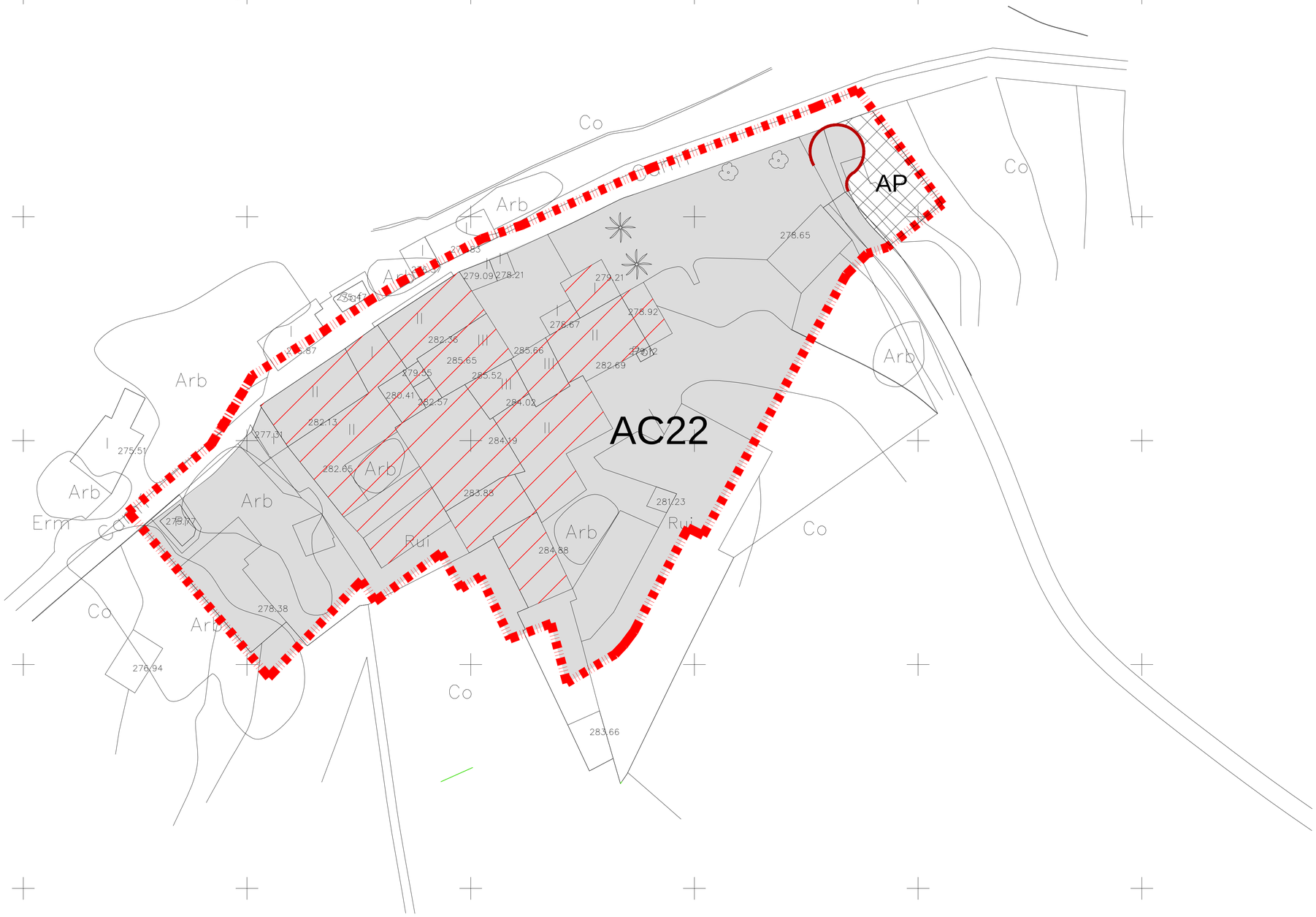
OBSERVACIONS

AP-INICIAL

DIBUIXAT:	COMPROVAT:	CLAU:	DATA:
J.G.V.	J.M.M	CS-01	SEP-2012

ELS REDACTORS:
JOSE M. MAYOL COMAS
ANTONIO RAMIS RAMOS

Ajuntament de Deià
ILLES BALEARS



CATÀLEG

ASSENTAMENT EN EL MEDI RURAL

AMR

EL-P ESPAI LLIURE PÚBLIC

CARRERS PÚBLICS

AP APARCAMENTS

ALINEACIÓ

ADAPTACIÓ AL PLÀ TERRITORIAL DE MALLORCA
DE LES N.N.S.S. DE DEIÀ

PLÀNOL Nº
CO-01

Concepte:
QUALIFICACIÓ DEL SÒL
AMR SON COLL

ESCALA
1/250

OBSERVACIONS
AP-INICIAL

DIBUIXAT:	COMPROVAT:	CLAU:	DATA:
J.G.V.	J.M.M	CO	SEP-2012

ELS REDACTORS:
JOSE M. MAYOL COMAS
ANTONIO RAMIS RAMOS

Ajuntament de Deià
ILLES BALEARS

MAR MEDITERRÀ

E-U2

E-U2

EL-P

CA1

VE

14

EQ-MD

EL-PR

EL-P

E-U1

EQ-MD

E-U1

IS

Carrer Sense Nom

Carrer Sense Nom 7

Cala de Deià

Salt

des

Torrent

Pn

SÒL URBÀ

- CA1 — CASC ANTIC
- E-U2 — ZONA EXTENSIVA UNIFAMILIAR
- E-U1 — ZONA EXTENSIVA UNIFAMILIAR
- EQ-MD — EQUIPAMENT MUNICIPAL DIVERS
- IS — INSTAL.LACIONS I SERVEIS
- EL-PR — ESPAI LLIURE PRIVAT
- EL-P — ESPAI LLIURE PÚBLIC
- CARRERS PÚBLICS
- LÍMIT SÒL URBÀ

- (X) — CATÀLEG P.E. PROTECCIÓ
- CATÀLEG ADAPTACIÓ AL PTM
- (VE) — VOLUMETRIA ESPECIFÍCA

- TORRENT O PAS D'AIGUA
- ZONA DE SERVITUD (TORRENTS 5 M)
- LÍMIT APT COSTES 500
- LÍMIT PROTECCIÓ COSTES 100 M
- LÍMIT ZONA DE PROTECCIÓ 20 M
- LÍMIT ZONA DE PROTECCIÓ 6 M
- LÍMIT ZONA DE PROTECCIÓ ZMT

ADAPTACIÓ AL PLÀ TERRITORIAL DE MALLORCA DE LES N.N.S.S. DE DEIÀ

PLÀNOL N° CD-01

Concepte:

QUALIFICACIÓ DEL SÒL
CALA DÈIA

ESCALA 1/500

OBSERVACIONS

AP-INICIAL

DIBUIXAT:	COMPROVAT:	CLAU:	DATA:
J.G.V.	J.M.M	CD	SEP-2012

ELS REDACTORS:
JOSE M. MAYOL COMAS
ANTONIO RAMIS RAMOS

Ajuntament de Deià
ILLES BALEARS

Son Bauçà

S.G. EDAR

CA
AC15
E-P1
EL-P
CA
EL-P
E-P1
E-P1
E-P1
E-P1
E-U1
EL-PR
E-P1
E-P1
EL-P

Rost d'en Boi

CARRETERA PM - 710

SÒL URBÀ

CA1	CASC ANTIC	CA2	CASC ANTIC
E-P1	ZONA EXTENSIVA PLURIFAMILIAR		
E-U1	ZONA EXTENSIVA UNIFAMILIAR		
H	ZONA HOTELERA		
EQ-MD	EQUIPAMENT MUNICIPAL DIVERS	EQ-CM	EQUIPAMENT COMUNITARI
EQ-D	EQUIPAMENT DOCENT		
EQ-S	EQUIPAMENT SANITARI		
ID	INDUSTRIAL		
EQ-RL	EQUIPAMENT RELIGIÓS		
SG-C	EQUIPAMENT CEMENTIRI		
EQ-AI	EQUIPAMENT ADMINISTRATIU INSTITUCIONAL		
EQ-SC	EQUIPAMENT SOCI-CULTURAL		
IS	INSTAL·LACIONS I SERVEIS		
EL-P	ESPAI LLIURE PÚBLIC	EL-PR	ESPAI LLIURE PRIVAT
	CARRERS PÚBLICS	AP	APARCAMENTS

LÍMIT SÒL URBÀ

CATÀLEG X NUM

(X) CATÀLEG P.E. PROTECCIÓ

ALINEACIÓ

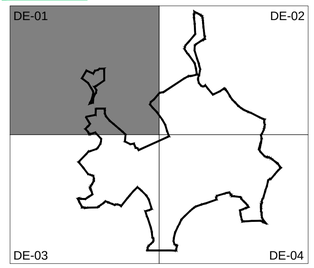
(VE) VOLUMETRIA ESPECIFÍCA

EDIFICIS FORA ORDENACIÓ

INFRAESTRUCTURA VIÀRIA XARXA LOCAL I SECUNDARIA (18 M)

TORRENT O PAS D'AIGUA

ZONA DE SERVITUD (TORRENTS 5 M)



ADAPTACIÓ AL PLÀ TERRITORIAL DE MALLORCA
DE LES N.N.S.S. DE DEIÀ

PLÀNOL Nº: DE-01

Concepte:
QUALIFICACIÓ DEL SÒL
DEIÀ-SON BAUÇÀ

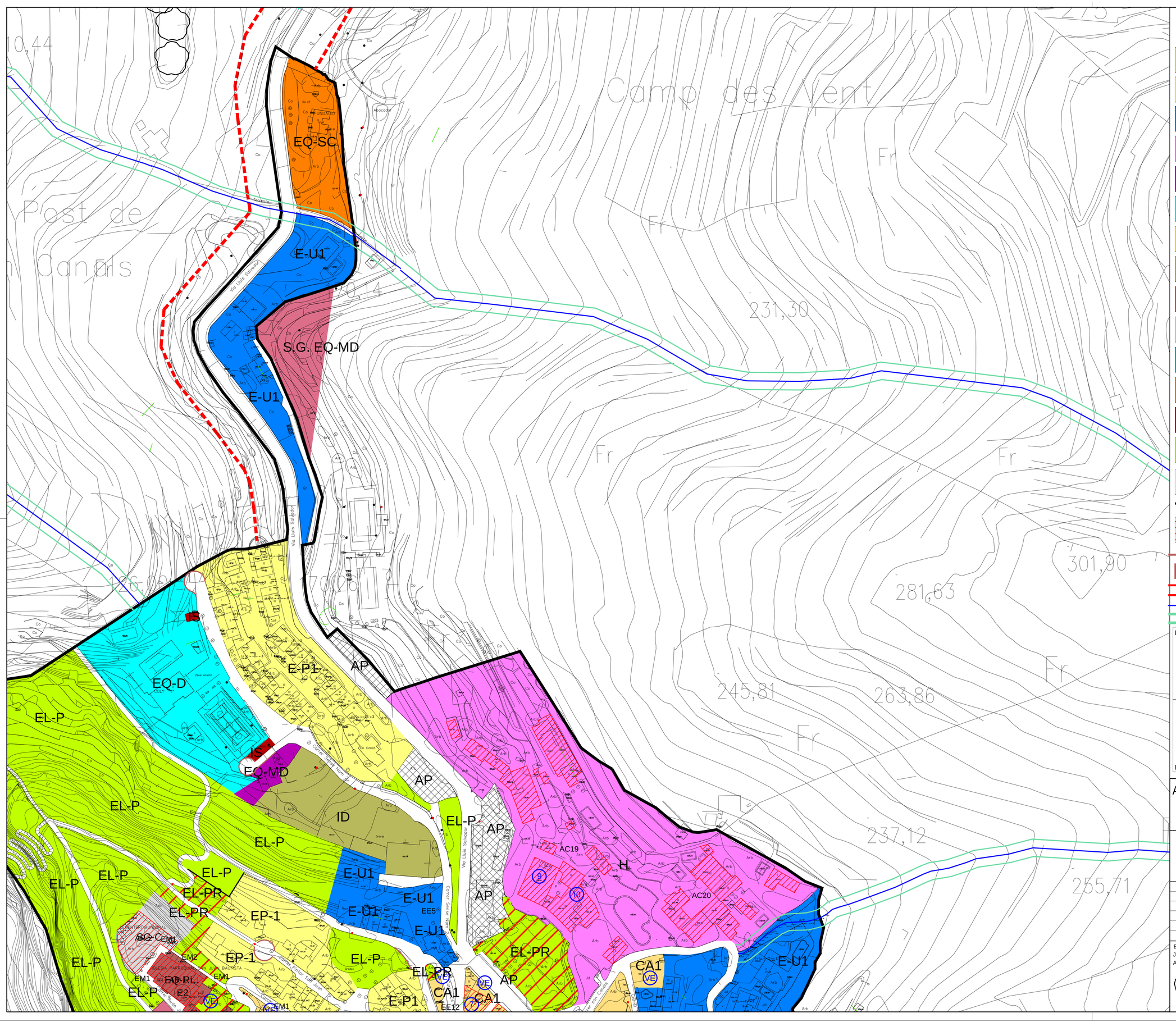
ESCALA: 1/1000

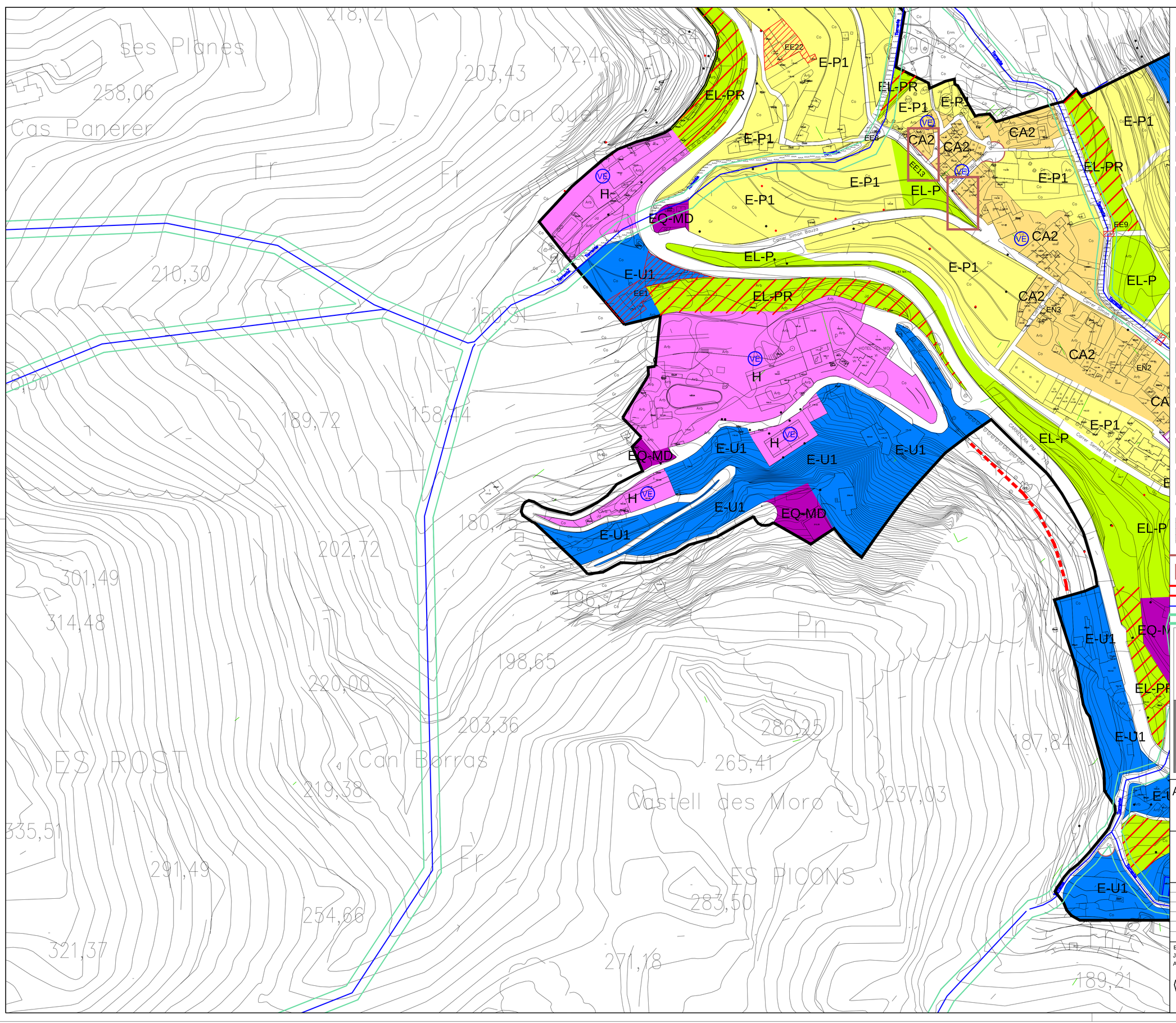
OBSERVACIONS
AP-INICIAL

DIBUIXAT:	COMPROVAT:	CLAU:	DATA:
J.G.V.	J.M.M	DE	SEP-2012

ELS REDACTORS:
JOSE M. MAYOL COMAS
ANTONIO RAMIS RAMOS

Ajuntament de Deià
ILLES BALEARS


EQ-SC
E-U1
S.G. EQ-MD
E-U1
EQ-D
EL-P
IS
EQ-MD
ID
EL-P
EL-P
EL-P
EL-P
EL-PR
EP-1
E-U1
E-U1
E-U1
EE5
EL-P
EL-PR
AP
AP
AP
AP
EL-P
EL-P
AC19
AC20
H
CA1
E-U1
EL-P
EQ-RL
E2
EM1
EM2
EP-1
E-P1
CA1
EE12
CA1
Camp des Vent
Post de
Can Cals
Via Lluis Salvador
Carrer Sense Nom
Carrer Son Carrió
Carrer Son Salvador
Carrer Sense Nom
Via Lluis Salvador
Carrer Sense Nom
Carrer Son Carrió
Carrer Son Salvador
Zona infantil
Granja
Arb
Co
Fr
Gr
Jd
Arb
Arb
Arb



SÒL URBÀ

CA1	CASC ANTIC	CA2	CASC ANTIC
E-P1	ZONA EXTENSIVA PLURIFAMILIAR		
E-U1	ZONA EXTENSIVA UNIFAMILIAR		
H	ZONA HOTELERA		
EQ-MD	EQUIPAMENT MUNICIPAL DIVERS	EQ-CM	EQUIPAMENT COMUNITARI
EQ-D	EQUIPAMENT DOCENT		
EQ-S	EQUIPAMENT SANITARI		
ID	INDUSTRIAL		
EQ-RL	EQUIPAMENT RELIGIÓS		
SG-C	EQUIPAMENT CEMENTIRI		
EQ-AI	EQUIPAMENT ADMINISTRATIU INSTITUCIONAL		
EQ-SC	EQUIPAMENT SOCI-CULTURAL		
IS	INSTAL·LACIONS I SERVEIS		
EL-P	ESPAI LLIURE PÚBLIC	EL-PR	ESPAI LLIURE PRIVAT
	CARRERS PÚBLICS	AP	APARCAMENTS

LÍMIT SÒL URBÀ

CATÀLEG X NUM — CATÀLEG P.E. PROTECCIÓ X

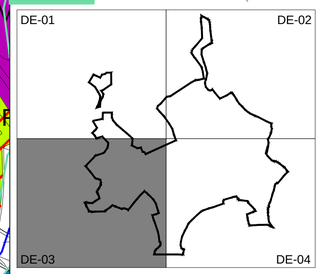
ALINEACIÓ — VE VOLUMETRIA ESPECIFÍCA

EDIFICIS FORA ORDENACIÓ

INFRAESTRUCTURA VIÀRIA XARXA LOCAL I SECUNDARIA (18 M)

TORRENT O PAS D'AIGUA

ZONA DE SERVITUD (TORRENTS 5 M)



ADAPTACIÓ AL PLÀ TERRITORIAL DE MALLORCA DE LES N.N.S.S. DE DEIÀ

PLÀNOL Nº: DE-03

Concepte:

QUALIFICACIÓ DEL SÒL DEIÀ-SON BAUÇÀ

ESCALA: 1/1000

OBSERVACIONS

AP-INICIAL

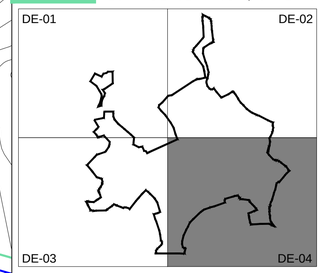
DIBUIXAT:	COMPROVAT:	CLAU:	DATA:
J.G.V.	J.M.M	DE	SEP-2012

ELS REDACTORS:
JOSE M. MAYOL COMAS
ANTONIO RAMIS RAMOS

Ajuntament de Deià
ILLES BALEARS

SÒL URBÀ

- CA1 CASC ANTIC
- CA2 CASC ANTIC
- E-P1 ZONA EXTENSIVA PLURIFAMILIAR
- E-U1 ZONA EXTENSIVA UNIFAMILIAR
- H ZONA HOTELERA
- EQ-MD EQUIPAMENT MUNICIPAL DIVERS
- EQ-CM EQUIPAMENT COMUNITARI
- EQ-D EQUIPAMENT DOCENT
- EQ-S EQUIPAMENT SANITARI
- ID INDUSTRIAL
- EQ-RL EQUIPAMENT RELIGIÓS
- SG-C EQUIPAMENT CEMENTIRI
- EQ-AI EQUIPAMENT ADMINISTRATIU INSTITUCIONAL
- EQ-SC EQUIPAMENT SOCI-CULTURAL
- IS INSTAL.LACIONS I SERVEIS
- EL-P ESPAI LLIURE PÚBLIC
- EL-PR ESPAI LLIURE PRIVAT
- CARRERS PÚBLICS
- AP APARCAMENTS
- LÍMIT SÒL URBÀ
- CATÀLEG X NUM
- CATÀLEG P.E. PROTECCIÓ
- ALINEACIÓ
- VE VOLUMETRIA ESPECIFÍCA
- EDIFICIS FORA ORDENACIÓ
- INFRAESTRUCTURA VIÀRIA XARXA LOCAL I SECUNDARIA (18 M)
- TORRENT O PAS D'AIGUA
- ZONA DE SERVITUD (TORRENTS 5 M)



ADAPTACIÓ AL PLÀ TERRITORIAL DE MALLORCA DE LES N.N.S.S. DE DEIÀ

PLÀNOL Nº: DE-04

Concepte:

QUALIFICACIÓ DEL SÒL DEIÀ-SON BAUÇÀ

ESCALA: 1/1000

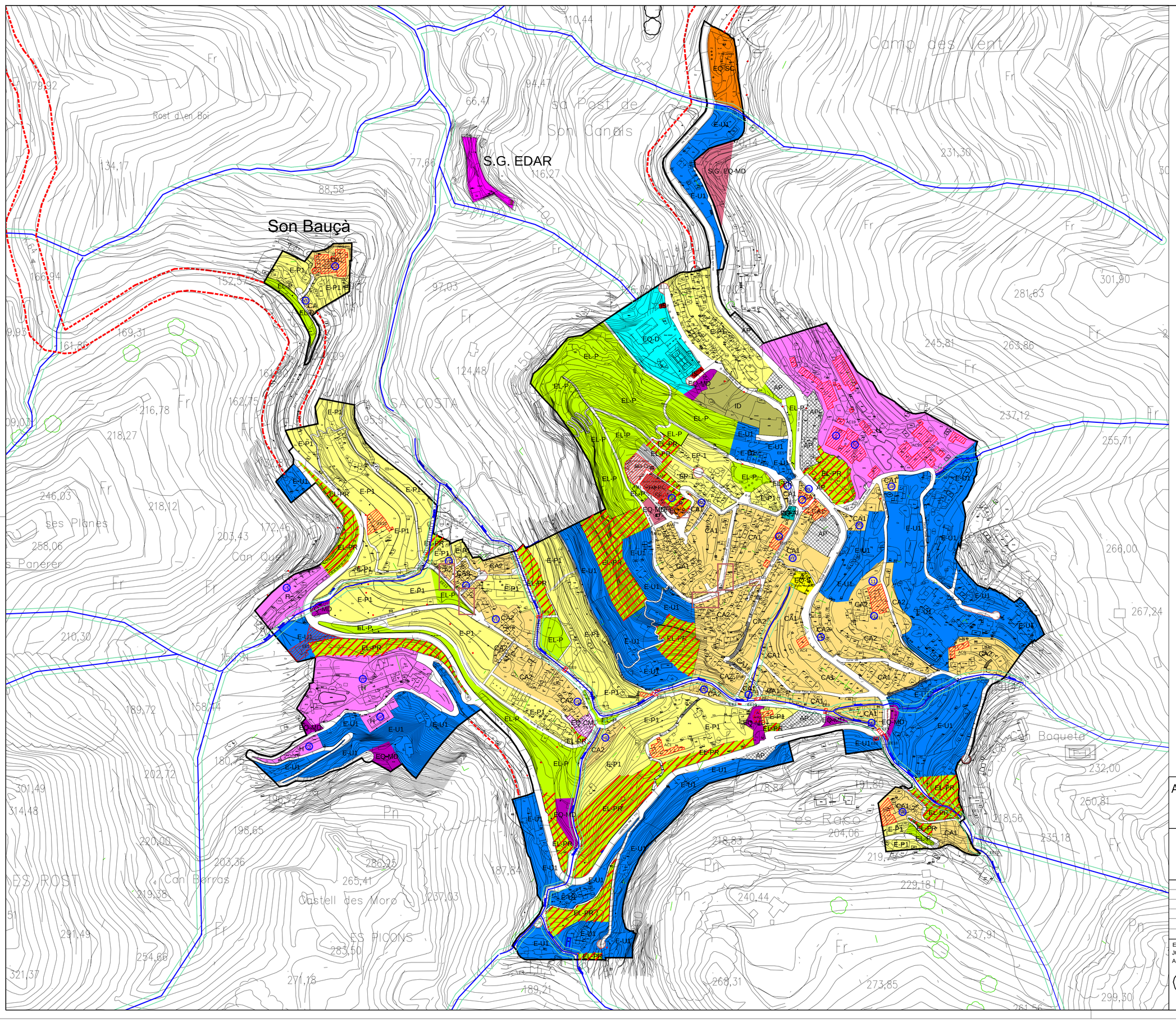
OBSERVACIONS

AP-INICIAL

DIBUIXAT:	COMPROVAT:	CLAU:	DATA:
J.G.V.	J.M.M	DE	SEP-2012

ELS REDACTORS:
JOSE M. MAYOL COMAS
ANTONIO RAMIS RAMOS

Ajuntament de Deià
ILLES BALEARS



SÒL URBÀ

- CA1 CASC ANTIC
- CA2 CASC ANTIC
- E-P1 ZONA EXTENSIVA PLURIFAMILIAR
- E-U1 ZONA EXTENSIVA UNIFAMILIAR
- H ZONA HOTELERA
- EQ-MD EQUIPAMENT MUNICIPAL DIVERS
- EQ-CM EQUIPAMENT COMUNITARI
- EQ-D EQUIPAMENT DOCENT
- EQ-S EQUIPAMENT SANITARI
- ID INDUSTRIAL
- EQ-RL EQUIPAMENT RELIGIÓS
- SG-C EQUIPAMENT CEMENTIRI
- EQ-AI EQUIPAMENT ADMINISTRATIU INSTITUCIONAL
- EQ-SC EQUIPAMENT SOCI–CULTURAL
- IS INSTAL.LACIONS I SERVEIS
- EL-P ESPAI LLIURE PÚBLIC
- EL-PR ESPAI LLIURE PRIVAT
- CARRERS PÚBLICS
- AP APARCAMENTS
- LÍMIT SÒL URBÀ
- CATÀLEG X NUM
- CATÀLEG P.E. PROTECCIÓ
- ALINEACIÓ
- VE VOLUMETRIA ESPECIFÍCA
- EDIFICIS FORA ORDENACIÓ
- INFRAESTRUCTURA VIÀRIA XARXA LOCAL I SECUNDARIA (18 M)
- TORRENT O PAS D'AIGUA
- ZONA DE SERVITUD (TORRENTS 5 M)

ADAPTACIÓ AL PLÀ TERRITORIAL DE MALLORCA DE LES N.N.S.S. DE DEIÀ

PLÀNOL N° DE

Concepte: QUALIFICACIÓ DEL SÒL DEIÀ-SON BAUÇÀ

ESCALA 1/2000

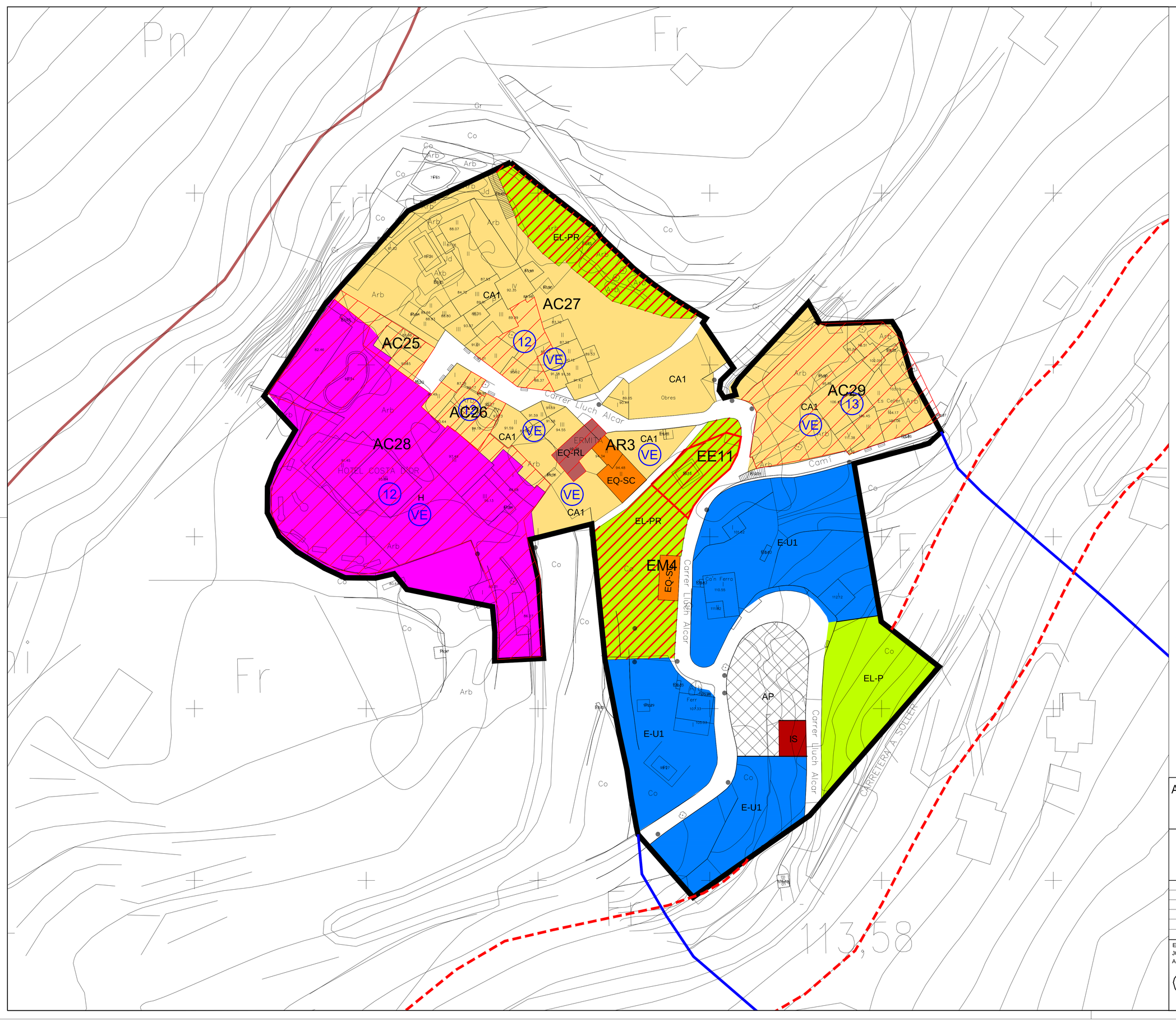
OBSERVACIONS

AP-INICIAL

DIBUIXAT:	COMPROVAT:	CLAU:	DATA:
J.G.V.	J.M.M	DE	SEP-2012

ELS REDACTORS:
JOSE M. MAYOL COMAS
ANTONIO RAMIS RAMOS

Ajuntament de Deià
ILLES BALEARS



SÒL URBÀ

- CA1 — CASC ANTIC
- E-U1 — ZONA EXTENSIVA UNIFAMILIAR
- H — ZONA HOTELERA
- EQ-SC — EQUIPAMENT SOCI-CULTURAL
- EQ-RL — EQUIPAMENT RELIGIÓS
- IS — INSTAL.LACIONS I SERVEIS
- EL-PR — ESPAI LLIURE PRIVAT
- EL-P — ESPAI LLIURE PÚBLIC
- CARRERS PÚBLICS
- AP — APARCAMENTS
- LÍMIT SÒL URBÀ

- X — CATÀLEG P.E. PROTECCIÓ
- CATÀLEG X NUM
- VE — VOLUMETRIA ESPECIFÍCA

- TORRENT O PAS D'AIGUA
- ZONA DE SERVITUD (TORRENTS 5 M)
- LÍMIT APT COSTES 500
- LÍMIT PROTECCIÓ COSTES 100 M
- APT CARRETERES

ADAPTACIÓ AL PLÀ TERRITORIAL DE MALLORCA DE LES N.N.S.S. DE DEIÀ

PLÀNOL Nº: LU-01

Concepte: QUALIFICACIÓ DEL SÒL LLUC-ALCARI

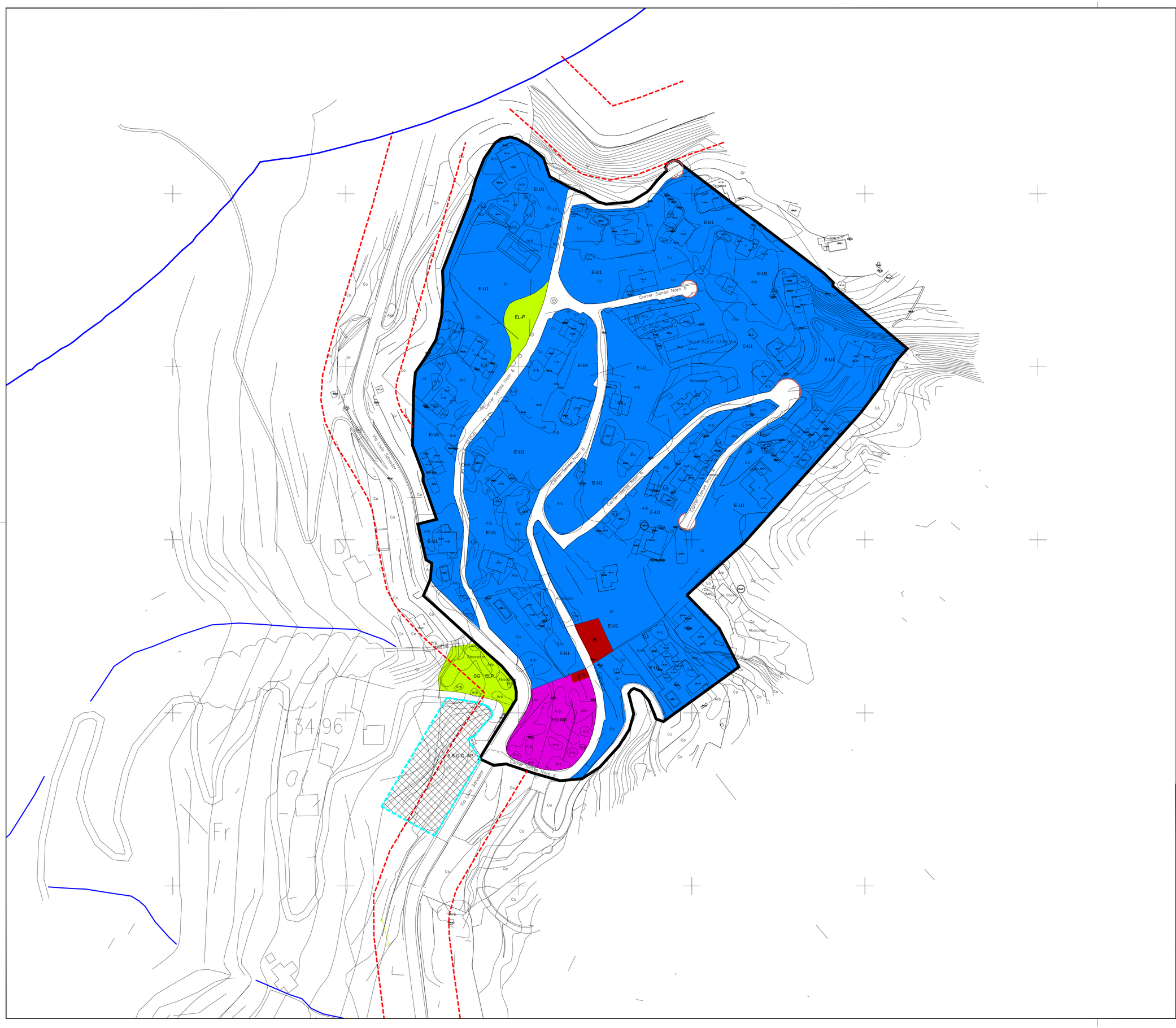
ESCALA: 1/500

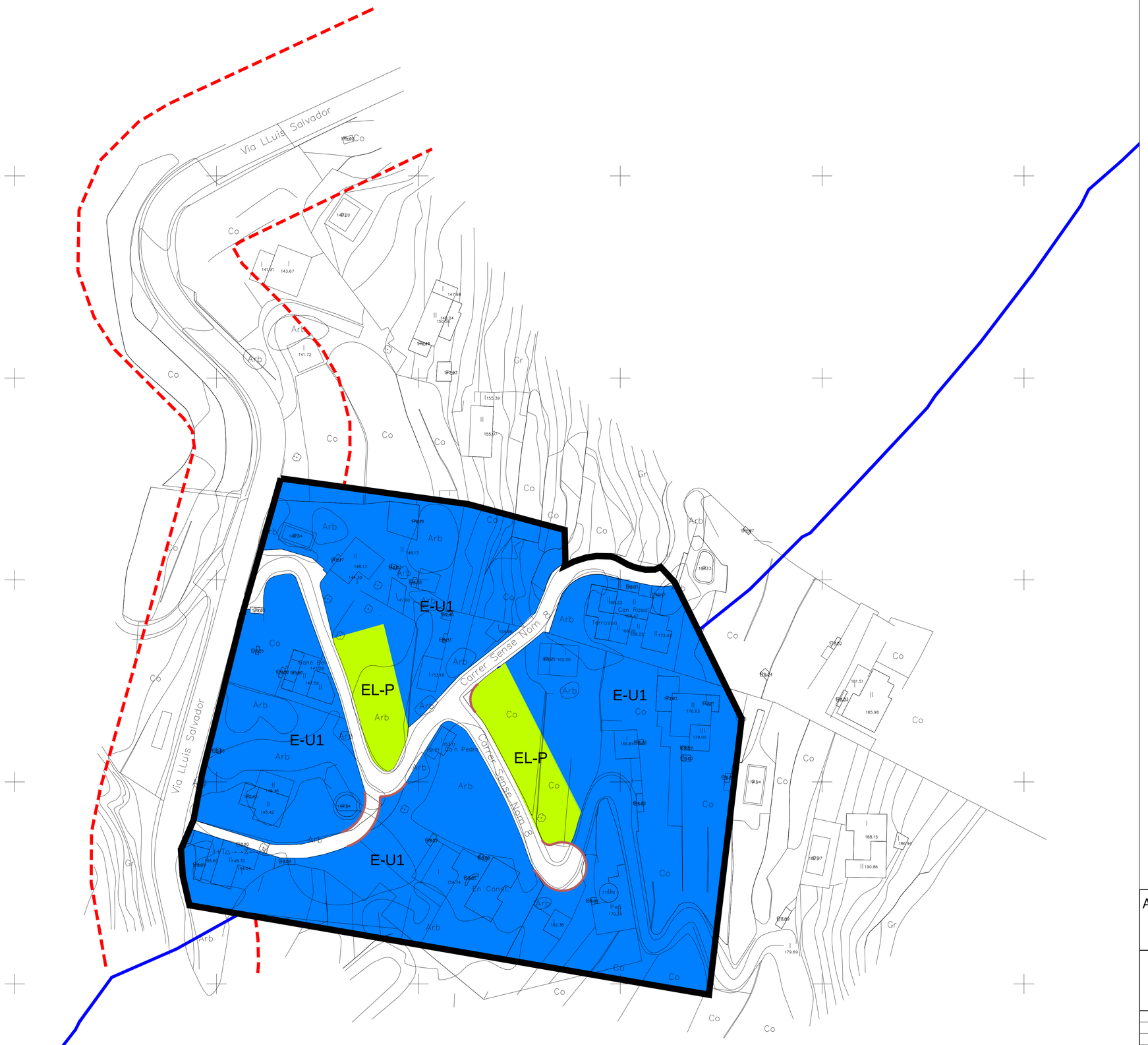
OBSERVACIONS: AP-INICIAL

DIBUIXAT:	COMPROVAT:	CLAU:	DATA:
J.G.V.	J.M.M	LU	SEP-2012

ELS REDACTORS:
JOSE M. MAYOL COMAS
ANTONIO RAMIS RAMOS

Ajuntament de Deià
ILLES BALEARS


E-U1
EL-P
IS
EQ-MD
SG ELP
S.S.G.G. AP
Carrer Sense Nom 6
Via Lluis Salvador
VILLA ALICA CATALINA
Abocador
Cementiri
Església
Rectoria
Font
Font Vella
Font Nova
Font Pública
Font de Sa Vila
Font de Son Gallard
Font de Son Gallard Nou
Font de Son Gallard Vell
Font de Son Gallard Vell
Font de Son Gallard Nou
Font de Son Gallard Vell
Font de Son Gallard Nou
Font de Son Gallard Vell
Font de Son Gallard Nou



SÒL URBÀ

- E-U1 — ZONA EXTENSIVA UNIFAMILIAR
- EL-P — ESPAI LLIURE PÚBLIC
- CARRERS PÚBLICS
- LÍMIT SÒL URBÀ
- APT CARRETERES (18 M)
- LÍMIT APT COSTES 500

ADAPTACIÓ AL PLÀ TERRITORIAL DE MALLORCA
DE LES N.N.S.S. DE DEIÀ

PLÀNOL Nº: SC-01

Concepte:
QUALIFICACIÓ DEL SÒL
SES COVES

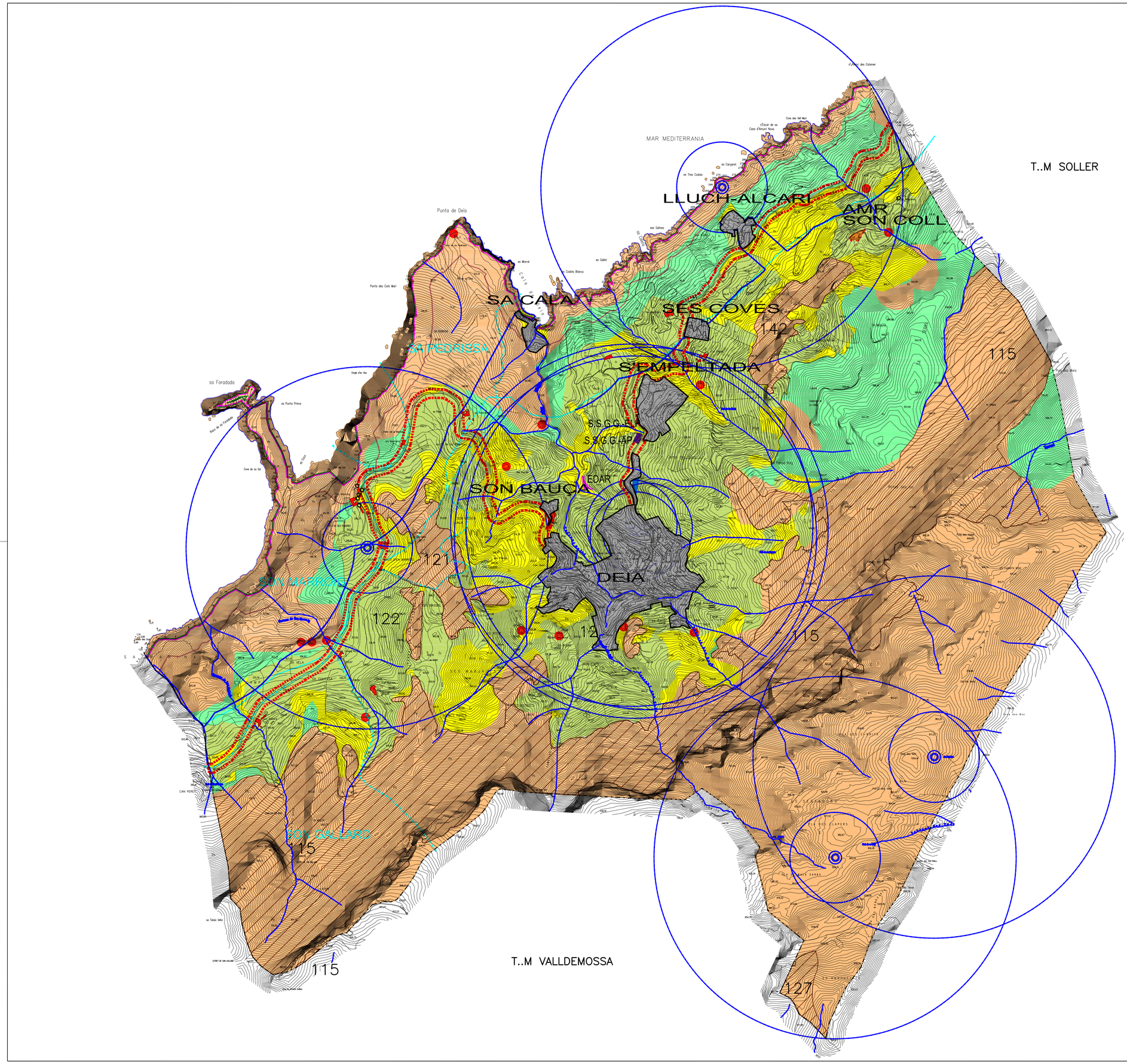
ESCALA: 1/500

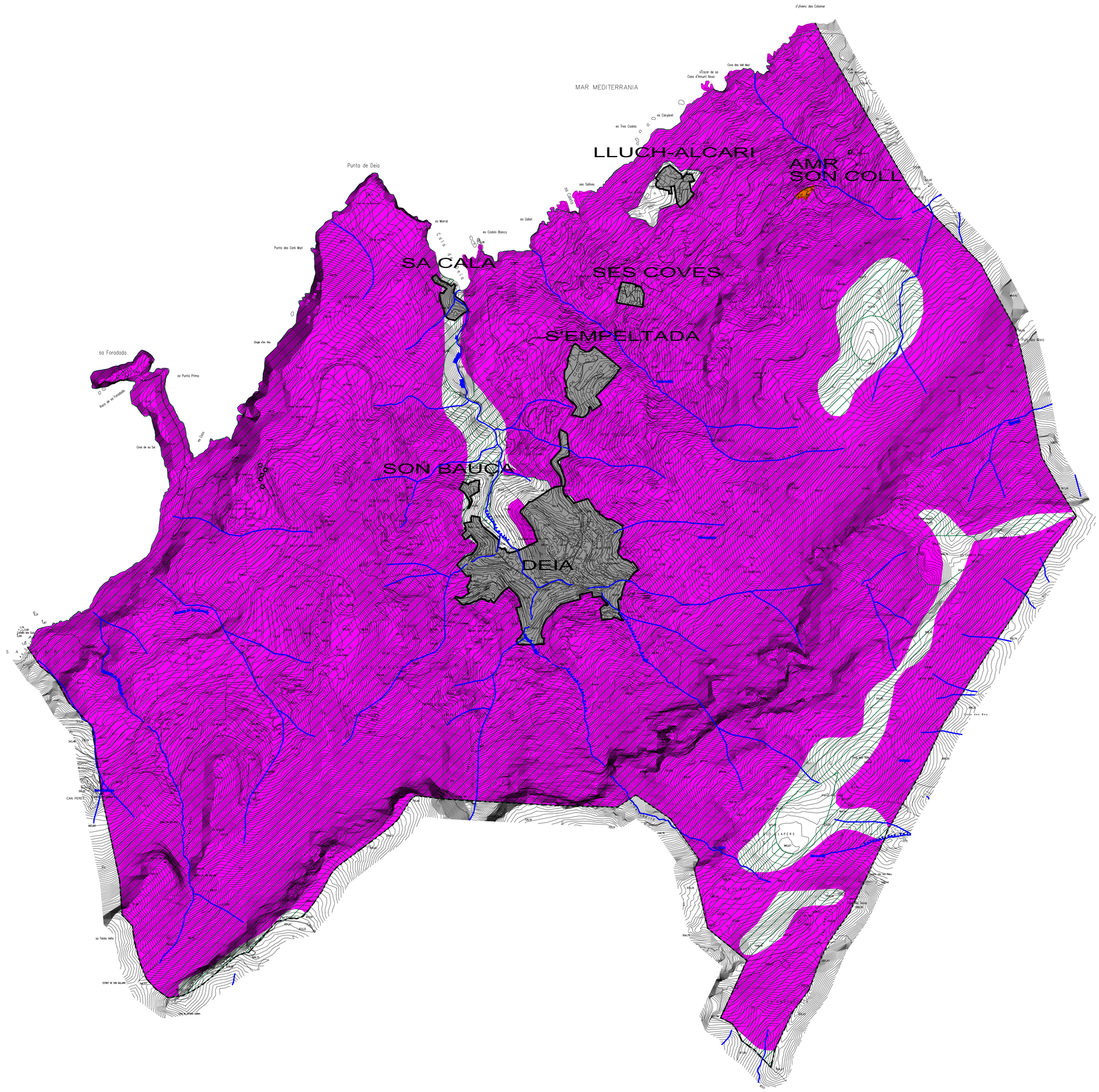
OBSERVACIONS
AP-INICIAL

DIBUIXAT:	COMPROVAT:	CLAU:	DATA:
J.G.V.	J.M.M	SC	SEP-2012

ELS REDACTORS:
JOSE M. MAYOL COMAS
ANTONIO RAMIS RAMOS

Ajuntament de Deià
ILLES BALEARS


MAR MEDITERRANIA
T..M SOLLER
T..M BUNYOLA
T..M VALLDEMOSSA
LLUCH-ALCARI
AMR
SON COLL
SA CALA
SES COVES
142
115
S'EMPELTADA
S.S.G.G.-EQ
S.S.G.G.-AP
EDAR
SON BAUCA
121
DEIA
122
12
115
115
127
Punta de Deia
Punta des Corb Marí
es Marmol
es Galleó
es Codols Blancs
ses Salines
es Caragraret
es Tres Codols
Cala de Deia
sa Foradada
sa Punta Prima
Roca de sa Foradada
Cova de sa Sal
Punta de Sa Mola
Cala Tuent
Cala Sa Calobra
Cala Figuera
Cala Deia
Cala Sa Marina
Cala Tramuntana
Cala Sa Costera
Cala Sa Font
Cala Sa Font Moixa
Cala Sa Font Moixa Petita
Cala Sa Font Moixa Gran



ÀREES DE DESENVOLUPAMENT

SÒL URBÀ

ASSENTAMENT EN EL MEDI RURAL

AMR

ÀREES DE PREVENCIÓ DE RISC

APR ESLAVISSAMENT

APR EROSIÓ

PAS D'AIGUA O TORRENT

LÍMIT DEL TERME

ADAPTACIÓ AL PLÀ TERRITORIAL DE MALLORCA DE LES N.N.S.S. DE DEIÀ

PLÀNOL N°

APR-01

Concepte:

ÀREES DE PREVENCIÓ DE RISC ESLLAVISSAMENTS I EROSIONS

ESCALA

1/10.000

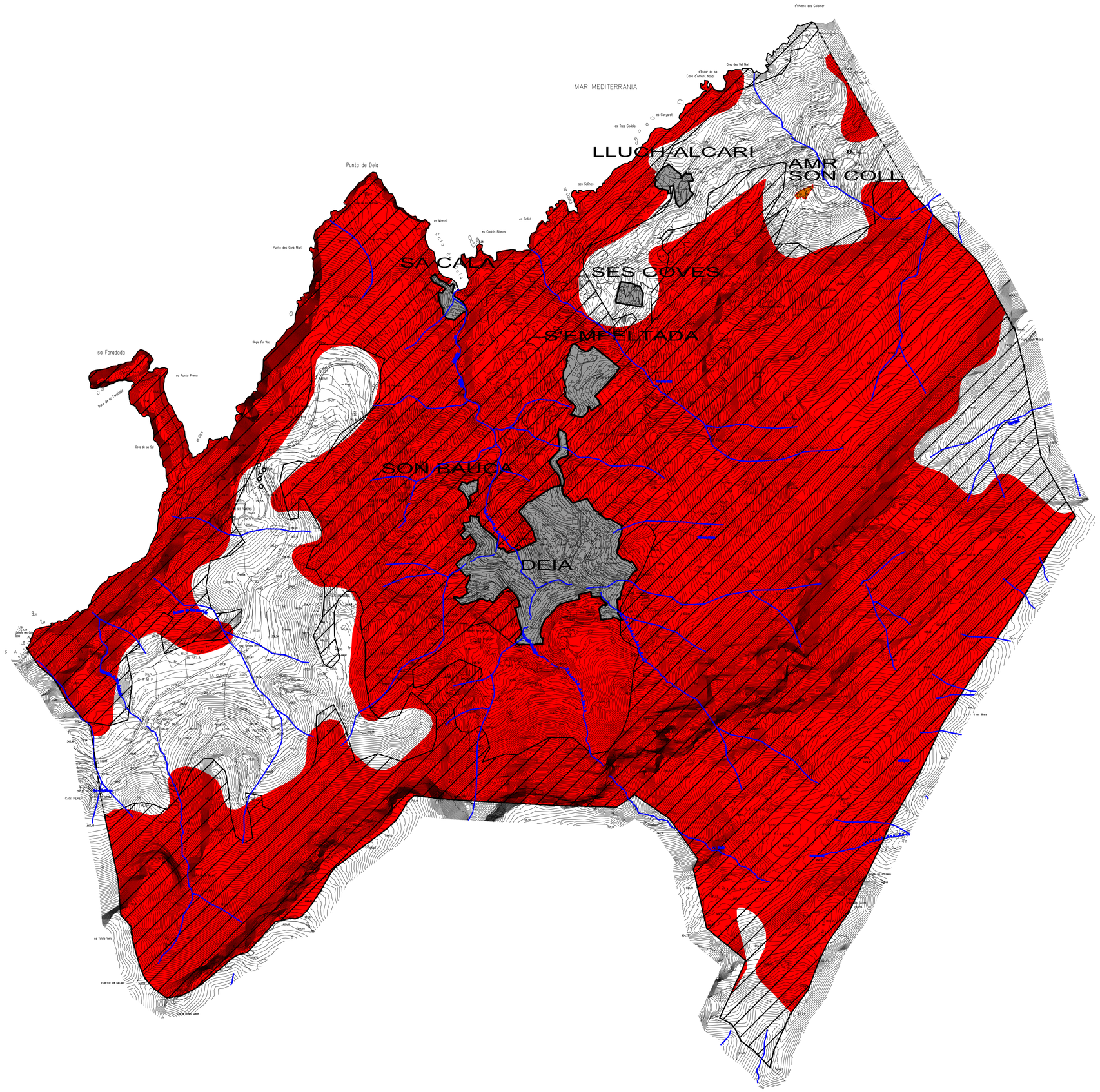
OBSERVACIONS

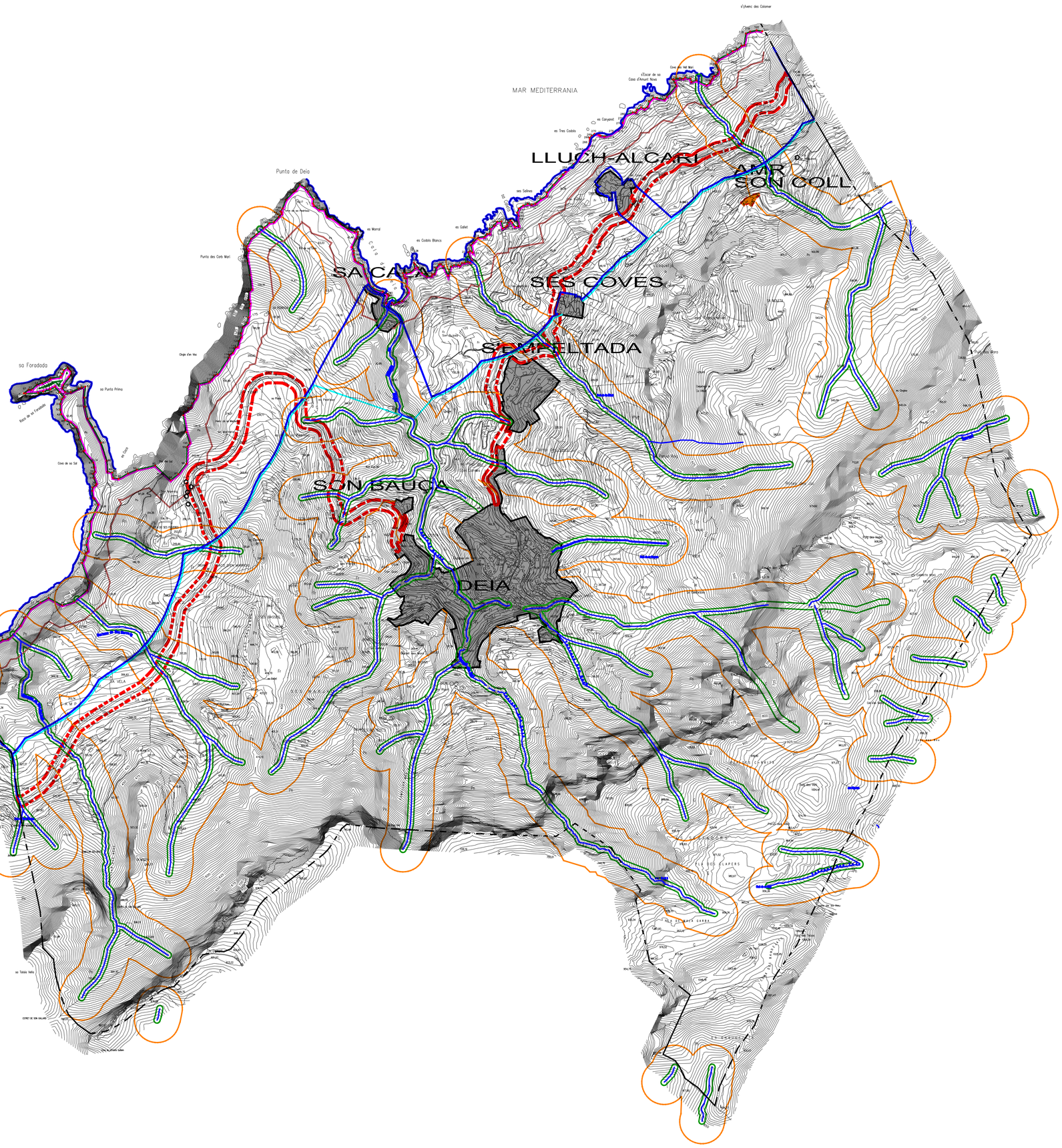
AP-INICIAL

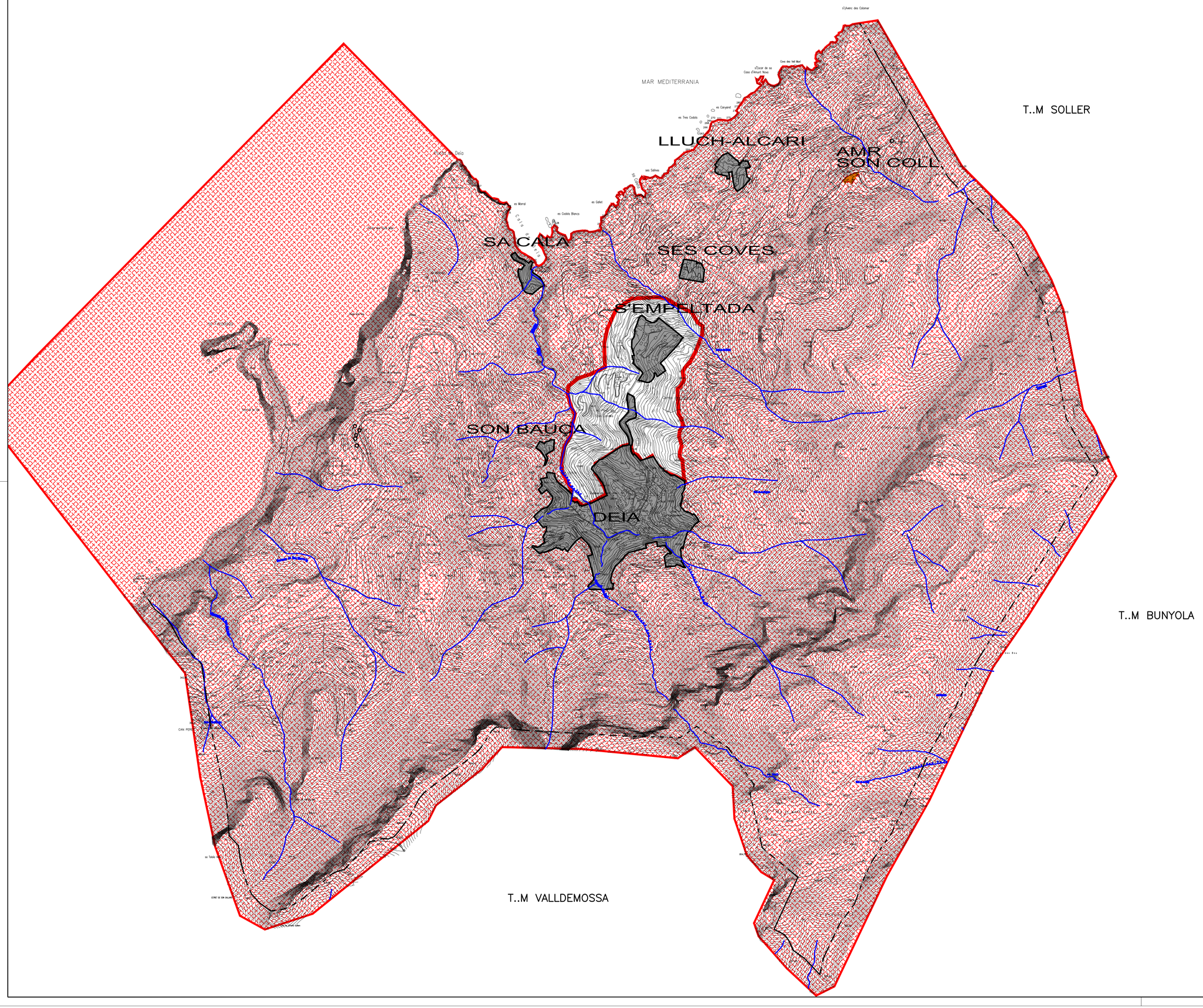
DIBUIXAT:	COMPROVAT:	CLAU:	DATA:
J.G.V.	J.M.M	APR-01	SEP-2012

ELS REDACTORS:
JOSE M. MAYOL COMAS
ANTONIO RAMIS RAMOS

Ajuntament de Deià
ILLES BALEARS


MAR MEDITERRANIA
LLUCH-ALCARI
AMR
SON COLL
SA CALA
SES COVES
S'EMPELTADA
SON BAUCA
DEIA
Punta de Deià
Punta des Corb Marí
sa Foradada
sa Punta Prima
Cova de sa Sal
Cova des Vat Mut
es Caragaret
es Tres Codols
es Salines
es Morral
es Codols Blancs
es Gollet
Cova d'en Vau
Font de Sa Cala
Font de Son Baucà
Font de Son Gallard
Font de Son Vidal
Font de Son Vidalet
Font de Son Vidalet Nou
Font de Son Vidalet Vell
Font de Son Vidalet Vell Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou Nou
Font de Son Vidalet Vell Nou


MAR MEDITERRANIA
LLUCH-ALCARI
AMR
SON COLL
SA CALA
SES COVES
S'HORTELTADA
SON BAUCA
DEIA
Punta de Deia
sa Foradada
Punta des Cors Mari
Cala Deia
es Canyaret
es Tres Codols
es Galet
es Codols Blancs
Cova de sa Sal
Font de Sa Vila
Font de Son Salom
Font de Son Vallori
Font de Son Vallorit
Font de Son Vallorit Vell
Font de Son Vallorit Nou
Font de Son Vallorit Nou
Font de Son Vallorit Vell
Font de Son Vallorit Nou
Font de Son Vallorit Vell
Font de Son Vallorit Nou
Font de Son Vallorit Vell



ESPAIS NATURALS PROTEGITS

ÀREES DE DESENVOLUPAMENT
SÒL URBÀ

ASSENTAMENT EN EL MEDI RURAL
AMR

PAS D'AIGUA O TORRENT

LÍMIT DEL TERME

ADAPTACIÓ AL PLÀ TERRITORIAL DE MALLORCA DE LES N.N.S.S. DE DEIÀ	PLÀNOL N° ENP-01
Concepte: ESPAIS NATURALS PROTEGITS	ESCALA 1/10.000

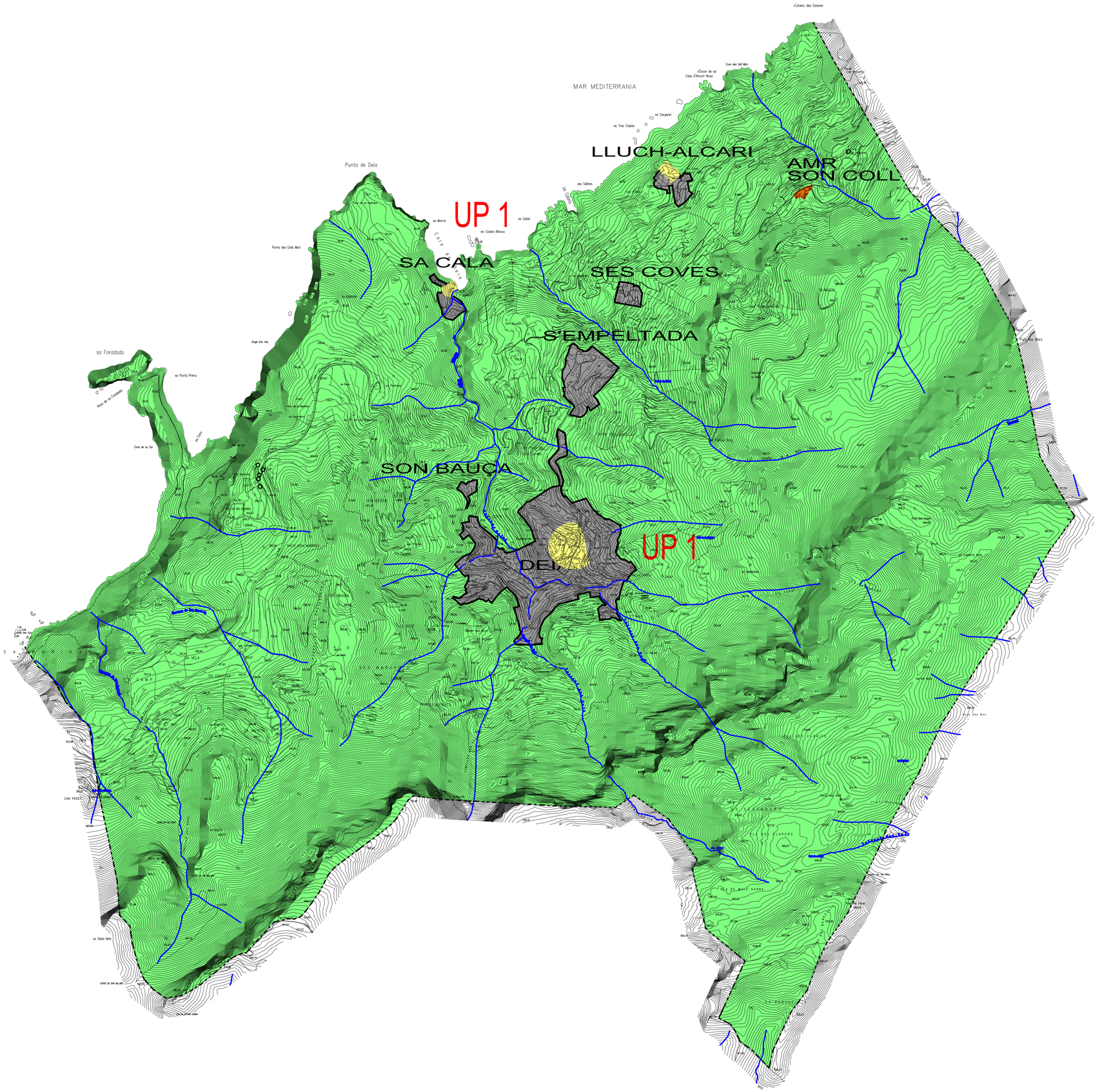
OBSERVACIONS

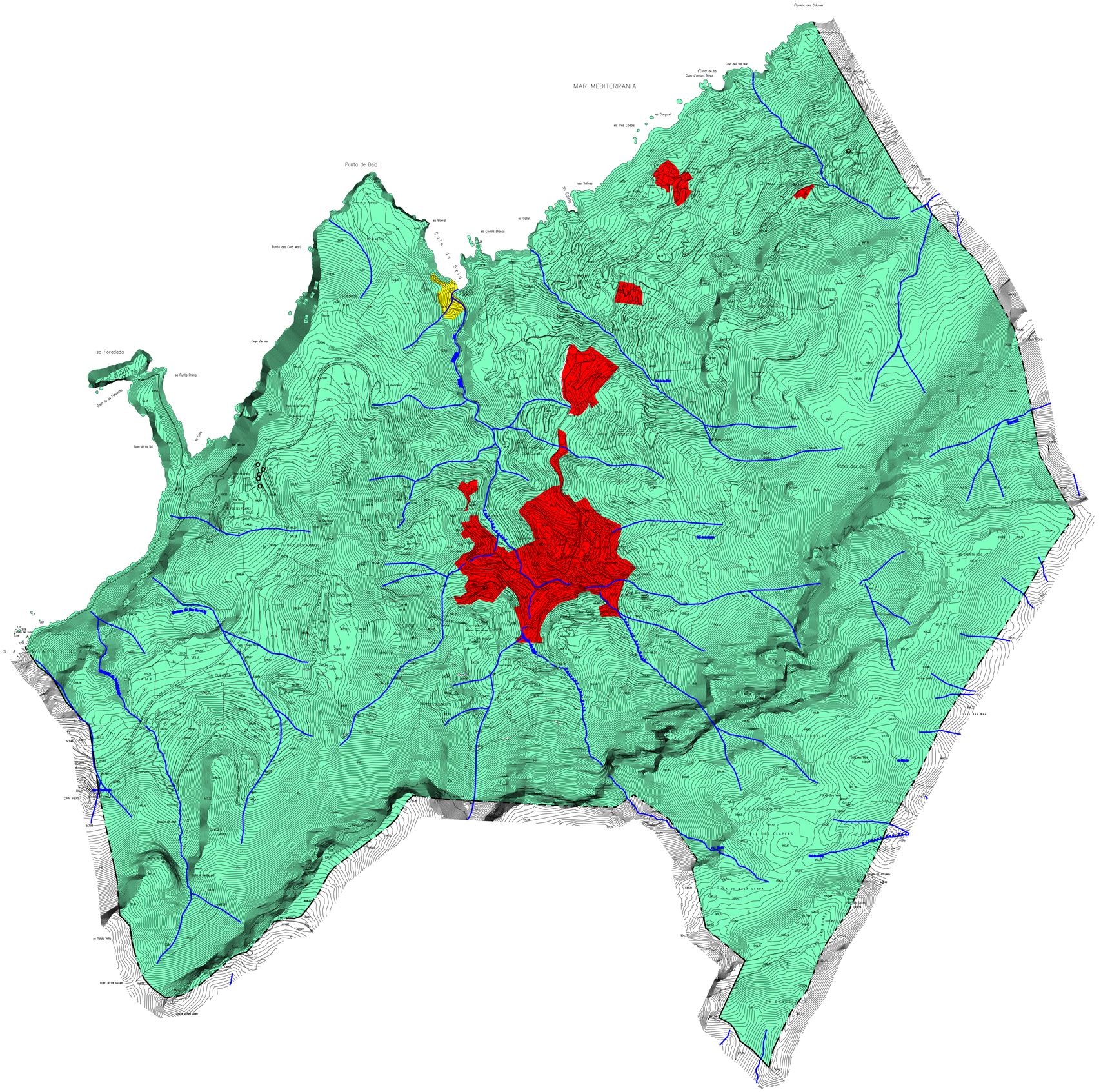
AP-INICIAL

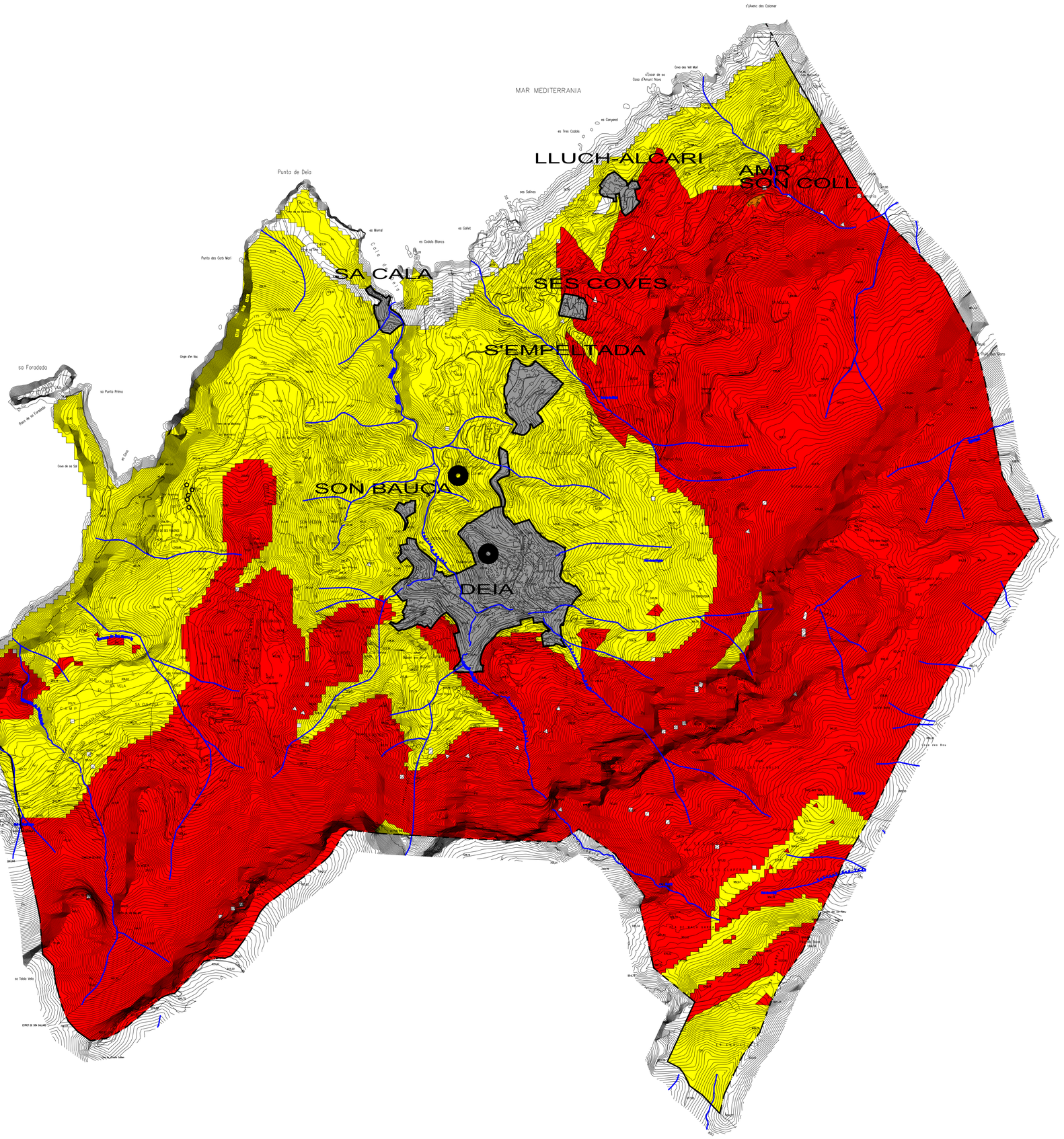
DIBUIXAT:	COMPROVAT:	CLAU:	DATA:
J.G.V.	J.M.M	ENP	SEP-2012

ELS REDACTORS:
JOSE M. MAYOL COMAS
ANTONIO RAMIS RAMOS

Ajuntament de Deià
ILLES BALEARS


MAR MEDITERRANIA
LLUCH-ALCARI
AMR
SON COLL
UP 1
SA CALA
SES COVES
S'EMPELTADA
SON BAUCA
UP 1
DEIÀ
Punta de Deia
sa Foradada
Punta des Corb Marí
es Verral
es Galfet
es Codolls Blancs
es Salines
es Canyaret
es Tres Caddis
Cova des Vell Marí
s'Aveni des Colomer
Cova de sa Sal
Roca de sa Foradada
sa Punta Prima
Cingle d'en Vau
Cala de sa Marina
Cala de Deia
Cala de Sa Figuera
Cala de Sa Font
Cala de Sa Vela
Cala de Sa Cuadrada
Cala de Sa Torre
Cala de Sa Vinyeta
Cala de Sa Pedrera
Cala de Sa Nau


MAR MEDITERRANIA
Punta de Deià
sa Foradada
sa Punta Prima
Punta des Corb Marí
es Verral
es Caballs Blancs
es Gallet
ses Salines
es Canyaret
es Tres Caballs
Cova des Vell Marí
Cala Deià
Cala Sa Figuera
Cala Es Clot
Cala Es Racó Carbó
Cala Es Caials
Cala Es Caials Petit
Cala Es Caials Gran
Cala Es Caials Mitjà



ÀREES DE DESENVOLUPAMENT

SÒL URBÀ

ASSENTAMENT EN EL MEDI RURAL

AMR

FOCUS DE CONTAMINACIÓ

NIVELLS DE VULNERABILITAT D'AQUÏFERS

VULNERABILITAT ALTA

VULNERABILITAT MODERADA

VULNERABILITAT BAIXA

PAS D'AIGUA O TORRENT

LÍMIT DEL TERME

ADAPTACIÓ AL PLÀ TERRITORIAL DE MALLORCA DE LES N.N.S.S. DE DEIÀ

PLÀNOL N° NVA-01

Concepte: NIVELLS DE: VULNERABILITAT AQUÏFERS

ESCALA 1/10.000

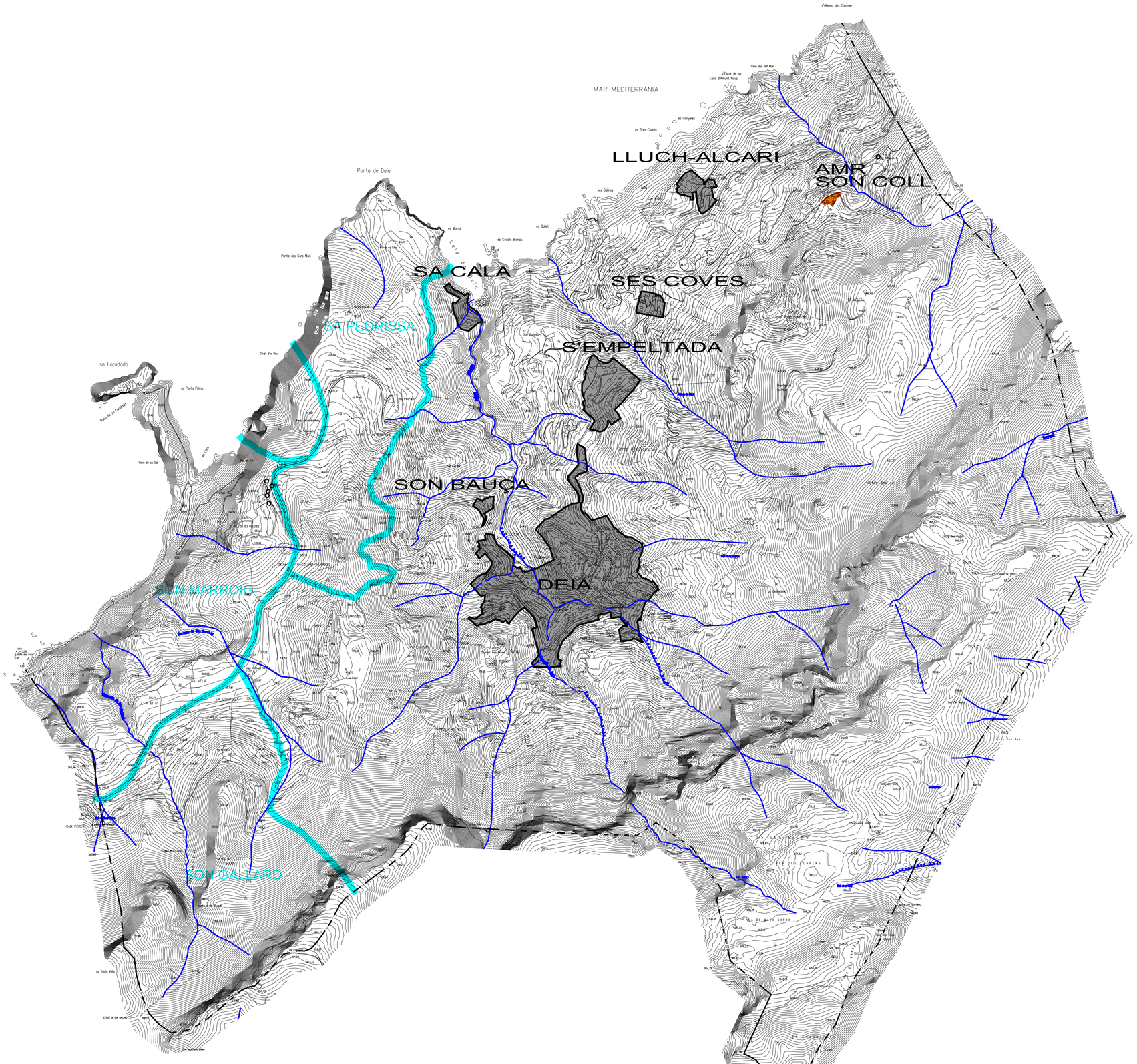
OBSERVACIONS

AP-INICIAL

DIBUIXAT:	COMPROVAT:	CLAU:	DATA:
J.G.V.	J.M.M	NVA-01	SEP-2012

ELS REDACTORS:
JOSE M. MAYOL COMAS
ANTONIO RAMIS RAMOS

Ajuntament de Deià
ILLES BALEARS



ÀREES DE DESENVOLUPAMENT

SÒL URBÀ

ASSENTAMENT EN EL MEDI RURAL

AMR

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL LLOC HISTÓRIC DE LES POSSESIONS DE L'ARXIDUC LLUIS SALVADOR

LÍMIT

PAS D'AIGUA O TORRENT

LÍMIT DEL TERME

ADAPTACIÓ AL PLÀ TERRITORIAL DE MALLORCA DE LES N.N.S.S. DE DEIÀ

PLÀNOL N°

PE-01

Concepte:

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL LLOC HISTORIC DE L'ARXIDUC LLUIS SALVADOR

ESCALA

1/10.000

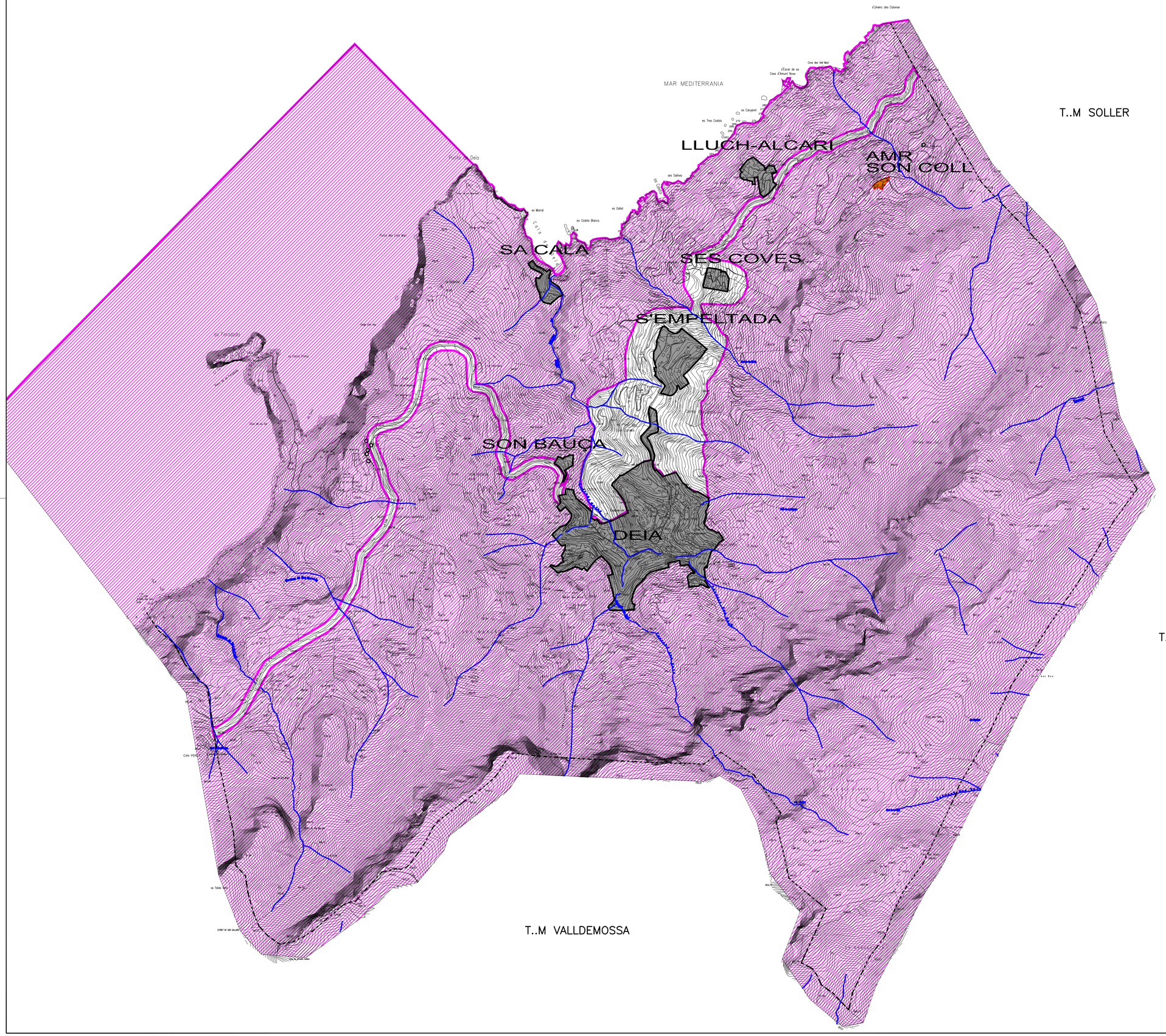
OBSERVACIONS

AP-INICIAL

DIBUIXAT:	COMPROVAT:	CLAU:	DATA:
J.G.V.	J.M.M	PE-01	SEP-2012

ELS REDACTORS:
JOSE M. MAYOL COMAS
ANTONIO RAMIS RAMOS

Ajuntament de Deià
ILLES BALEARS



ÀMBIT TERRITORIAL

ÀREES DE DESENVOLUPAMENT
SÒL URBÀ

ASSENTAMENT EN EL MEDI RURAL
AMR

PAS D'AIGUA O TORRENT

LÍMIT DEL TERME

ADAPTACIÓ AL PLÀ TERRITORIAL DE MALLORCA DE LES N.N.S.S. DE DEIÀ	PLÀNOL Nº
	PORN-01
Concepte: PORN DE LA SERRA DE TRAMUNTANA ÀMBIT TERRITORIAL	ESCALA 1/10.000

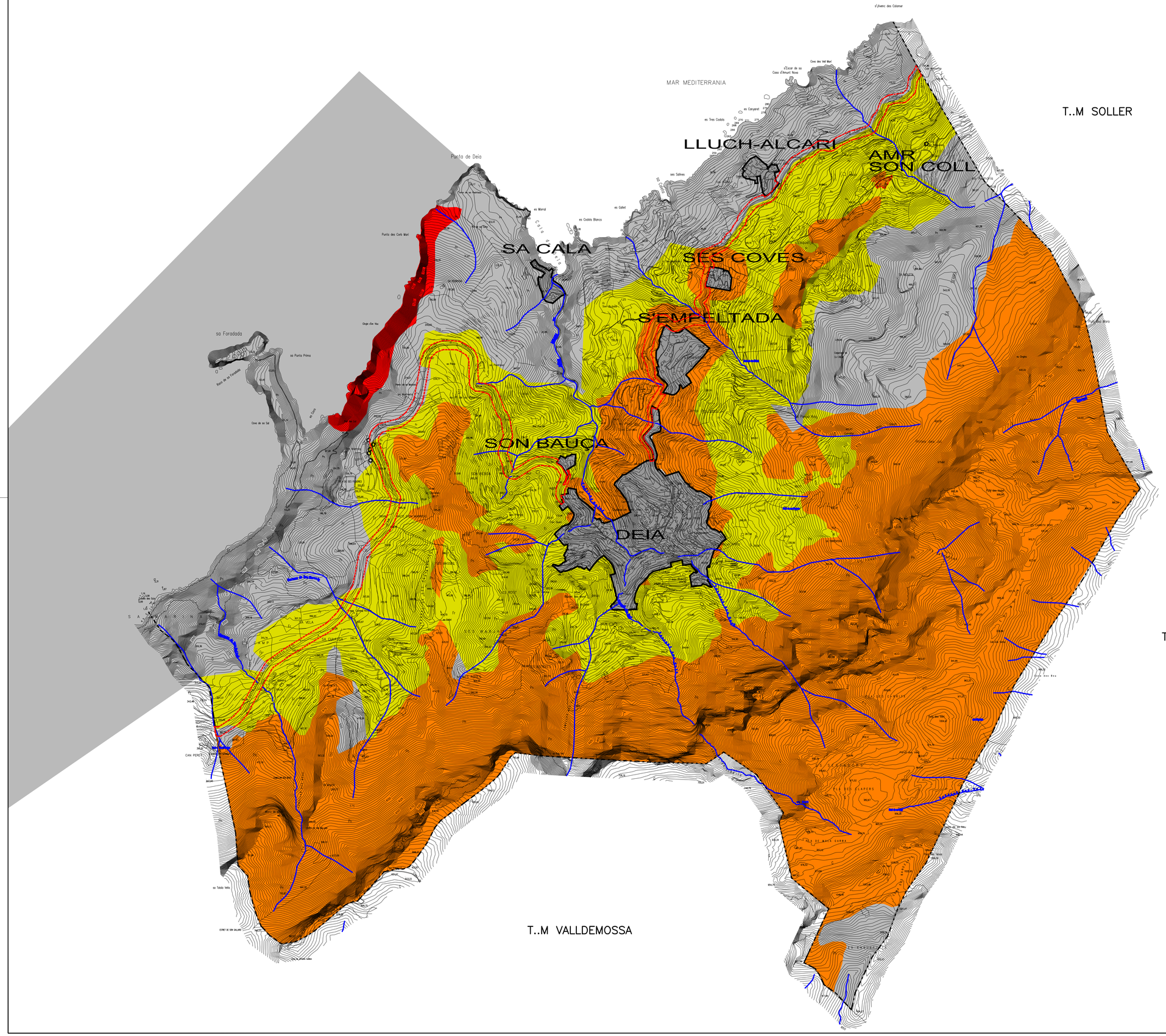
OBSERVACIONS

AP-INICIAL

DIBUIXAT:	COMPROVAT:	CLAU:	DATA:
J.G.V.	J.M.M	PORN-01	SEP-2012

ELS REDACTORS:
JOSE M. MAYOL COMAS
ANTONIO RAMIS RAMOS

Ajuntament de Deià
ILLES BALEARS



ÀREES DE DESENVOLUPAMENT

SÒL URBÀ

ASSENTAMENT EN EL MEDI RURAL

AMR

ZONA D'EXCLUSIÓ

ZONA D'ÚS COMPATIBLE

ZONA D'ÚS GENERAL

ZONA D'ÚS LIMITAT

INFRAESTRUCTURA VIÀRIA XARXA LOCAL I SECUNDARI (18 M)

PAS D'AIGUA O TORRENT

LÍMIT DEL TERME

ADAPTACIÓ AL PLÀ TERRITORIAL DE MALLORCA DE LES N.N.S.S. DE DEIÀ

PLÀNOL Nº

PORN-02

Concepte:

PORN DE LA SERRA DE TRAMUNTANA ZONIFICACIÓ

ESCALA

1/10.000

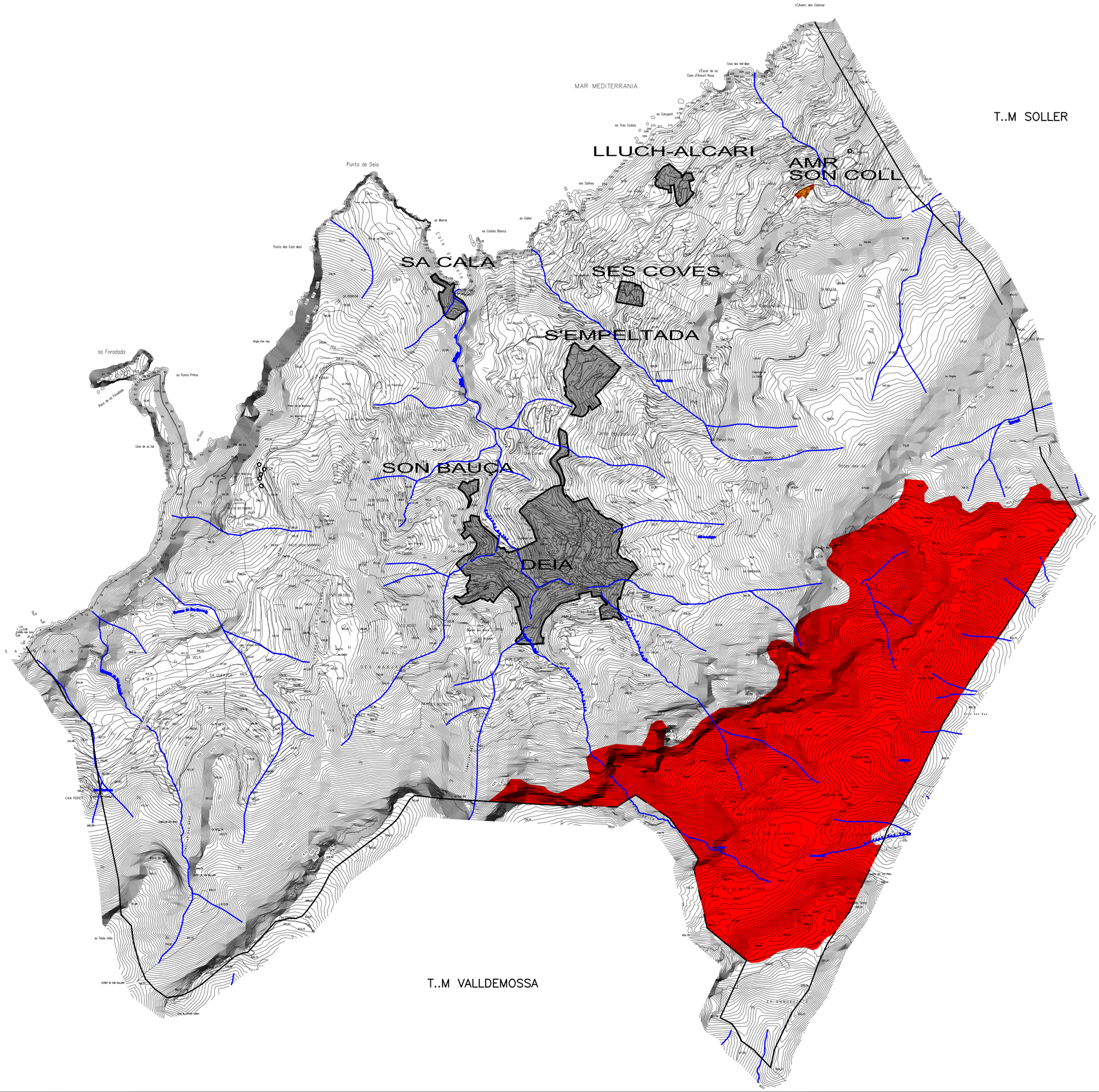
OBSERVACIONS

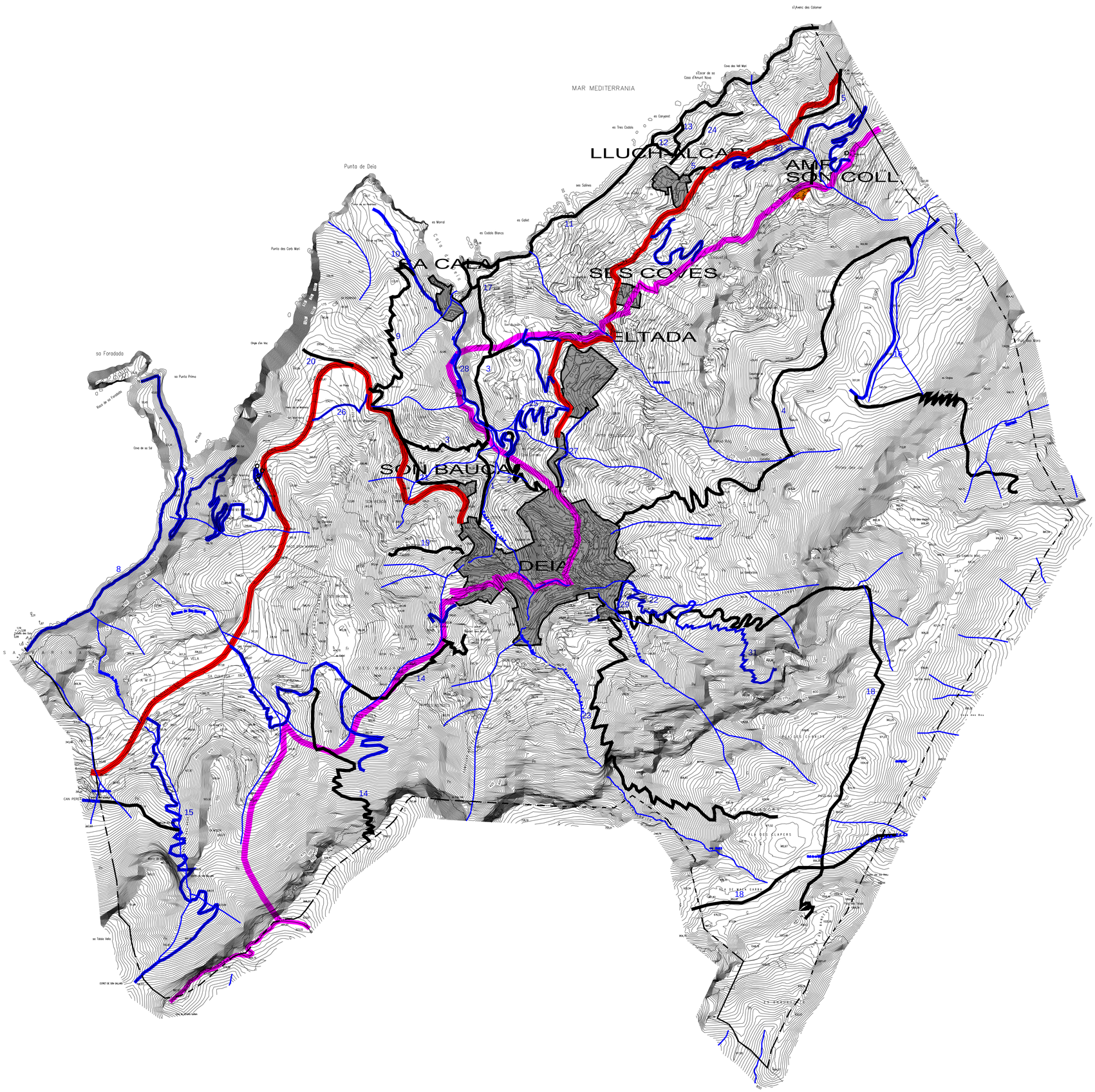
AP-INICIAL

DIBUIXAT:	COMPROVAT:	CLAU:	DATA:
J.G.V.	J.M.M	PORN-02	SEP-2012

ELS REDACTORS:
JOSE M. MAYOL COMAS
ANTONIO RAMIS RAMOS

Ajuntament de Deià
ILLES BALEARS


MAR MEDITERRANIA
T..M SOLLER
T..M BUNYOLA
T..M VALLDEMOSSA
LLUCH-ALCARI
AMR
SON COLL
SA CALA
SES COVES
S'EMPELTADA
SON BAUCA
DEIÀ
Punta de Deia
sa Foradada
s'Avenc des Colomer
Cova des Vell Mar
es Canyoret
es Tres Cabots
es Saldves
es Gallet
es Caldes Blancs
Punta des Cards Mari
es Morral
sa Punta Prima
Cova de sa Sal
Cingle d'en Mas
Roca de na Foradada
CAN PERE
SA VELA
SA CARROTJA
ES BASSOLS
ES BASSOLS PLANERS
ES BASSOLS CARRAS
ES BASSOLS CLAPERS
CORRAL DES MORTS
CORRAL DES MORTS
CORRAL DES MORT



CAMINS DE TITULARITAT PÚBLICA

1- CAMÍ DES RIBASSOS
2- CAMÍ DE SA VINYETA
3- CAMÍ DES PONT DE SA CALA/CAMÍ DE SON BUJOSA/CAMÍ DE SA PESTA
4- CAMÍ DE SA FONT DE SA SENYORA
5- CAMÍ DE LLUCALCARI A LA FITA DELS TERMES DE DEIÀ I SÓLLER
6- CAMÍ DE CASTELLÓ
7- CAMÍ DE SA FORADADA
8- CAMÍ DE LA MAR
9- CAMÍ DE SA PEDRISSA A LA CALA DEIÀ
10- CAMÍ DE SA TORRE DE SA PEDRISSA
11- CAMÍ DE LA CALA DE DEIÀ A ALCONÀSSER
12- CAMÍ D'ES CANYARET
13- CAMÍ DE S'ESCAR
14- CAMÍ DES CINGLES DE SON RULLAN
15- CAMÍ DE S'ESTRET DE SON GALLARD
16- CAMÍ DE CAN PROHOM AL TEIX
17- CAMÍ DE SON BUJOSA A LA CALA
18- CAMÍ DES PLA DE SA SERP, PUIG DES TEIX I PUIG DES VENT
19- CAMÍ DE SES PLANES
20- CAMÍ DEL MIRADOR DES CINGLE D'EN VISC
21- CAMÍ REIAL DE DEIÀ A VALLDEMOSSA
22- XARAGALL D'EN BOQUETA
23- PAS DES RACÓ
24- CAMÍ DE LLUCALCARI A SA CASA D'AMUNT NOVA
25- CAMÍ DE SA CALA
26- CAMÍ DE VALLDEMOSSA
27- CAMÍ DES GRAU/CAMÍ DE SON COLL/CAMÍ DE CASTELLÓ
28- CAMÍ DE SA CALA/CAMÍ DE SA VINYETA
29- CAMÍ DES RACÓ (A) CAMÍ DE LA FONT DES RACÓ/CAMÍ DE LA FONT FRESCA
30- CAMÍ DE LLUCALCARI
31- CAMÍ DES RACÓ (B)/ CAMÍ DE CAN BOQUETA/ CAMÍ DE SA VINYA VELLA

CAMÍ DE CARRO
CAMÍ DE FERRADURA

RUTES CULTURALS I PAISATGISTIQUES

RUTES DEL BARROC
RUTES DE LA PEDRA SECA

ÀREES DE DESENVOLUPAMENT
SÒL URBÀ

ASSENTAMENT EN EL MEDI RURAL
AMR

PAS D'AIGUA O TORRENT
LÍMIT DEL TERME

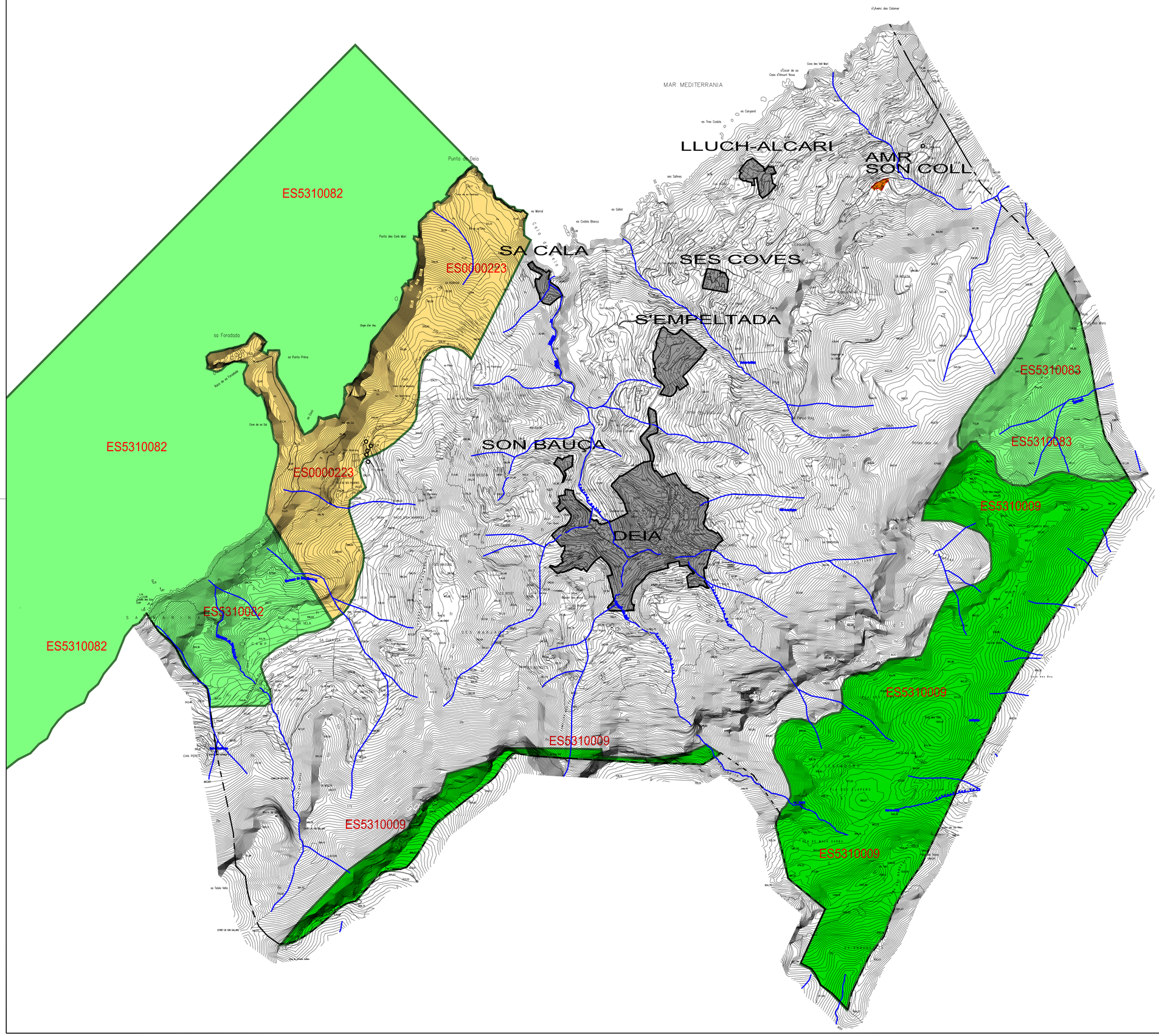
ADAPTACIÓ AL PLÀ TERRITORIAL DE MALLORCA DE LES N.N.S.S. DE DEIÀ	PLÀNOL Nº RUT-01
Concepte: RUTES CULTURALS I PAISATGISTIQUES CAMINS DE TITULARITAT PÚBLICA	ESCALA 1/10.000

OBSERVACIONS
AP-INICIAL

DIBUIXAT:	COMPROVAT:	CLAU:	DATA:
J.G.V.	J.M.M	RUT-01	SEP-2012

ELS REDACTORS:
JOSE M. MAYOL COMAS
ANTONIO RAMIS RAMOS

Ajuntament de Deià
ILLES BALEARS



ÀREES DE DESENVOLUPAMENT

SÒL URBÀ

ASSENTAMENT EN EL MEDI RURAL

AMR

XARXA NATURA 2000

LIC i ZEPA — ES5310009 ES TEIX (LIC i ZEPA)

LIC — ES5310082 S'ESTACA - PUNTA DE DEIÀ (LIC); ES5310083 ES BOIXOS (LIC)

ZEPA — ES0000223 SA FORADADA (ZEPA)

PAS D'AIGUA O TORRENT

LÍMIT DEL TERME

ADAPTACIÓ AL PLÀ TERRITORIAL DE MALLORCA DE LES N.N.S.S. DE DEIÀ	PLÀNOL Nº: XN-01
Concepte: XARXA NATURA 2000	ESCALA: 1/10.000

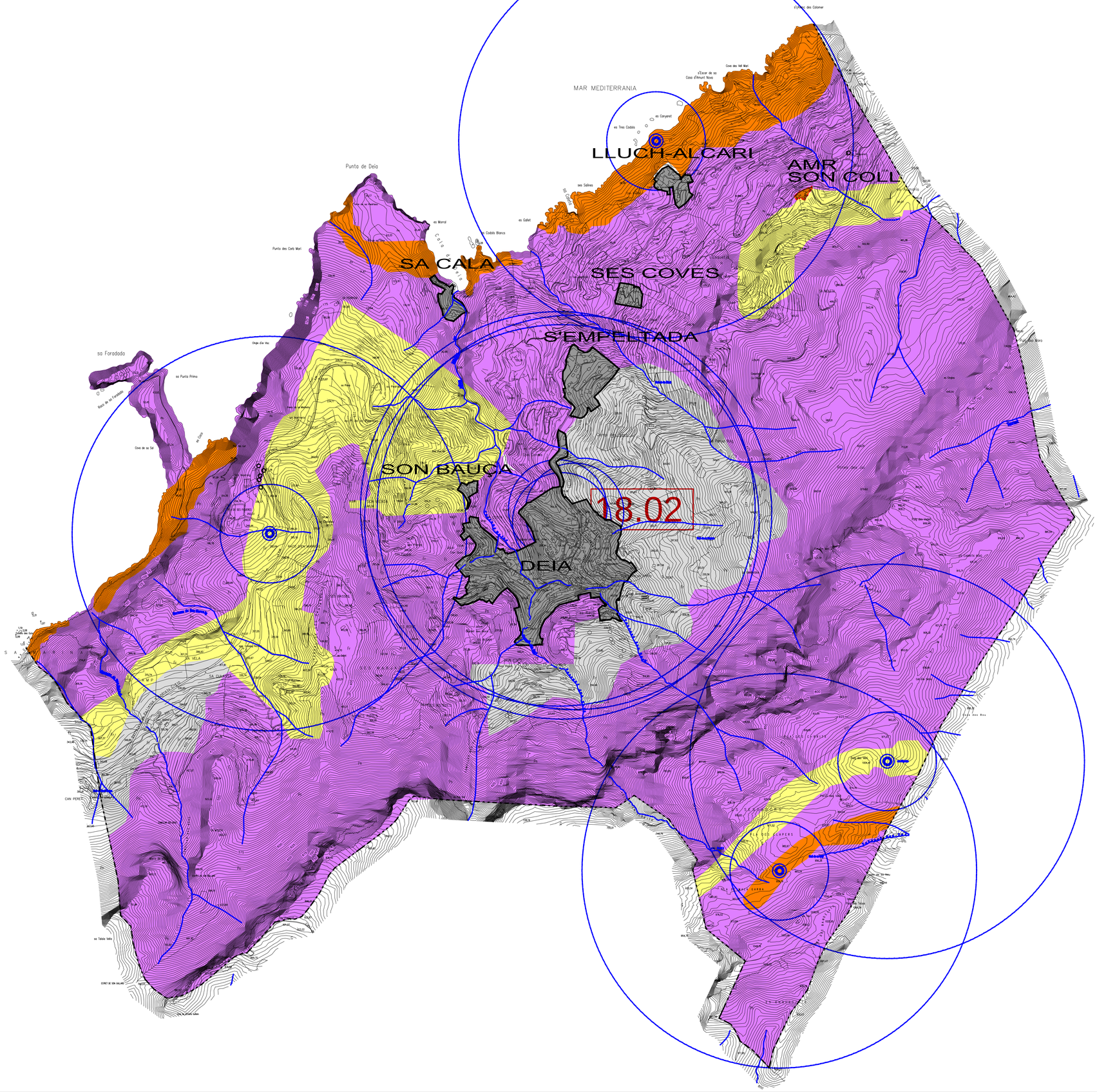
OBSERVACIONS

AP-INICIAL

DIBUIXAT:	COMPROVAT:	CLAU:	DATA:
J.G.V.	J.M.M	XN.01	SEP-2012

ELS REDACTORS:
JOSE M. MAYOL COMAS
ANTONIO RAMIS RAMOS

Ajuntament de Deià
ILLES BALEARS



ÀREES DE DESENVOLUPAMENT

SÒL URBÀ

ASSENTAMENT EN EL MEDI RURAL

AMR

GEOLOGIA

CALCARENITAS CON CONGLOMERADOS Y YESOS

CALIZAS DOLOMIAS Y BRECHAS CARBONATADAS

FORMACIONES SUPERFICIALES Y COLUVIALES DE BLOQUES, GRAVAS Y ARENAS CALIZAS

MARGAS Y ROCAS VOLCANICAS

HIDROLOGIA SUBTERRANEA
INFORMACIÓ PLÀ HIDROGEOLÓGIC DE LES ILLES BALEARS

18.02 VALLDEMOSSA/SOLLER (18.02)
UNITAT HIDROGEOLOGICA

POUS D'ABASTAMENT D'AIGUA I FONTS

RESTRICCIONS (ART. 140 PHIB)
- 10 M ABSULUTA
- 250 M MAXIMA
- 1000 M MODERADA

PAS D'AIGUA O TORRENT

LÍMIT DEL TERME

ADAPTACIÓ AL PLÀ TERRITORIAL DE MALLORCA DE LES N.N.S.S. DE DEIÀ

PLÀNOL Nº

ZPRC-01

Concepte: ZONES DE POSIBLE RISC
RISC DE CONTAMINACIÓ AQUITERS
MAPA GEOLÓGIC I AQUITERS

ESCALA

1/10.000

OBSERVACIONS

AP-INICIAL

DIBUIXAT:	COMPROVAT:	CLAU:	DATA:
J.G.V.	J.M.M	ZPRC-01	SEP-2012

ELS REDACTORS:
JOSE M. MAYOL COMAS
ANTONIO RAMIS RAMOS

Ajuntament de Deià
ILLES BALEARS

ADAPTACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE DEIÀ AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA

AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA
INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL

AJUNTAMENT DE DEIÀ
ILLES BALEARS

Consell de Mallorca
Departament d'Urbanisme i Territori

AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA SOBRE L'ADAPTACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE DEIÀ AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA (TM DE PALMA, MALLORCA)

INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

Autors del Projecte:

Antonio RAMIS RAMOS (Arquitecte i Advocat)
José Mª MAYOL COMAS (Arquitecte)

Autor de l' Informe

Jaume MUNAR i BERNAT
Biòleg col. 2658-C del COBIB
Plaça de l'Olivar 5, pral. 2ª 07002-Palma
: 971-21.36.96 616-20.60.51
jaumemunar@ogm.jazztel.es

Palma, març de 2011

Autor de l'Informe de Sostenibilitat Ambiental

Jaume MUNAR i BERNAT
DNI 42.995.794-P
Biòleg col·legiat nº 2658-C del COBIB

Autors del projecte:

Antonio RAMIS RAMOS (Arquitecte i Advocat)
José Mª MAYOL COMAS (Arquitecte)

Març 2011

ÍNDEX

0. INTRODUCCIÓ	**7**
0.1. DADES GENERALS DEL PROJECTE	
0.2. NORMATIVA D'AVALUACIÓ AMBIENTAL	
0.3. NECESSITAT DE L'AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA	
0.4. TRAMITACIÓ AMBIENTAL PRÈVIA	
0.5. METODOLOGIA	
1. CONTINGUT, OBJECTIUS PRINCIPALS DEL PLA O PROGRAMA I LES RELACIONS AMB ALTRES PLANS I PROGRAMES PERTINENTS	**31**
1.1. OBJECTE, DOCUMENTS I ANTECEDENTS DE LES NOVES NS	
1.2. LA NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL VIGENT A LA QUAL S'HAN D'ADAPTAR LES NS	
1.3. OBJECTIUS I CRITERIS DE LES NOVES NS	
1.4. ACTUACIONS EN SÒL URBÀ	
1.5. EL TRACTAMENT DEL SÒL URBANITZABLE EN LES NS	
1.6. JUSTIFICACIÓ DEL CREIXEMENT EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE	
1.7. EL TRACTAMENT DEL SÒL RÚSTIC EN LES NS	
1.7.1. OBJECTIUS I CRITERIS DE LES NS PER AL SÒL RÚSTIC	
1.7.2. ÀREES DE PREVENCIÓ DE RISCS (APR)	
1.7.3. NUCLIS RURALS	
1.7.4. ADAPTACIÓ AL PLA DIRECTOR SECTORIAL D'ENERGIA	
1.8. LA GESTIÓ URBANÍSTICA DEL PLANEJAMENT	
1.9. JUSTIFICACIÓ DE LA CAPACITAT DE POBLACIÓ	
1.10. JUSTIFICACIÓ DE L'ESTÀNDAR DE ZONES VERDES PER HABITANT.	
1.11. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA POLICIA SANITÀRIA MORTUÒRIA	
1.12. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA LLEI DEL PATRIMONI HISTÒRIC	
1.13. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DEL PLA HIDROLÒGIC	
1.14. ADAPTACIÓ A LA LLEI 11/2001, DE 15 DE JUNY, D'ORDENACIÓ DE L'ACTIVITAT COMERCIAL	
1.15. ADAPTACIÓ ALS PLANS DIRECTORS SECTORIALS	
1.16. ESTUDI ECÒNOMIC I FINANCER	
1.17. PLANIMETRÍA	
2. ASPECTES RELLEVANTS DE LA SITUACIÓ ACTUAL DEL MEDI AMBIENT I LA SEVA PROBABLE EVOLUCIÓ EN EL CAS DE NO APLICACIÓ DEL PLA O PROGRAMA	**54**
2.1. FACTORS AMBIENTALS DIRECTES	
2.1.1. ESPAIS NATURALS PROTEGITS I COVES	

2.1.1.1. XARXA NATURA 2000	
2.1.1.2. COVES	
2.1.2. SUBSISTEMA PERCEPTUAL	
2.1.3. SUBSISTEMA POBLACIÓ	
3. CARACTERÍSTIQUES MEDIAMBIENTALS DE LES ZONES QUE ES PODEN VEURE AFECTADES DE MANERA SIGNIFICATIVA	**98**
3.1. CREIXEMENT DEL SÒL URBÀ: 173 m2	
3.2. NUCLI RURAL DE SON COLL	
4. QUALSEVOL PROBLEMA MEDIAMBIENTAL EXISTENT QUE SIGUI IMPORTANT PER AL PLA O PROGRAMA, INCLOSOS, EN PARTICULAR ELS PROBLEMES RELACIONATS AMB QUALSEVOL ZONA D'ESPECIAL IMPORTÀNCIA MEDIAMBIENTAL, COM LES ZONES DESIGNADES DE CONFORMITAT AMB LES DIRECTIVES 79/409/CEE I 92/43/CEE	**113**
4.1. XARXA NATURA 2000	
4.2. XARXA NATURA 2000 DE L'ILLA DE MALLORCA	
4.3. XARXA NATURA 2000 AL TERME MUNICIPAL DE DEIÀ (MALLORCA)	
4.4. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE L'INFORME DE NO AFECCIÓ A XARXA NATURA 2000	
4.5. METODOLOGIA	
4.6. DESCRIPCIÓ DELS LLOCS NATURA 2000 DEL TM DE DEIÀ	
4.6.1. ES5310009 ES TEIX (LIC, ZEPA)	
4.6.2. ES5310082 S'ESTACA-PUNTA DE DEIÀ (LIC)	
4.6.3. ES5310083 ES BOIXOS (LIC)	
4.6.4. ES0000223 SA FORADADA (ZEPA)	
4.7. DETERMINACIÓ DEL GRAU D'AFECCIÓ DE L'ADAPTACIÓ DE LES NS DE PLANEJAMENT DE DEIÀ AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA I ALTRA NORMATIVA SOBREVINGUDA, SOBRE ELS LLOCS DE LA XARXA NATURA 2000	
5. ELS OBJECTIUS DE PROTECCIÓ MEDIAMBIENTAL FIXATS EN ELS ÀMBITS INTERNACIONAL, COMUNITARI, NACIONAL O AUTONÒMIC QUE TINGUIN RELACIÓ AMB EL PLA O PROGRAMA I LA MANERA EN QUÈ AQUESTS OBJECTIUS I QUALSEVOL ASPECTE MEDIAMBIENTAL S'HAN TINGUT EN COMPTE DURANT LA SEVA ELABORACIÓ	**147**
5.1. OBJECTIUS INTERNACIONALS	
5.2. OBJETIUS COMUNITARIS	
5.3. LA SOSTENIBILITAT EN ELS OBJECTIUS GENERALS DE LES NS DE DEIÀ	
5.4. LA SOSTENIBILITAT, A TRAVÉS DE LA NORMATIVA A LA QUAL S'ADAPTA LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL	
5.5. LA COHERÈNCIA INTERNA DELS OBJECTIUS, ESTRATÈGIES I ACCIONS DEL PLA O PROGRAMA, I L'AVALUACIÓ DELS EFECTES AMBIENTALS DERIVATS DEL PLA.	

6. ELS PROBABLES EFECTES SIGNIFICATIUS EN EL MEDI AMBIENT	**163**
6.1. RELACIÓ D'ACCIONS IMPACTANTS	
6.2. RELACIÓ DE FACTORS AMBIENTALS AFECTATS	
6.3. DETECCIÓ, VALORACIÓ I DESCRIPCIÓ DELS IMPACTES	
6.4. VALORACIÓ DETALLADA DELS IMPACTES MÉS IMPORTANTS DE LES ACCIONS SOBRE ELS FACTORS AMBIENTALS	
7. LES MESURES PREVISTES PER PREVENIR, REDUIR I, EN LA MESURA QUE SIGUI POSSIBLE, COMPENSAR QUALSEVOL EFECTE NEGATIU IMPORTANT EN EL MEDI AMBIENT DE L'APLICACIÓ DEL PLA O PROGRAMA.	**180**
7.1. MESURES PER MINVAR ELS EFECTES PERJUDICIALS SOBRE L'ATMOSFERA	
7.2. MESURES PER MINVAR ELS EFECTES PERJUDICIALS SOBRE LA TERRA I EL SÒL	
7.3. MESURES PER MINVAR ELS EFECTES PERJUDICIALS SOBRE EL MEDI HÍDRIC	
7.4. MESURES PER MINVAR ELS EFECTES PERJUDICIALS SOBRE EL MEDI PERCEPTUAL	
7.5. MESURES PER MINVAR ELS EFECTES PERJUDICIALS SOBRE EL MEDI AMBIENT EN GENERAL	
8. UNA EXPOSICIÓ DE LES PRINCIPALS ALTERNATIVES ESTUDIADES I UN RESUM DELS MOTIUS DE LA SELECCIÓ DE LES ALTERNATIVES CONSIDERADES	**181**
9. UN INFORME SOBRE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LES AL-TERNATIVES I DE LES MESURES DIRIGIDES A PREVENIR, REDUIR, PAL·LIAR O COMPENSAR ELS EFECTES NEGATIUS DEL PLA O PROGRAMA.	**182**
10. UNA DESCRIPCIÓ DE LES MESURES PREVISTES PER A LA	**183**
11. UN RESUM DE CARÀCTER NO TÈCNIC DE LA INFORMACIÓ FACILITADA EN VIRTUT DELS APARTATS ANTERIORS.	**184**
ANNEX I. ESTUDI D'INCIDÈNCIA PAISATGÍSTICA	**193**
ANNEX II. ESTUDI D'INCIDÈNCIA ACÚSTICA	**200**
ANNEX III. REPORTATGE FOTOGRÀFIC	**202**
ANNEX IV. PLANIMETRIA	**205**

0. INTRODUCCIÓ I COMPLIMENT DELS SUGGERIMENTS DE LA COMISSIÓ DE MEDI AMBIENT DE LES ILLES BALEARS

0.1. DADES GENERALS DEL PROJECTE

0.1.1. DESCRIPCIÓ GENERAL

L'Ajuntament de Deià proposa la revisió de les Normes Subsidiàries, adaptant-les en el que queda pendent a les exigències del Pla Territorial Insular de Mallorca, i a la resta de normativa sobrevinguda.

0.1.2. PETICIONARI

El present Informe de Sostenibilitat Ambiental es realitza a petició de l'Excm. Ajuntament de Deià.

0.1.3. AUTORIA DEL PROJECTE

El projecte el redacten Antonio RAMIS RAMOS, Arquitecte i Advocat, i José Mª MAYOL COMAS, Arquitecte.

0.1.4. AUTORIA DE L'INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

L'Informe de Sostenibilitat Ambiental ha estat elaborat per OLIVAR GESTIÓ I MEDI, SL, sent el tècnic responsable Jaume MUNAR i BERNAT, Biòleg col·legiat 2658-C, comptant amb la supervisió de l'equip tècnic redactor del projecte.

0.2. NORMATIVA D'AVALUACIÓ AMBIENTAL

- El 27 de juny de 2001 es va aprovar la Directiva 2001/42/CE del Parlament Europeu i del Consell relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient.
- L'Estat espanyol l'ha incorporada al dret intern espanyol, mitjançant la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, que té la consideració de legislació bàsica.
- La comunitat autònoma de les Illes Balears va assumir, per l'article 11.7 de l'Estatut d'Autonomia aprovat per la Llei Orgànica 2/1983, de 25 de febrer, competències per al desenvolupament legislatiu i l'execució en matèria de protecció del medi ambient, normes addicionals de protecció, espais naturals protegits i ecologia.
- El Decret 4/1986, d'implantació i regulació dels estudis d'impacte ambiental, ara derogat, va sofrir únicament una modificació puntual mitjançant el Decret 85/2004, d'1 d'octubre; s'avançà vint anys a la resta de l'Estat espanyol, ja que incloïa l'avaluació d'impacte ambiental del planejament urbanístic, la qual cosa ha dotat la nostra comunitat autònoma d'una experiència única amb vistes a l'avaluació ambiental estratégica.
- La Llei 11/2006 de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears entrà en vigor l'endemà de ser publicada en el BOIB núm. 133 de 21 de setembre de 2006, modificada per:
    - la Llei 6/2007, de 27 de desembre, de mesures tributàries i econòmico-administratives
    - el Decret-llei 3/2009 de 29 de maig, de mesures ambientals per impulsar les inversions i l'activitat económica a Illes Balears
    - la Llei 6/2009 de 17 de novembre, de mesures ambientals per impulsar les inversions i l'activitat económica a Illes Balears

0.3. NECESSITAT DE L'AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA

0.3.1. SEGONS LA NORMATIVA ESTATAL: LA LLEI 9/2006, DE 28 D'ABRIL, SOBRE L'AVALUACIÓ DELS EFECTES DE DETERMINATS PLANS I PROGRAMES EN EL MEDI AMBIENT

Segons l'Article 3. Àmbit d'aplicació, seran objecte d'AAE,

- els plans i els programes, i les seves modificacions, que:
    - puguin tenir efectes significatius sobre el medi ambient:
        - els que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes legalment sotmesos a avalaució d'impacte ambiental en les següents matèries: Agricultura, Pesca, Transport, Telecomunicacions, Ramaderia, Energia, Gestió de residus. Turisme, Silvicultura, Mineria, Gestió de recursos hídrics, **Ordenació del Territori urbà i rural,** Acuicultura, Indústria, Ocupació del domini públic marítimo-terrestre i **Ordenació de l'ús del sol**
    - els que requereixin una avaluació conforme a la normativa reguladora de la Xarxa Ecològica Europea Natura 2000, regulada en la Llei 4/1989, de 27 de març, de Conservació dels Espais Naturals i de la Flora i de la Fauna Silvestres
- compleixin aquests dos requisits:
    - Que s'elaborin o que s'aprovin per una Administració pública
    - Que la seva elaboració i la seva aprovació vinguin exigides per una disposició legal o reglamentària o per acord del Consell de Ministres o del Consell de Govern d'una Comunitat Autònoma
- quan l'òrgan ambiental determini que poden tenir efectes significatius sobre el medi ambient:
- els plans i programes que estableixin l'ús de zones de reduït àmbit territorial
- les modificacions menors de plans i de programes
- els plans i els programes distints dels que figuren a la taula anterior

Per tant, tot considerant que es tracta d'una Ordenació del territori urbà i rural, i d'Ordenació de l'ús del sòl, entre d'altres, **s'ha de sotmetre a Avaluació Ambiental Estratègica (AAE).**

0.3.2. SEGONS LA NORMATIVA DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA DE LES ILLES BALEARS: LA LLEI 11/2006 DE 14 DE SETEMBRE, D'AVALUACIONS D'IMPACTE AMBIENTAL I AVALUACIONS AMBIENTALS ESTRATÈGIQUES A LES ILLES BALEARS, I LES SEVES MODIFICACIONS.

El títol III d'aquesta llei regula l'avaluació ambiental estratègica de plans i programes, de manera que els plans i programes subjectes integrin el component mediambiental en el seu procediment de preparació, elaboració, tramitació, aprovació i seguiment.

Aquests plans i programes s'inclouen en el seu annex III:

Annex III. Plans i programes subjectes a avaluació ambiental estratègica
Grup 1. Plans que suposin ordenació del territori urbà o rural o utilització del sòl.
3. La modificació, la revisió i/o l'adaptació dels instruments de planificación territorial i urbanística que es refereix aquest grup, sense perjudici del que s'estableix en l'article 17 d'aquesta llei (fa referència als plans i programes de reduït àmbit territorial)

Per tant, tractant-se d'una modificació, revisió i/o adaptació d'unes Normes Subsidiàries de Planejament, queda subjecte a Avaluació Ambiental Estratègica (AAE)

0.4. TRAMITACIÓ AMBIENTAL PRÈVIA

Aquesta adaptació de les NS de planejament de Deià, en la seva fase d'Aprovació Inicial, va ser sotmesa a la Fase d'Avaluació Preliminar dins del procediment d'Avaluació Ambiental Estratègica.

0.4.1. INCORPORACIÓ DELS SUGGERIMENTS DE LA CMAIB

S'ha procedit a incorporar els suggeriments de l'informe de referència de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears

En l'informe emès per la cap de Secció Isabel Dameto Truyols, s'indiquen una sèrie de suggeriments, que tot seguit relacionam, aportant la situació de la informació en el document que es presenta:

1. **PER AL CÀLCUL DE LES NECESSITATS AMBIENTALS BÀSIQUES ES JUSTIFICARÀ LA DISPONIBILITAT D'AIGUA, DE DEPURACIÓ, D'ENERGIA I DE RESIDUS PER A LA POBLACIÓ PREVISTA (2.080 UNITATS DE POBLACIÓ).**

4.727 habitants és la població prevista en els nuclis urbans de Deià, aplicant el Decret 2/1996, de 16 de gener, sobre regulació de les capacitats de població en els instruments de planejament general i sectorial, obliga a introduir els índex d'intensitat d'ús residencial i turístic a les zones de sòl urbà on aquests es permetin, així com a realitzar un càlcul de la capacitat residencial màxima que, en funció de la diferent zonificació, resulta de l'ordenació proposta en el planejament general.

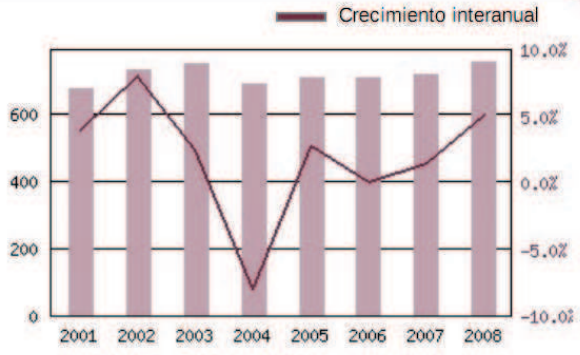
Per calcular la capacitat potencial màxima que s'ha fixat (article 5) el ratio de tres habitants/vivenda

Aquest càlcul teòric ultrapassa la realitat, perquè correspondria al número màxim d'habitants possibles en el cas de que s'esbucassin tots els habitatges, se'n fessin de nous, amb un estàndard de superfície, i fossin habitats pel número teòric. Tot això queda lluny de la realitat.

L'evolució de la població 2001-2008 és la que figura a les taules i gràfiques següents,

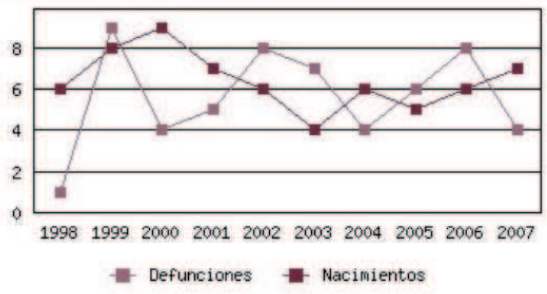
Evolución de la población (Padrón)

Año	Total	Hombres	Mujeres
2001	677	344	333
2002	731	378	353
2003	749	394	355
2004	689	358	331
2005	708	375	333
2006	708	379	329
2007	718	385	333
2008	754	398	356



Movimiento natural de la población

	2003	2004	2005	2006	2007
- Nacimientos	4	6	5	6	7
- Defunciones	7	4	6	8	4
- Crec. vegetativo	-3	2	-1	-2	3
- Matrimonios	2	2	1	4	6
Tasa Bruta de:					
- Natalidad (‰)	5,56	8,59	7,06	8,42	9,75
- Mortalidad (‰)	9,74	5,73	8,47	11,22	5,57
- Nupcialidad (‰)	2,78	2,86	1,41	5,61	8,36



1.a. QUÈ S'HA DE CONSIDERAR COM A PREVISIÓ DE CREIXEMENT?

D'una manera més realista, podem partir de les dades d'evolució de la población els darrers anys.

ANY	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Mitjana
Població de dret									
Habitants	677	731	749	689	708	708	718	754	717
Increment s/any anterior		54	18	-60	19	0	10	36	11,00
% d'increment		7,39	2,40	-8,71	2,68	0,00	1,39	4,77	1,42

Atès que la població de dret del municipi l'any 2008 era de 754 habitants, i que el municipi ha tingut un creixement mitjà de l'1,42%% entre els anys 2001 i 2008, es pot suposar, aplicant aquest mateix índex, que l'increment de població fins al 2015 serà de l'ordre d'uns 10 habitants/any. Així, aquest és el creixement que es proposa com a base de càlcul per avaluar la necessitat de recursos ambientals:

ANY	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Sostre
Població de dret								
Habitants	727	738	748	759	769	780	791	4.727
Increment s/any anterior	10	10	10	11	11	11	11	
% d'increment	1,43	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	

1.b. DISPONIBILITAT D'AIGUA POTABLE

L'Ajuntament disposa d'autorització d'extracció de:

CONCESSIÓ	REFERÈNCIA	DATA AUT.	màx m3/any
Font del Molí	CAS-1137	03/11/2004	105.000
Es Verger	CAS-1142	06/02/2004	27.000
			132.000

Aplicant la previsió de creixement de població, i adjudicant la dotació anual prevista al Pla Hidrològic de les Illes Balears, que són 220 litres per habitant i dia, obtenim la següent progressió de consum, perfectament assolible amb la disponibilitat actual d'aigua potable, però que veiem que, si s'aplicàs el sostre màxim teòric de població, resultaria insuficient:

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	SOSTRE
Població	754	727	738	748	759	769	780	791	4.591
Dotació anual PHIB (220 l/hab.dia)	60.546.200	58.378.100	59.261.400	60.064.400	60.947.700	61.750.700	62.634.000	63.517.300	368.657.300
Dotació segons PHIB m3/any	60.546	58.378	59.261	60.064	60.948	61.751	62.634	63.517	368.657
Volum autoritzat (any 2011)	132.000	132.000	132.000	132.000	132.000	132.000	132.000	132.000	132.000
Diferència Autoritzat - Dotat	71.454	73.622	72.739	71.936	71.052	70.249	69.366	68.483	-236.657

Aquestes dades calculades són més optimistes que les previsions de la Direcció General de Recursos Hidrics, que es fonamenten en dades de consum real, que considera l'increment de població estival, entre d'altres.:

	1998	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
m3/any	36.500	61.974	69.067	64.878	78.278	82.192	86.301	90.617	95.147
m3/any d'increment s/any anterior			7.093	-4.189	13.400	3.914	4.109	4.316	4.530
% s/any anterior			10,27	-6,46	17,12	4,76	4,76	4,76	4,76
		2008	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**
m3/any		99.677	104.423	109.394	114.603	120.059	125.775	131.763	138.037
m3/any d'increment s/any anterior		4.746	4.746	4.972	5.208	5.456	5.716	5.988	6.273
% s/any anterior		4,76	4,76	4,76	4,76	4,76	4,76	4,76	4,76

Del 2004 al 2007, previsió de la DGRH. D'aquí endavant, aplicació de la mateixa progressió

A continuació s'inclouen les autoritzacions d'extracció esmentades:

D.G. RECURSOS HIDRICS

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
Conselleria de Medi Ambient
Direcció General de Recursos Hídrics

AF/ml.

AJUNTAMENT DE DEIÀ
Plaça del Porxo, 4
07179 - DEIÀ

Assumpte: **Concessió d'aigües subterrànies** per canvi d'ús dels drets que posseeix l'Ajuntament de Deià sobre l'aigua de la Font d'Es Molí, t.m. de Deià.

Peticionari: AJUNTAMENT DE DEIÀ
Exp. Ref.: CAS-1137

Vist l'expedient de referència que es tramita a instàncies de l'AJUNTAMENT DE DEIÀ, en sol·licitud de concessió d'aigües subterrànies, per canvi d'ús dels drets que posseeix l'Ajuntament de Deià sobre l'aigua de la Font d'Es Molí, t.m. de Deià, i tenint en compte els següents

F E T S

Primer. En data 20 de febrer de 2001, es va sol·licitar per l'Ajuntament de Deià, concessió d'aigües subterrànies per canvi d'ús dels drets de l'Ajuntament sobre l'aigua de "La Font d'Es Molí", en el terme municipal de Deià, per tal de destinar l'aigua al proveïment de la població.

Segon. La Conselleria de Sanitat i Consum, en data 9 de novembre de 2001, va emetre informe favorable en quant la potabilitat de l'aigua, si bé indicant que s'ha d'extremar la vigilància en la cloració.

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
Conselleria de Medi Ambient
Direcció General de Recursos Hídrics

AF/ml.

Tercer. Durant la tramitació de l'expedient es va posar de manifest l'existència d'una pluralitat de persones i entitats amb dret a l'aigua de la mateixa font, per la qual cosa, en data 13 de febrer de 2002, es va emetre informe jurídic en el sentit que, amb caràcter previ a l'atorgament de la concessió, s'havia de constituir una Comunitat d'Usuaris.

Quart. En data 20 de febrer de 2004, davant la sol·licitud reiterada de l'Ajuntament de tramitació de la concessió únicament per canvi d'ús, es va emetre un nou informe jurídic en el sentit que no existia cap impediment per a la tramitació de l'esmentada concessió, amb independència de la constitució de la Comunitat.

Cinquè. En base a la documentació presentada i d'acord amb el que preveu l'article 109.1 del Reglament del domini públic hidràulic de 1986, la sol·licitud es va sotmetre a informació pública mitjançant la inserció en el BOIB núm.77, de 1 de juny de 2004, i l'exposició en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament de Deià. Els drets de l'Ajuntament s'avaluaven en "variables, amb una mitjana de 90.000 m^3/any".

Sisè. Dintre del termini d'informació pública es varen presentar al·legacions per altres usuaris de la font, en el sentit que no es poden quantificar els drets de l'Ajuntament de Deià perquè es tracta de la resta del cabal de la font, una vegada utilitzats els drets dels

Gran Via Asima, 4b, 1r. dreta. 07009 - Palma de Mallorca. Tel.: 971 176800. Fax: 971 176634

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
Conselleria de Medi Ambient
Direcció General de Recursos Hídrics

AF/ml.

altres usuaris. A aquestes al·legacions va contestar l'Ajuntament en el sentit que només es pretén el canvi d'ús d'uns drets ja existents.

Setè. Després dels tràmits legals oportuns, aquesta Direcció General, mitjançant escrit de 20 de setembre de 2004, va comunicar a l'Ajuntament de Deià les condicions relatives a la concessió d'aigües subterrànies, en particular, que el volum anual d'explotació serà el que correspon als drets que posseeix l'Ajuntament de Deià sobre l'aigua de la Font, amb un màxim de 105.000 m³, d'acord amb les necessitats justificades per l'Ajuntament. Aquestes condicions varen ser acceptades per l'Ajuntament en data 14 d'octubre de 2004.

Als fets anteriors s'apliquen els següents

F O N A M E N T S D E D R E T

I. La tramitació d'aquest expedient es fa d'acord amb el procediment que estableix l'article 104 i següents del Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del domini públic hidràulic.

II. El Reial decret 115/1995, de 27 de gener, traspassa a la comunitat autònoma de les Illes Balears les funcions i els serveis de l'Administració de l'Estat en matèria de recursos, aprofitaments i obres hidràuliques.

Gran Via Asima, 4b, 1r. dreta. 07009 – Palma de Mallorca. Tel.: 971 176800. Fax: 971 176534

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
Conselleria de Medi Ambient
Direcció General de Recursos Hídrics

AF/ml.

III. L'Ordre del president de la comunitat autònoma de les Illes Balears de 12 de gener de 2001, per la qual es modifica l'estructura de la Conselleria de Medi Ambient, assigna a la Direcció General de Recursos Hídrics les competències relatives al domini públic hidràulic i règim jurídic de les aigües.

Per tot això, atesos els preceptes legals esmentats i la resta d'aplicació general, aquesta Direcció General **HA RESOLT**

ATORGAR a l'AJUNTAMENT DE DEIÀ la concessió, referència **CAS-1137,** per canvi d'ús dels drets que posseeix l'Ajuntament de Deià sobre l'aigua de la Font d'Es Molí, t.m. de Deià, d'acord amb les

CONDICIONS GENERALS per a les concessions d'aigües subterrànies, atorgades a l'empara de l'article 57 i següents de la Llei de 2 d'agost de 1985 (BOE de 8 d'agost de 1985) i l'article 93 i següents del Reglament del domini públic hidràulic aprovat per Reial decret 849/1986, d'11 d'abril (BOE de 30 d'abril), i amb les següents

C O N D I C I O N S

1a. El volum anual d'explotació serà el que correspon als drets que posseeix l'Ajuntament de Deià sobre l'aigua de la Font, amb un màxim 105.000 m³/any, d'acord amb les necessitats justificades per l'Ajuntament.

Gran Via Asima, 4b, 1r. dreta. 07009 – Palma de Mallorca. Tel.: 971 176800. Fax: 971 176534

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
Conselleria de Medi Ambient
Direcció General de Recursos Hídrics

AF/ml.

2a. Les aigües s'han de destinar al proveïment d'aigua potable a la població de Deià. L'aigua haurà d'estar clorada permanentment, extremant la vigilància de la cloració.

3a. Les obres s'han d'ajustar a la documentació tècnica presentada per l'entitat peticionària, mentre no s'oposi a aquestes condicions.

4a. La Direcció General de Recursos Hídrics pot ordenar o autoritzar les obres que tendeixin a millorar el projecte, sempre que no s'alterin les característiques essencials de la concessió, cosa que implicaria la tramitació d'un expedient nou.

5a. El termini per acabar les obres és de 12 mesos, comptadors des de l'endemà d'haver notificat aquesta Resolució. Una vegada acabades les obres, i amb l'avís previ a la persona concessionària, el personal d'aquesta Direcció General n'ha de procedir al reconeixement i ha d'estendre una acta on consti el compliment d'aquestes condicions i les característiques definitives de les obres i les instal·lacions, sense que es pugui començar l'explotació parcial o total de l'aprofitament fins que l'autoritat competent aprovi aquesta acta.

Gran Via Asima, 4b. 1r. dreta. 07.009 – Palma de Mallorca. Tel.: 971 176800. Fax: 971 176634

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
Conselleria de Medi Ambient
Direcció General de Recursos Hídrics

AF/ml.

6a. Atesa la reserva de recursos que estableix el Pla Hidrològic de les Illes Balears, elaborat pel Govern de les Illes Balears, informat favorablement pel Consell Balear de l'Aigua el 22 de febrer de 1999 i aprovat pel Reial Decret 378/2001, de 6 d'abril, aquesta concessió s'atorga amb caràcter provisional i a precari, per la qual cosa, d'acord amb l'article 53.3 de la Llei d'aigües, no consolida cap dret ni dóna lloc a indemnització en el cas de reduir els cabals atorgats o en el cas de revocar la concessió. La concessió definitiva s'atorga, si escau, quan s'ha redactat el Pla d'explotació de la unitat hidrogeològica, d'acord amb les previsions del Pla Hidrològic esmentat.

7a. Aquesta concessió s'entén que s'atorga sense perjudici de l'obligació que té l'entitat concessionària de complir la reglamentació industrial i la sanitària que s'hi hagin d'aplicar i també la d'obtenir les llicències, permisos i autoritzacions que legalment siguin procedents de qualsevol organisme competent, ja sigui de l'Administració autonòmica, de la central o de la local, i fins i tot d'aquesta Direcció General.

8a. L'Administració es reserva el dret de prendre de la concessió els volums d'aigua que siguin necessaris per construir i conservar tota mena d'obres públiques, en la forma que consideri convenient i amb la cura de no perjudicar les obres i instal·lacions de la concessió, sense que això doni lloc a cap indemnització.

Gran Via Asima, 4b. 1r. dreta. 07.009 – Palma de Mallorca. Tel.: 971 176800. Fax: 971 176634

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
Conselleria de Medi Ambient
Direcció General de Recursos Hídrics

AF/ml.

9a. L'entitat titular de la concessió és responsable de tots els danys i perjudicis que es puguin fer a béns de domini públic o privat a causa de la construcció o explotació de les obres que s'autoritzen.

10a. L'Administració no és responsable de l'aigua que es concedeix, amb independència de quina sigui la causa de la disminució o inexistència d'aquesta.

11a. L'entitat titular de la concessió ha de conservar les obres autoritzades en bon estat i ha d'evitar pèrdues innecessàries d'aigua per fugues, filtracions o qualsevol altra causa.

12a. Aquesta concessió pot declarar-se caducada a causa de l'incompliment d'aquestes condicions.

13a. La concessió s'extingeix a causa del transcurs del termini assenyalat, caducitat, expropiació forçosa o renúncia de la persona concessionària.

14a. Aquesta concessió està subjecta al pagament del cànon que en qualsevol moment pugui establir l'organisme competent,

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
Conselleria de Medi Ambient
Direcció General de Recursos Hídrics

AF/ml.

a causa de les obres que faci l'Administració, i també al pagament de les taxes que siguin aplicables i d'acord amb les disposicions vigents.

15a. La present concessió anul·la, a tots els efectes, l'expedient ACA-267, d'inclusió en el Catàleg d'Aigües Privades dels mateixos drets sobre l'aigua de la Font d'Es Molí.

16a. Per interpretar aquestes condicions, i també les generals que conté el plec que s'adjunta, regeix la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües, desplegada pel Reglament del domini públic hidràulic, d'11 d'abril de 1986 (BOE del 30 d'abril).

I una vegada acceptades aquestes condicions, vos les comunic perquè en prengueu coneixement i als efectes oportuns, i vos faig saber que teniu l'obligació de presentar aquest document, dins els trenta (30) dies hàbils següents a la data de la notificació, davant l'oficina liquidadora de l'impost de transmissions patrimonials corresponent per pagar, si escau, l'impost requerit.

Aquesta Resolució es notifica a la persona sol·licitant i se li fa saber que contra aquesta pot interposar recurs d'alçada davant el Conseller de Medi Ambient en el termini d'un mes comptador des de l'endemà d'haver-la notificada, d'acord amb el que disposa l'article 114 i següents de la llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del

Gran Via Asima, 4b, 1r. dreta. 07009 - Palma de Mallorca. Tel.: 971 176800. Fax: 971 176634

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
Conselleria de Medi Ambient
Direcció General de Recursos Hídrics

AF/ml.

procediment administratiu comú, segons la nova redacció de la Llei 4/1999, de 26 de novembre, que modifica l'anterior.

El director general de
Recursos Hídrics

Joan Crespí i Capó

Palma, 3 de novembre de 2004

Gran Via Asima, 4b. 1r dreta. 07009 - Pol. Ind. de Mallorca. Tel.: 971 176800. Fax: 971 176634

GOVERN BALEAR
D.G. RECURSOS HÍDRICS
REGISTRE: SORTIDA
Núm. 508 / 2004
Data 9-FEB-2004

AF/ml.

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
Conselleria de Medi Ambient
Direcció General de Recursos Hídrics

AJUNTAMENT DE DEIÀ
Plaça del Porxo, 4
07179 - DEIÀ

ASSUMPTE: **Comunicació de condicions** relatives a la concessió d'aigües subterrànies d'una captació ubicada a la finca "El Verger", del terme municipal de Deià per a l'abastiment d'aigua potable a Deià.

Peticionari: AJUNTAMENT DE DEIÀ
Exp. Ref.: CAS-1142

Vist l'expedient relatiu a la concessió d'aigües subterrànies que s'indica en l'assumpte, i atès que s'ha seguit la tramitació que assenyalen les disposicions legals vigents en la matèria, aquesta Direcció General formula la proposta de Resolució següent:

QUE ES POT ATORGAR a l'AJUNTAMENT DE DEIÀ la concessió, referència **CAS-1142** d'aigües subterrànies amb un cabal instantani de 11,11 l/segon (40.000 l/h) i un volum màxim anual de 27.000 m^3/any, per a l'abastiment d'aigua potable a Deià de la finca "El Verger", del terme municipal de Deià, d'acord amb les

Gran Via Asima, 4b, 1r. dcha. 07009 – Palma de Mallorca. Tel.: 971 176800. Fax: 971 176634

AF/ml.

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
Conselleria de Medi Ambient
Direcció General de Recursos Hídrics

CONDICIONS GENERALS per a concessions d'aigües subterrànies, atorgades a l'empara de l'article 57 i següents de la Llei de 2 d'agost de 1985 (BOE del 8), i l'article 93 i següents del Reglament del domini públic hidràulic aprovat per Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, (BOE del 30), i amb les següents

CONDICIONS

1a. Les obres de captació de les aigües subterrànies d'aquesta concessió amb una profunditat màxima de 71 metres s'han de situar a més de 100 metres d'altres aforaments.

2a. El cabal màxim instantani no ha de superar els 11,11 l/segon (40.000 l/h).

3a. El volum màxim anual d'explotació no ha de superar els 27.000 m^3.

4a. Les aigües s'han de destinar a l'abastiment d'aigua potable al terme municipal de Deià. L'aigua haurà de ser tractada mitjançant ósmosis per a eliminar els sulfats i la contaminació bactereològica.

5a. L'aspiració de la bomba d'elevació s'ha d'instal·lar a una profunditat màxima de 71 metres.

Gran Via Asima, 4b, 1r. dcha. 07009 – Palma de Mallorca. Tel.: 971 176800. Fax: 971 176634

AF/ml.

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
Conselleria de Medi Ambient
Direcció General de Recursos Hídrics

6a. Les obres s'han d'ajustar a la documentació tècnica presentada per la persona peticionària, mentre no s'oposi a aquestes condicions.

7a. La Direcció General de Recursos Hídrics pot ordenar o autoritzar les obres que tendeixin a millorar el projecte, sempre que no s'alterin les característiques essencials de la concessió, cosa que implicaria la tramitació d'un expedient nou.

8a. El termini per acabar les obres és de 12 mesos, comptadors des de l'endemà d'haver notificat aquesta Resolució. Una vegada acabades les obres, i amb l'avís previ a la persona concessionària, el personal d'aquesta Direcció General n'ha de procedir al reconeixement i ha d'estendre una acta on consti el compliment d'aquestes condicions i les característiques definitives de les obres i les instal·lacions, sense que es pugui començar l'explotació parcial o total de l'aprofitament fins que l'autoritat competent aprovi aquesta acta.

9a. Dins el mateix termini que assenyala la condició vuitena, s'ha de sol·licitar a aquesta Direcció General l'autorització per muntar les instal·lacions d'elevació d'aigües, de conformitat amb l'article 108 del Reial decret 863/1985, de 2 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament general de normes bàsiques de seguretat minera.

Gran Via Asima, 4b, 1r. dreta. 07009 - Palma de Mallorca. Tel.: 971 176800. Fax: 971 176634

AF/ml.

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
Conselleria de Medi Ambient
Direcció General de Recursos Hídrics

10a. Aquesta concessió s'atorga per un termini de VINT-I-CINC ANYS (25 ANYS) renovables, conform allò que disposa el Reglament del Domini Públic Hidràulic.

11a. Aquesta concessió s'entén que s'atorga sense perjudici de l'obligació que té la persona concessionària de complir la reglamentació industrial i la sanitària que s'hi hagin d'aplicar i també la d'obtenir les llicències, permisos i autoritzacions que legalment siguin procedents de qualsevol organisme competent, ja sigui de l'Administració autonòmica, de la central o de la local, i fins i tot d'aquesta Direcció General.

12a. L'Administració es reserva el dret de prendre de la concessió els volums d'aigua que siguin necessaris per construir i conservar tota mena d'obres públiques, en la forma que consideri convenient i amb la cura de no perjudicar les obres i instal·lacions de la concessió, sense que això doni lloc a cap indemnització.

13a. La persona titular de la concessió és responsable de tots els danys i perjudicis que es puguin fer a béns de domini públic o privat a causa de la construcció o explotació de les obres que s'autoritzen.

14a. L'aigua que es concedeix queda adscrita a la terra, i se'n prohibeix l'alienació, cessió o arrendament amb independència d'aquesta.

Gran Via Asima, 4b, 1r. dreta. 07009 - Palma de Mallorca. Tel.: 971 176800. Fax: 971 176634

AF/ml

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
Conselleria de Medi Ambient
Direcció General de Recursos Hídrics

15a. L'Administració no és responsable de l'aigua que es concedeix, amb independència de quina sigui la causa de la disminució o inexistència d'aquesta.

16a. La persona titular de la concessió ha de conservar les obres autoritzades en bon estat i ha d'evitar pèrdues innecessàries d'aigua per fugues, filtracions o qualsevol altra causa.

17a. Aquesta concessió pot declarar-se caducada a causa de l'incompliment d'aquestes condicions.

18a. La concessió s'extingeix a causa del transcurs del termini assenyalat, caducitat, expropiació forçosa o renúncia de la persona concessionària.

19a. Aquesta concessió està subjecta al pagament del cànon que en qualsevol moment pugui establir l'organisme competent, a causa de les obres que faci l'Administració, i també al pagament de les taxes que siguin aplicables i d'acord amb les disposicions vigents.

20a. La present concessió anul·la a tots els efectes l'autorització AAS-9671.

21a. Per interpretar aquestes condicions, i també les generals que conté el plec que s'adjunta, regeix la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües, desplegada pel Reglament del domini

Gran Via Asima, 4b, 1r. dreta. 07009 – Palma de Mallorca. Tel.: 971 176800. Fax: 971 176634

AF/ml

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
Conselleria de Medi Ambient
Direcció General de Recursos Hídrics

públic hidràulic, d'11 d'abril de 1986 (BOE del 30 d'abril).

La qual cosa vos comunic perquè, d'acord amb el que disposa l'article 116 del Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, (BOE de 30 d'abril de 1986), **manifesteu la vostra conformitat amb les condicions anteriors o formuleu les observacions que considereu pertinents en el termini de quinze (15) dies hàbils, a partir de la data de la notificació.**

Palma, 6 de febrer de 2004

El cap del Servei
d'Aigües Subterrànies,

Antonio Fernández Peña

Vistiplau
El director general de
Recursos Hídrics,

Joan Crespí i Capó

Gran Via Asima, 4b, 1r. dreta. 07009 – Palma de Mallorca. Tel.: 971 176800. Fax: 971 176634

Cal recordar, així mateix, per una banda, les pèrdues que es produeixen a la xarxa de distribució:

	Estimació de les pèrdues d'aigua en xarxa a Mallorca, 1998-2007 (unitat: m3)								
	1998	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2.007
Deià	15.643	38.180	38.235	31.513	28.868	35.225	36.986	38.836	40.777
Mallorca	26.170.799	22.536.007	25.684.464	26.550.740	27.318.976	25.048.063	26.442.276	27.487.153	27.513.701

Reparar aquestes fuites i aplicar la nova normativa quant a estalvi d'aigua i controls, poden col·laborar de manera molt eficient a millorar la gestió de l'aigua.

1.c. DISPONIBILITAT DE DEPURACIÓ D'AIGÜES RESIDUALS

Segons comunicació a la Secretària de l'Ajuntament de Deià del senyor Antoni Bernat Homar, de l'Agencia Balear de l'Aigua i la Qualitat Ambiental (ABAQUA), de 3 de març de 2011, les dades actuals de capacitat de l'EDAR de Deià són de 465 de m3/dia y 3.100 habitantes equivalentes.

Per tant, cobreix les expectatives de creixement fonamentades en l'evolució de la població existent, malgrat no pugui assolir el sostre teòric de població desmesurat de 4.727 habitants.

1.d. DISPONIBILITAT DE SUFICIENT SUBMINISTRAMENT D'ENERGIA ELÈCTRICA

L'energia facturada al municipi de Deià, segons les dades de les successives edicions de Estadístiques Energètiques (2005, 2006, 2007, 2008,2009) és la següent:

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Mwh	6.799	6.985	7.502	7.787	8.349	7.752
Variació s/any anterior		186	517	285	562	-597
% variació s/any anterior		2,66	6,89	3,66	6,73	-7,70

Resulta molt cridaner el descens en el consum energètic produït el 2009.

Segons informe de l'Arquitecte Tècnic Municipal de Deià, de les estadístiques energètiques de la Conselleria de Comerç, Industria i Energia, es desprèn que Deià compta amb un subministrament elèctric mínim d'1 MW, i suposant un increment del 100% de consum de potència entre estiu i hivern, estima que el subministrament elèctric de Deià és de devers 2 MW.

AJUNTAMENT DE DEIÀ
ILLES BALEARS

Según se desprende de las estadísticas energéticas de la "Conselleria de comerç, indústria i energia", Deià cuenta con al menos un suministro eléctrico de 1 MW (se desprende este dato del consumo en MWh aportado por estas estadísticas). Suponiendo un incremento del 100% de consumo de potencia entre verano e invierno, estimo que el suministro eléctrico de Deià es de 2 MW.

Deià, a 4 de febrer de 2.011

Jesús Fariña Gómez
Arquitecte Tècnic Municipal

1.e. DISPONIBILITAT DE CAPACITAT DE RECOLLIDA DE RESIDUS

Es disposa d'un certificat, de 4 de febrer de 2011, de Gestión de Servicios Urbanos de Baleares, SA (GESBA), com a empresa concessionària del servei de recollida de residus sòlids urbans del terme municipal de Deià, en el qual es declara suficient per recollir els residus generats per la població actual, i que compta amb els mitjans suficients per a l'adaptació a la població màxima que figura a les normes subsidiàries, en el moment en què s'assoleixi.

Cal indicar que en aquest certificat indica que la població màxima que figura a les normes subsidiàries és de 3.943 habitants, atès que aquesta era la xifra que figurava al document de treball sobre el qual es va sol·licitar el certificat a GESBA.

Dña. Carina Bosch Terrassa, con D.N.I. nº 43044831-D, en representación de Gestión de Servicios Urbanos de Baleares, S.A. (GESBA), con CIF A-07709728 y domicilio social en Avda. Juan Carlos I, nº 42 de Andratx, como empresa concesionaria del servicio de Recogida de residuos sólidos urbanos del término municipal de Deià.

CERTIFICA,

Que dicha empresa gestiona, como concesionaria del Ayuntamiento de Deià, el servicio de Recogida de Residuos sólidos urbanos.

Que esta Concesionaria es SUFICIENTE para recoger los residuos generados por la población actual, y con los medios suficientes para la adaptación a la población máxima que figura en las normas subsidiarias (3.943 habitantes), en el momento en que se alcance.

Y para que conste a los efectos oportunos, se extiende la presente certificación en Palma de Mallorca, a 4 de febrero de 2011,

Firmado:

GESBA gestión de servicios urbanos de Baleares, s.a.

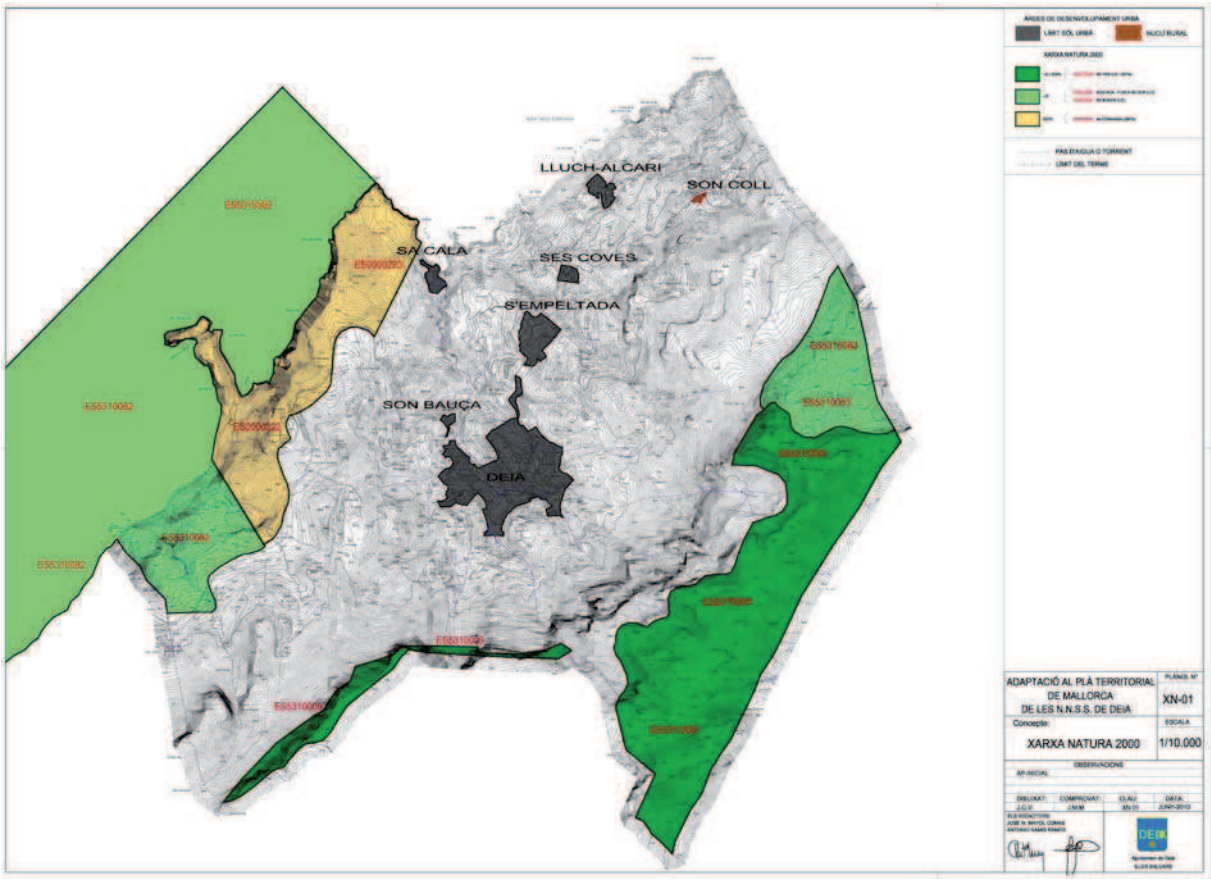
Carina Bosch Terrassa

2. EN ELS PLÀNOLS DE QUALIFICACIÓ DEL SÒL (CS-01 A 04) NO ES GRAFIEN ELS ESPAIS ZEPA I LIC-ZEPA AFECTATS PER LA XARXA NATURA 2000

La superposició de diferents categories de sòl rústic protegit dificulta la seva representació.

S'ha inclòs el plànol XN-01, a escala 1:10.000, "XARXA NATURA 2000", que grafia els diferents espais de la Xarxa Natura 2000.

Es considera esmenat.



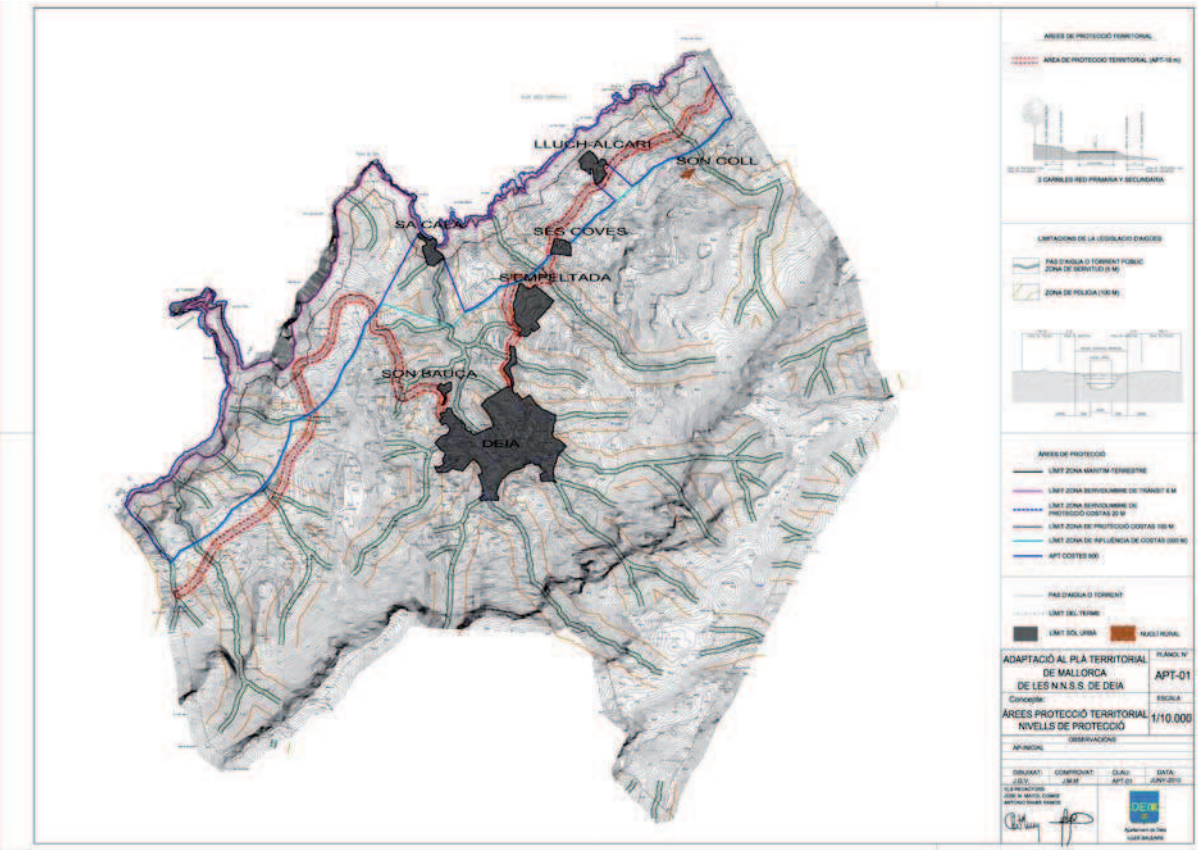
A banda, dins el capítol 4. QUALSEVOL PROBLEMA MEDIAMBIENTAL EXISTENT QUE SIGUI IMPORTANT PER AL PLA O PROGRAMA, INCLOSOS, EN PARTICULAR ELS PROBLEMES RELACIONATS AMB QUALSEVOL ZONA D'ESPECIAL IMPORTÀNCIA MEDIAMBIEN-TAL, COM LES ZONES DESIGNADES DE CONFORMITAT AMB LES DIRECTIVES 79/409/CEE I 92/43/CEE, s'inclou un informe de no afecció a espais de la Xarxa Natura 2000.

3. EN ELS PLÀNOLS S'HAURAN DE GRAFIAR LES APT COSTA

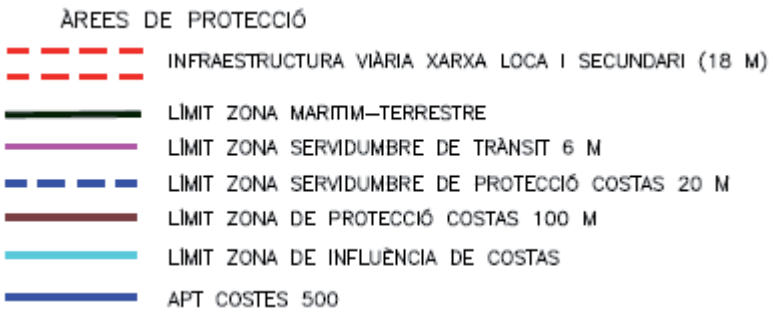
S'ha inclòs el plànol APT-01, a escala 1:10.000, "ÀREES PROTECCIÓ TERRITORIAL. NIVELL DE PROTECCIÓ", que grafia, entre d'altres, i referit a costes:

- Límit de la zona marítim-terrestre
- Límit de la zona de servitud de trànsit (6 m)
- Límit de la zona de servitud de protecció de costes (20 m)
- Límit de la zona de protecció de costes (100 m)
- Límit de la zona d'influència de costes (500 m)
- Àrea de Protecció Territorial (APT) de costes (500 m)

Es considera esmenat.



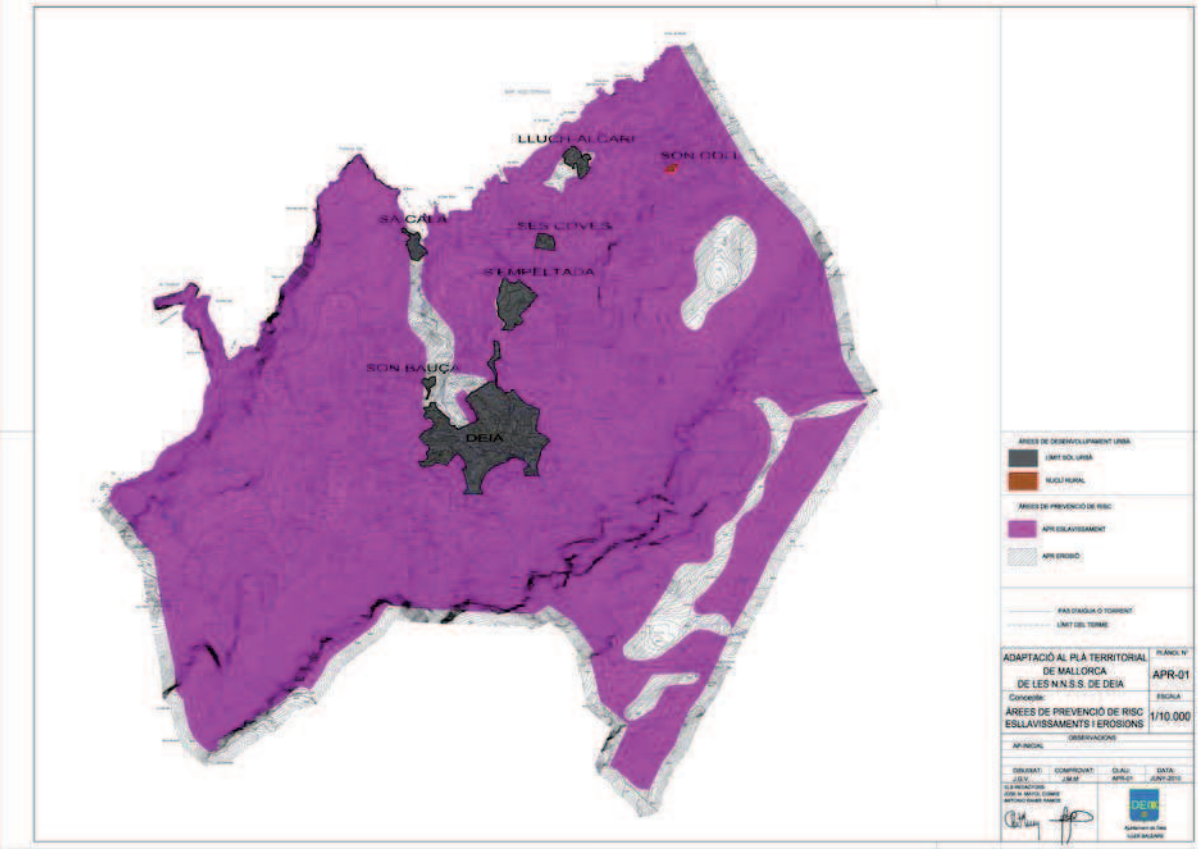
Així mateix, també hi figuren als plànols CS-01 a CS-04, de QUALIFICACIÓ DEL SÒL, a escala 1:5.000:



4. EN EL PLÀNOL APR-01 (APR D'ESLLAVISSAMENT I EROSIÓ) SEMBLA QUE HI HA HAGUT UNA CONFUSIÓ A LA LLEGENDA

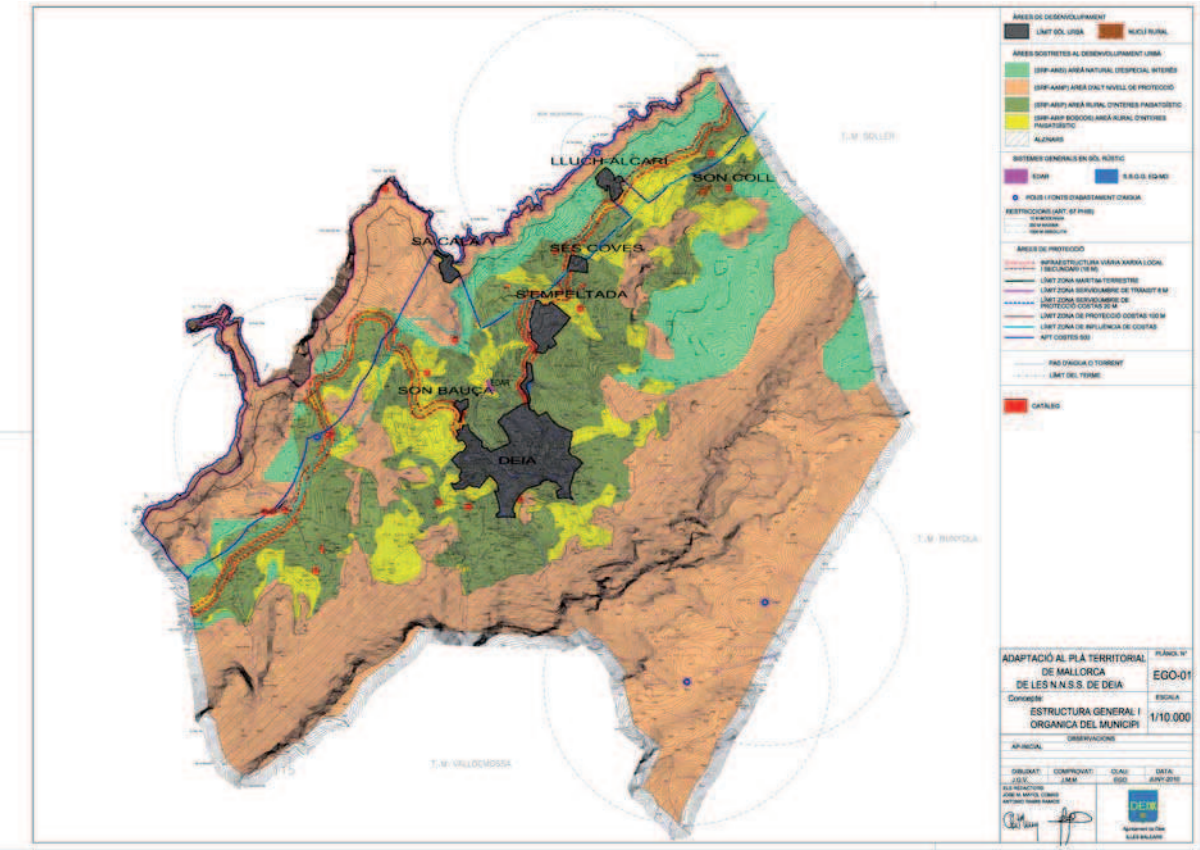
S'ha corregit la llegenda del plànol APR-01, a escala 1:10.000, "ÀREES DE PREVENCIÓ DE RISC. ESLLAVISSAMENTS I EROSIONS".

Es considera esmenat.

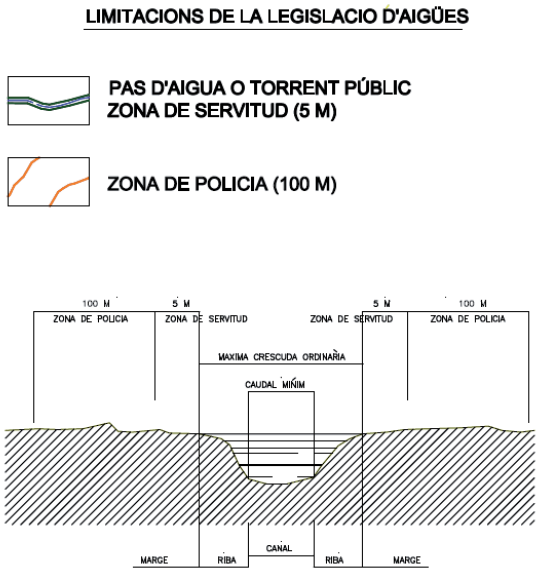


5. EL NOU PLANEJAMENT INCLOURÀ ELS LÍMITS DE LA ZONA DE POLICIA DE TORRENTS, D'ACORD AMB EL PLA HIDROLÒGIC DE LES ILLES BALEARS, ELS POUS I FONTS D'ABASTAMENT AMB ELS SEUS RADIS DE PROTECCIÓ

S'han incorporat els pous i fonts d'abastament amb els seus radis de protecció, d'acord amb l'article 67 del Pla Hidrològic de les Illes Balears, al plànol EGO-01, a escala 1:10.000, "ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL MUNICIPI".



S'han incorporat els límits de policia de torrents, d'acord amb el Pla Hidrològic de les Illes Balears, al plànol APT-01, a escala 1:10.000, "ÀREES PROTECCIÓ TERRITORIAL. NIVELL DE PROTECCIÓ", que s'ha inclòs a les pàgines anteriors:



Es considera esmenat.

6. EL PLANEJAMENT RECOLLIRÀ LES PREVISIONS DE LA LLEI 37/2003 DEL RENOU I DE LA LLEI 3/2005 DE PROTECCIÓ DEL MEDI NOCTURN

S'han incorporat al planejament les prescripcions sobre:

a) RENOU. Es recullen a la normativa les prescripcions de:

1) La Llei 37/2003, de 17 de novembre, del renou

ARTICLE 5.2.03. RÈGIM DE COMPATIBILITAT D'USOS A SÒL URBÀ

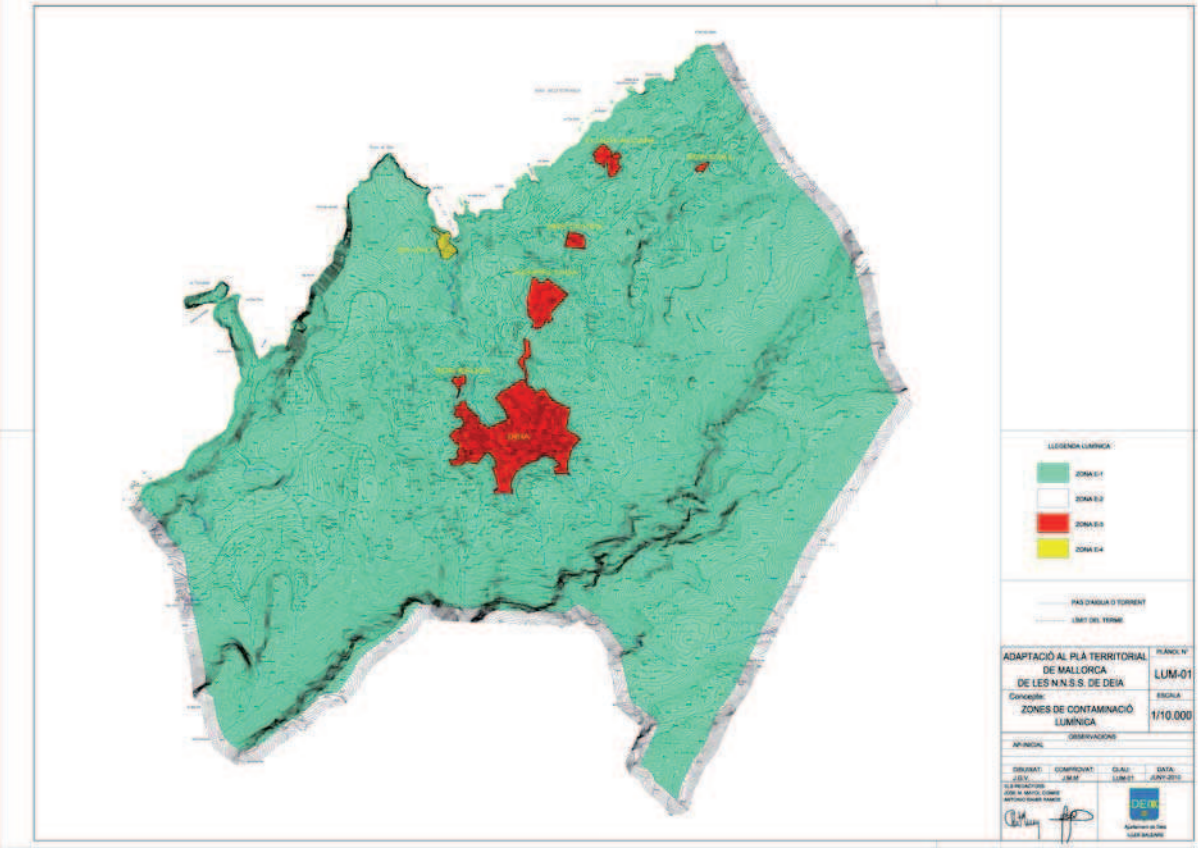
... S'haurà de complir en tots els casos amb l'establert a l'article 4 del Decret 20/1987, de 26 de març, per a la protecció del medi ambient contra la contaminació per l'emissió de renous i vibracions així com amb l'indicat a l'article 6 que estableix la taula de nivells sonors màxims. A més, d'acord amb l'article 17 de la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del renou, les determinacions que es desenvolupin contingudes en aquesta Llei.

2) La Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears

ARTICLE 1.3.05. PROTECCIÓ CONTRA LA CONTAMINACIÓ ACÚSTICA

Amb la finalitat d'evitar o de reduir els danys que es puguin derivar per a la salut humana, els béns o el medi ambient, així com per regular les activitats específiques en matèria de renouss i vibracions, d'acord amb la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears i amb independència de l'ordenança municipal que ho reguli, l'Ajuntament podrà denegar la llicència d'instal·lació de les activitats que causin molèsties per contaminació acústica o vibracions.

b) PROTECCIÓ DEL MEDI NOCTURN. Es recullen les prescripcions de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn, tant a la normativa com a la planimetria, atès que s'ha incorporat el plànol LUM-01, a escala 1:10.000, "ZONES DE CONTAMINACIÓ LUMÍNICA".



Es considera esmenada

7. RESPECTE DEL PATRIMONI CAL DIR QUE A DEIÀ S'ESTÀ ELABORANT EL CATÀLEG DE PATRIMONI HISTÒRIC, EL QUAL ESDEVINDRÀ UNA EINA BÀSICA A L'HORA DE LA REDAC-CIÓ DE LES NS

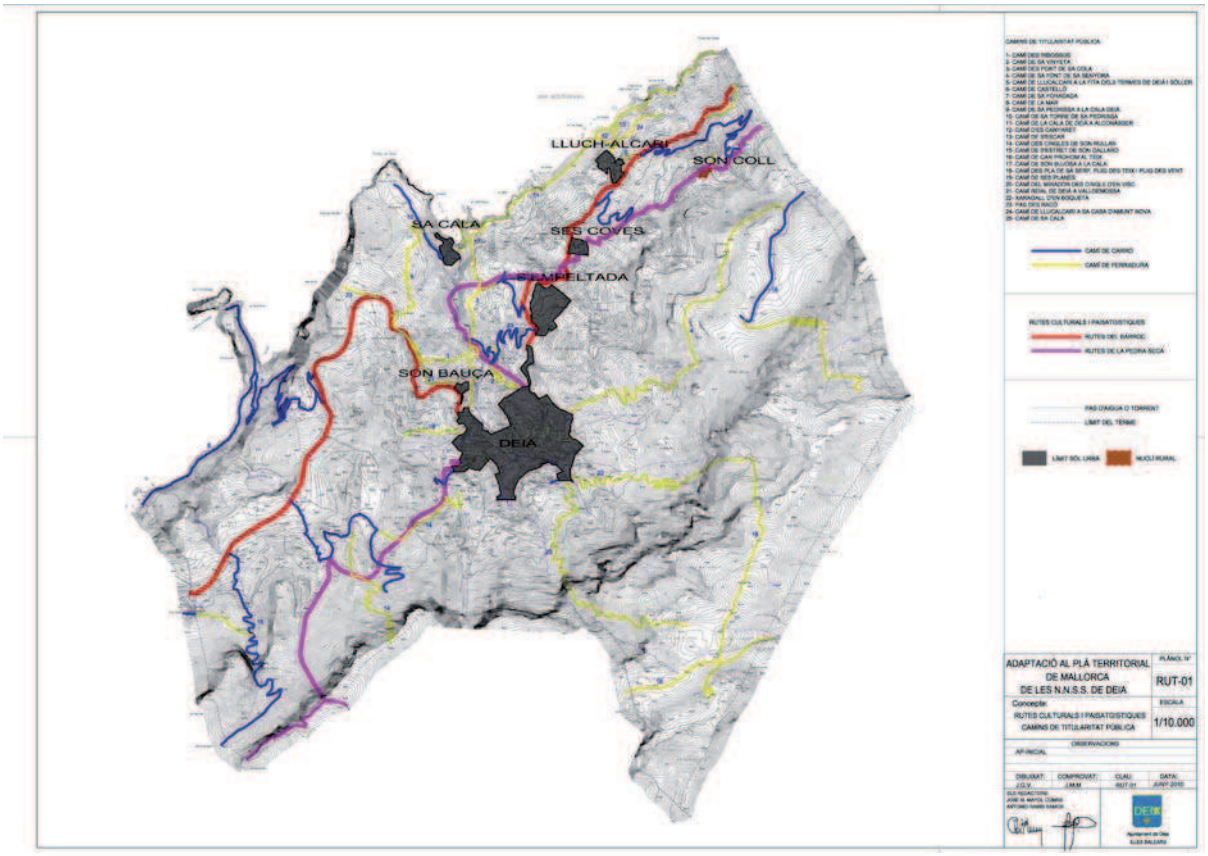
La Memòria inclou el capítol 10. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA LLEI DEL PATRIMONI HISTÒRIC.

S'han incorporat al planejament les prescripcions sobre catàlegs i patrimoni, i es recull a la planimetria: A més, les Normes disposen d'un ANNEX I.CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC el qual detalla més aquesta protecció.

Als plànols de CS-01 a CS-04, a escala 1:5.000, de QUALIFICACIÓ DEL SÒL, hi figuren dibuixats els elements de protecció que figuren el catàleg.

Es considera esmenat.

8. EL TERME MUNICIPAL ESTÀ AFECTAT PER LA RUTA DEL BARROC I PER LA RUTA DE LA PEDRA EN SEC, PER LA QUAL COSA S'HAURÀ DE PREVEURE UNA ZONA DE PROTECCIÓ AL VOLTANT DE CADA UN DELS ELEMENTS QUE LA CONSTITUEIXEN, S'HAURAN D'ESTABLIR MESURES DE PROTECCIÓ DE LES VISUALS I DE L'ENTORN DE LES RUTES I S'HAURAN DE MANTENIR EN CONDICIONS PER SER TRANSITADES I OBERTES AL PÚBLIC



La normativa recull el que determina la legislació sobrevinguda:

ARTICLE 8.2.10. TRAJECTES PINTORESCOS I RUTES D'INTERÉS CULTURAL I PAISATGÍSTIC

En general, en carreteres i camins de trajecte pintoresc no es permetrà que la situació, massa o altura de les construccions o dels seus elements o murs limitin excessivament el camp visual per contemplar les belleses naturals o trenquin l'harmonia del paisatge. S'entendran que constitueixen trajecte pintoresc tots els llocs subjectes a protecció del paisatge o s'incorporin voluntàriament com a recorreguts paisatgístics i culturals o àrees recreatives de

titularitat privada, d'acord amb el que preveu l'article 22 de les Directrius d'ordenació territorial.

A les rutes culturals i paisatgístiques establertes pel Pla territorial de Mallorca que s'incorporen a aquestes normes i als seus elements se'ls aplicarà també la protecció de visuals assenyalada en l'apartat anterior. En elles i en el seu entorn es prohibeix qualsevol acció que pugui alterar els seus valors patrimonials.

Es considera esmenat.

9. LES NOVES NS S'AJUSTARAN A LES NORMES ESTATALS I AUTONÒMIQUES QUE RESULTIN APLICABLES, AIXÍ COM ALS PLANS DIRECTORS SECTORIALS JA APROVATS

Aquest és, precisament, l'objectiu d'aquesta Adaptació de les Normes Subsidiàries.

A la Memòria Justificativa s'enumeren les normes de caràcter supramunicipal, i els plans directors i sectorials, als quals s'adapten les Normes Subsidiàries de Deià mitjançant aquest procediment.

Es considera esmenat.

10. DEIÀ ESTÀ ELABORANT L'AGENDA LOCAL 21, LA QUAL ES CONSIDERARÀ EN LA REDACCIÓ DEL NOU PLANEJAMENT, SOBRE TOT ES TINDRAN EN COMPTE ELS EIXOS D'ACTUACIÓ QUE MARQUIN LES SEVES LÍNIES ESTRATÈGIQUES

L'estat de desenvolupament de l'Agenda Local 21 no ha permès incorporar els eixos d'actuació que marquen les seves línies estratègiques. Es proposa seguir amb el seu desenvolupament, i incorporar-ne els eixos d'actuació, en el capítol 10. 10. UNA DESCRIPCIÓ DE LES MESURES PREVISTES PER A LA SUPERVISIÓ.

Es considera esmenat.

11. EN LA CONSTRUCCIÓ DELS NOUS EDIFICIS HI HA QUE TRACTAR D'APLICAR TÈCNIQUES D'ARQUITECTURA BIOCLIMÀTICA, INCREMENTANT AIXÍ LA SEVA EFICIÈNCIA ENERGÈTICA; TAMBÉ S'HAN D'EVITAR ELS MATERIALS QUE PUGUIN SER NOCIUS PER A LA SALUT, AIXÍ COM DONAR PRIORITAT ALS MATERIALS DE CONSTRUCCIÓ LOCALS

A la Memòria es recullen les adaptacions al Pla Director Sectorial Energètic.

Aquesta normativa es troba impregnada d'aquestes directrius, les quals, de manera més directa, es troben a:

ARTICLE 5.9.06. EFICÀCIA ENERGÈTICA I INSTAL·LACIONS LLIGADES A L'ENERGIA

Tots els edificis o locals de nova construcció, ampliació o reforma comptaran amb les instal·lacions elèctriques necessàries per a l'ús o usos als quals es destinin, bé connectades a la xarxa general de distribució d'energia elèctrica, bé alimentades per fonts productores d'electricitat pròpia.

S'haurà de complir amb el que estableix el Reial decret 1027/2007, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament d'instal·lacions tèrmiques als edificis, així com el Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació i en particular els documents bàsics relatius a estalvi d'energia.

Els edificis de nova planta i reformes, segons el que assenyala l'article 2 del Reial decret 47/2007, de 19 de gener, pel qual s'aprova el procediment bàsic per al certificat d'eficàcia energètica, hauran de justificar i complir amb la qualificació energètica corresponent. En el cas d'establiments comercials, d'acord amb la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears, reformada mitjançant la Llei 8/2009, de 16 de desembre, la qualificació energètica mínima serà B per als edificis de nova construcció i C per als ja existents.

Es considera esmenat.

12. INDICA, AIXÍ MATEIX, LES ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES AFECTADES I EL PÚBLIC INTERESSAT, ALS QUALS S'HA DE CONSULTAR AL LLARG DEL PROCÉS

En el període d'exposició pública es remetrà còpia de la documentació a les administracions que s'enumeren, i es facilitarà a qui la vulgui consultar, amb els anuncis corresponents

0.5. METODOLOGIA

S'ha estructurat aquest Informe de Sostenibilitat Ambiental (ISA) seguint el que s'especifica a l'article 87 de la Llei 11/2006 de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears:

0. S'ha inclòs el present capítol de INTRODUCCIÓ, per tal de fixar els ANTECEDENTS generals del procediment.
1. Un ESQUEMA suficient del CONTINGUT, dels OBJECTIUS principals del pla o programa i les RELACIONS AMB ALTRES PLANS I PROGRAMES pertinents.
2. Els aspectes rellevants de la SITUACIÓ ACTUAL DEL MEDI AMBIENT i la seva probable EVOLUCIÓ EN CAS DE NO APLICACIÓ del pla o programa.
3. Les CARACTERÍSTIQUES MEDIAMBIENTALS DE LES ZONES QUE PODEN RESULTAR AFECTADES de manera significativa.
4. Qualsevol PROBLEMA MEDIAMBIENTAL EXISTENT que sigui important per al pla o programa, incloent-hi, en concret, els problemes relacionats amb qualsevol zona d'importància mediambiental especial, com les zones designades de conformitat amb les directives 79/409/CEE i 92/43/CEE.
5. Els OBJECTIUS DE PROTECCIÓ MEDIAMBIENTAL fixats en els àmbits internacional, comunitari, nacional o autonòmic que tinguin relació amb el pla o programa, i la manera en què aquests objectius i qualsevol aspecte mediambiental s'han tingut en compte durant la seva elaboració.
6. Els probables EFECTES SIGNIFICATIUS EN EL MEDI AMBIENT, incloent-hi aspectes com la biodiversitat, la població, la salut humana, la fauna, la flora, la terra, l'aigua, l'aire, els factors climàtics, els béns materials, el patrimoni cultural -inclòs el patrimoni arquitectònic i arqueològic-, el paisatge i la interrelació entre aquests elements. Aquests efectes hauran de comprendre els efectes secundaris, acumulatius, sinèrgics a curt, mitjà i llarg termini, permanents i temporals, positius i negatius.
7. Les MESURES PREVISTES PER PREVENIR, REDUIR I, en la mesura que sigui possible, COMPENSAR qualsevol EFECTE NEGATIU IMPORTANT en el medi ambient de l'aplicació del pla o programa.
8. Una exposició de les PRINCIPALS ALTERNATIVES ESTUDIADES i un resum dels motius de la selecció de les alternatives considerades, així com una descripció de la manera en què es va realitzar l'avaluació, incloent-hi les dificultats que s'hagin pogut trobar a l'hora de recaptar la informació requerida (per exemple, deficiències tècniques o falta de coneixements i experiència). La selecció de les alternatives en cas de propostes tecnològiques inclourà un resum de l'estat de l'art de cada una i justificarà els motius de l'elecció respecte de les millors tècniques disponibles en cada cas.
9. Un INFORME SOBRE LA VIABILITAT ECONÒMICA de les alternatives i de les mesures dirigides a prevenir, reduir, pal·liar o compensar els efectes negatius del pla o programa.
10. Una descripció de les MESURES PREVISTES PER A LA SUPERVISIÓ de conformitat amb l'article 93 d'aquesta llei.

11. Un ANNEX D'INCIDÈNCIA PAISATGÍSTICA que identifiqui el paisatge afectat pel pla en qüestió, prevegi els efectes que el desenvolupament del pla produirà, i defineixi les mesures protectores, correctores o compensatòries d'aquests efectes.
12. Un MAPA DE RISCS NATURALS de l'àmbit objecte d'ordenació, només pels instruments d'odenació d'actuacions d'urbanització. (NO N'ÉS EL CAS)
13. Un ESTUDI ACÚSTIC en el seu àmbit d'ordenació que permeti avaluar l'impacte acústic i adoptar les mesures adients per reduir-lo, només pels instruments de planejament urbanístic o territorial, excepte en el cas de l'existència de plans acústics municipals.
14. Un RESUM de caràcter no tècnic de la informació facilitada en virtut dels apartats anteriors.

1. CONTINGUT, OBJECTIUS PRINCIPALS DEL PLA O PROGRAMA I LES RELACIONS AMB ALTRES PLANS I PROGRAMES PERTINENTS

1.1. OBJECTE, DOCUMENTS I ANTECEDENTS DE LES NOVES NS

1.1.1. OBJECTE DE L'ADAPTACIÓ

— L' **Adaptació de les Normes Subsidiàries al Pla territorial de Mallorca quant al sòl rústic,** que és el que resta pendent, sense perjudici de redactar un text refós un cop aprovades definitivament.

— El **manteniment de les NS vigents**, sense plantejar creixement de tipus residencial, turístic o mixt, quant al sòl urbà existent, **així com de les normes urbanístiques, excepte aquelles que es veuen afectades per les DOT o pel citat PTM**.

Cal assenyalar que la modificació puntual de les NS aprovada definitivament el 25 de juliol de 2000 va introduir índexs d'ús residencial en la totalitat del sòl urbà (excepte exoneració del nucli antic) i va suposar la seva adaptació al Decret de capacitats de població.

1.1.2. DOCUMENTS QUE COMPOSEN L'ADAPTACIÓ DE LES NS

(1) MEMÒRIA INFORMATIVA

Aporta informació sobre el TERRITORI (suport físic, elements i edificis protegits i xarxa de comunicacions; sobre POBLACIÓ I VIVENDA, i activitat econòmica.

(2) MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.

- En els seus ANTECEDENTS tracta les NS vigents, les implicacions de la Llei de sòl rústic i de les Directrius d'Ordenació del Territori.
- A continuació relaciona de manera exhaustiva la NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL VIGENT.
- Sobre el SÒL URBÀ es tracten les condicions establertes per la Llei del sòl i pel Pla Territorial de Mallorca, s'estableixen els objectius i criteris de les NS per al sòl urbà, s'exposen les condicions de les llicències, i es detallen les unitats d'actuació en sòl urbà.
- Respecte al SÒL URBANITZABLE, es tracten les condicions establertes per la Llei del sòl i per les Directrius d'Ordenació del Territori (DOT), i s'estableixen els objectius i criteris de les NS per al sòl urbanitzable.
- Es JUSTIFICA EL CREIXEMENT en sòl urbà i urbanitzable.
- Quant al SÒL RÚSTIC, es tracten les condicions establertes per la Llei del sòl, per la Llei del sòl rústic, per les DOT, i pel Pla Territorial de Mallorca, i les de les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu. S'estableixen els objectius i criteris de les NS per al sòl rústic, i els criteris de les NS per a les àrees de prevenció de riscs. Es tracten els nuclis rurals i els efectes del Pla director sectorial d'energia.
- Pel que fa a la GESTIÓ URBANÍSTICA DEL PLANEJAMENT, s'exposa l'execució del planejament i els sistemes generals.
- Es JUSTIFICA LA CAPACITAT DE POBLACIÓ, segons el Decret 2/1996, de 16 de gener, referint el nombre màxim d'habitants i justificant el compliment de l'estàndard de zones verdes per habitant.
- Es JUSTIFICA EL COMPLIMENT del Decret 105/1997, de 24 de juliol, de policia sanitària mortuòria.
- Es JUSTIFICA EL COMPLIMENT DE LA LLEI DE PATRIMONI HISTÒRIC, en referència als catàlegs municipals i els elements d'interès històric artístic del municipi.

- Es JUSTIFICA el COMPLIMENT DEL PLA HIDROLÒGIC: Es fa referència als objectius del PHIB, es determina quina és la divisió territorial en funció del tipus de sòl i els criteris per a la compatiblitat d'usos, es calculen els usos i demandes existents i previstes. S'ordenen els aprofitaments i característiques bàsiques de la qualitat de les aigües, i així mateix els abocaments. S'introdueixen mesures de protecció i odrenació dels recursos per a la prevenció de danys. Es recullen les afeccions al terme municipal i s'incorporen al planejament.
- ES JUSTIFICA L'ADAPTACIÓ A LA LLEI 11/2001, DE 15 DE JUNY, D'ORDENACIÓ DE L'ACTIVITAT COMERCIAL, fent referència a les prohibicions al comerç, els conceptes de comerç, de superfície comercial útil, de comerç turístic i de gran establiment comercial; es determinen les zones de gran afluència turística i s'estableix l'ordenació urbanística dels usos comercials, vinculats amb el planejament, i es recullen les afeccions al terme municipal.
- A continuació es fa referència als INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL.
- Es proporciona un RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT.

(3) ANNEX. ADAPTACIÓ ALS PLANS DIRECTORS SECTORIALS.

Sobre cada un dels PDS es determinen les afeccions al terme municipal i la incorporació al planejament, si escau:

- PDS de carreteres
- PDS de pedreres
- PDS per a la gestió dels residus
- PDS energètic
- PDS de telecomunicacions
- PDS de transport

(4) ESTUDI ECONÒMIC FINANCER.

Inclou la NORMATIVA D'APLICACIÓ i la JUSTIFICACIÓ

(5) NORMES URBANÍSTIQUES

Es presenta un text refós en el qual es recullen les modificacions introduïdes.

(6) DOCUMENTS GRÀFICS.

S'han recollit les classificacions de sòl rústic del Pla territorial de Mallorca, conciliant-les amb les vigents i amb les zones de prevenció de riscos, contaminació d'aqüífers, torrents i les seves zones de protecció, etc.

Es recullen a l'Annex de Planimetria, situat al final del document.

1.1.3. ELS ANTECEDENTS DE LES NOVES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI DE DEIÀ

Les noves NS venen determinades pels antecedents existents, i per les determinacions de la normativa a la qual s'adapten:

1.1.4. NORMES SUBSIDIÀRIES VIGENTS

NORMES SUBSIDIÀRIES VIGENTS	
Aprovació definitiva	30 d'abril de 1992 (BOCAIB n. 71, de 13.06.92)
Cumplimentació de prescripcions	27 de gener de 1993 (BOCAIB n. 22, de 20.02.93)
Revisió amb prescripcions	23 de juliol de 2004
Cumplimentació	22 de juliol de 2005 (BOIB n. 126, de 27.08.05)
PENDENT	**Adaptació de les Normes Subsidiàries al Pla territorial de Mallorca quant al sòl rústic**
Normativa per a sòl urbà	Resum en la pàgina següent

	Casc antic	Residencial extensiva			Hotelera	Industrial
	CA	R-E1	R-E2	R-E3	H	I
Parcel·la mínima (m2)	150 (1)	450	750	l'existent	l'existent	800
Façana mínima (m)	7 (1)	15	15	l'existent	l'existent	18
Altura reguladora (m)	8	7,5	7,5	l'existent	8,5	8
Altura total (m)	10	9	8,5	l'existent	10	10
Nombre de plantes	B+1P+Po	B+1P+Po	B+1P+Po	l'existent	B+1P+Po	B+1P
Ocupació màxima (%)	50 (2 i 3)	40 (2)	25 (2)	l'existent (2)	20 (2)	50
Edificabilitat màxima (m2/m2)	1,5	1,2	0,75	l'existent	0,6	1,2
Volum màxim (m3/m2)	4 (1)	3,6	2,25	l'existent	1,8	5
Volum màxim per edifici (m3)	4.000 (1)	4.000 (1)	--	--	4.000	4.000
Profunditat edificable (m)	20/16 (4)	--	--	--	--	--
Voladís màxim	--	--	--	--	--	--
Separació del carrer (m)	3 (5 i 6)	3	3	l'existent	3	3
Separació dels laterals (m)	3 (5)	3	3	l'existent	3	3
Separació de fons (m)	3	3	3	l'existent	3	3
Separació entre edificis (m)	6 (5)	6	6	l'existent	3	6
Àrees enjardinadas (%)	--	30	50	l'existent	55	--
Índex d'intensitat d'ús	--	1/180	1/750 (7)	--	1/60	--
Usos	(8)	(8)	(9)	(9)	(10)	(11)

(1) Illetes amb manteniment de volumetria: L'existent.

(2) Soterrani i semisoterrani: Un 10 % addicional. En R-E2 i H: Un 5 % addicional.

(3) En illeta tancada, el paral·lelògram en els quals costats són els 20 primers metres de les dues alineacions del cap de cantó i els dos corresponents costats parl·lels podrà ser objecte d'edificació en 100 % de la seva superfície de planta baixa, semisoterrani i soterrani, de forma que per al compliment dels coeficients d'aprofitament i edificabilitat nets, així com la superfície edificable establerts només serà necessari per a la porció de parcel··la exterior a l'esmentat paral·lelògram.

(4) Només en illeta tancada.

(5) Només en illeta oberta.

(6) En illeta tancada, l'endinsada grafiada al plànol de zonificació.

(7) Places turístiques: 1/60

(8) Unifamiliar, plurifamiliar, comunitari, hotels, indústries (grau: 1 i 2), magatzems, tallers (1 i 2), administratiu, comercial, equipaments públics, espectacles públics, espais lliures públics.

(9) Unifamiliar, administratiu, comercial, equipaments públics, espais lliures públics.

(10) Hotels, comercial, equipaments públics, espectacles públics, espais lliures públics.

(11) Indústries, magatzems, tallers, serveis de l'automòvil, administratiu, comercial, equipaments públics, espais lliures públics.

A continuación s'ofereix un comparatiu entre els paràmetres de la normativa per a sòl urbà en el planejament vigent (EN VERMELL) i la nova proposta (EN NEGRE).

		CASC ANTIC (CA)											
	Casc antic	**Casc antic 1**	**Casc antic 2**	Residencial extensiva - **ZONA EXTENSIVA E**						Hotelera	**ZONA EXTENSIVA TURÍSTICA**	Industrial	**ZONA INDUSTRIAL**
	CA	CA-1	CA-2	R-E1	**E-P1**	R-E2	**E-U1**	R-E3	**E-U2**	H	**E-T1**	I	**ID**
Parcel·la mínima (m2)	150 Illetes que mantenen volumetria: l'existent	150	150 Illetes que mantenen volumetria: l'existent	450	450	750	750	l'existent	l'existent	l'existent	l'existent	800	800
Façana mínima (m)	7 Illetes que mantenen volumetria: l'existent	7	7 Illetes que mantenen volumetria: l'existent	15	15	15	15	l'existent	l'existent	l'existent	l'existent	18	18
Façana màxima (m)			30		30						30		30
Altura reguladora (m)	8	8	8	7,5	7,5	7,5	7,5	l'existent	l'existent	8,5	8,5	8	8
Altura total (m)	10	10	10	9	9,5	8,5	8,5	l'existent	l'existent	10	10	10	10
Nombre de plantes	B+1P+Po	B+1P+Po	B+1P+Po	B+1P+Po	B+1P+Po	B+1P+Po	B+1P+Po	l'existent	l'existent	B+1P+Po	B+1P+Po	B+1P	B+1P
Ocupació màxima soterrani i semi-soterrani (%)	55*	60	60	44	50	26,25	35	l'existent + 10%	l'existent	21	25	55	50
Ocupació màxima PB i pisos (%)	50*	50	50	40	40	25	25	l'existent	l'existent	20	20	50	50
Edificabilitat màxima (m2/m2)	1,5	1,5	1,5	1,2	1,2	0,75	0,75	l'existent	l'existent. Es pot augmentar 5% mantenint tipologia solar	0,6	0,6	1,2	1,2**
Volum màxim (m3/m2)	4 Illetes que mantenen volumetria: l'existent			3,6	3,6	2,25		l'existent		1,8	1,8	5	5
Volum màxim per edifici (m3)	4.000 Illetes que mantenen volumetria: l'existent		4000	4.000 Illetes que mantenen volumetria: l'existent	4000	--	--	–	–	4.000	4.000	4.000	4.000
Profunditat edificable (m)	20/16 Només en illeta tancada			–	--	--	–	–	–	–	--	--	--

		CASC ANTIC (CA)											
	Casc antic	**Casc antic 1**	**Casc antic 2**	Residencial extensiva - **ZONA EXTENSIVA E**						Hotelera	**ZONA EXTENSIVA TURÍSTICA**	Industrial	**ZONA INDUSTRIAL**
	CA	CA-1	CA-2	R-E1	**E-P1**	R-E2	**E-U1**	R-E3	**E-U2**	H	**E-T1**	I	**ID**
Profunditat edificable soterrani i semi-soterrani (m)		20	20										
Profunditat edificable PB i pisos (m)		16	16										
Voladís màxim	--	--	--	–	--	--	–	–	–	–	--	--	--
Separació del carrer (m)	3 Només en illeta oberta. En illeta tancada, l'endinsada grafiada al plànol de zonificació			3		3		l'existent	l'existent	3		3	
Separació a vies, ELP i límites (m)		0	3		3		3				3		3
Separació dels laterals (m)	3 Només en illeta oberta	3		3		3		l'existent	l'existent	3		3	
Separació de fons (m)	3	3		3		3		l'existent	l'existent	3		3	
Separació entre edificis (m)	6 Només en illeta oberta		6	6	6	6	6	l'existent	l'existent	3	6	6	6
Àrees enjardinadas (%)	--	--	--	30	30	50	50	l'existent	l'existent	55	55	--	20
Índex d'intensitat d'ús	--	--	--	1/180		1/750 Places turístiques: 1/60		–	–	1/60	1/60	--	--
Índex d'intensitat d'ús Residencial (habitatge/m2 solar)		1/50	1/100		1/180		1/750 Si ≥ 1.500 m2 es permeten 2 habitatges apariats / parc.						
Índex d'intensitat d'ús Turístic (places/m2 solar)		Exempt	Exempt										
Nre. Aparcaments privats		Art. 5.8.03	Art. 5.8.03		Art. 5.8.03		Art. 5.8.03		Art. 5.8,03		Art. 5.8.03. A illeta Son Moragues - Son Canals computen les places de aparcament privat previst		Art. 5.8.03
Usos	Unifamiliar, plurifamiliar, comunitari, hotels, indústries (grau 1 i 2), magatzems, tallers (1 i 2), administratiu, comercial, equipaments públics, espectacles públics, espais lliures públics	Art. 6.3.01.***	Art. 6.3.01.***	Unifamiliar, plurifamiliar, comunitari, hotels, indústries (grau 1 i 2), magatzems, tallers (1 i 2), administratiu, comercial, equipaments públics, espectacles públics, espais lliures públics	Art. 6.3.02.***	Unifamiliar, administratiu, comercial, equipaments públics, espais lliures públics	Art. 6.3.02.***	Unifamiliar, administratiu, comercial, equipaments públics, espais lliures públics	Art. 6.3.02.***	Hotels, comercial, equipaments públics, espectacles públics, espais lliures públics	Art. 6.3.03.***	Indústries, magatzems, tallers, serveis de l'automòbil, administratiu, comercial, equipaments públics, espais lliures públics	Art. 6.3.04.***

(*) En illeta tancada, el paral·lelògram format pels 20 primers metres de les dues alineacions del cap de cantó i els dos corresponents costats parl·lels podrà ser objecte d'edificació en 100 % de la seva superfície de planta baixa, semisoterrani i soterrani, de forma que el compliment dels coeficients d'aprofitament i edificabilitat nets i de la superfície edificable establerts només serà necessari per a la porció de parcel·la exterior a l'esmentat paral·lelògram.

(**) La superfície dels usos annexos ≤ 30% de l'edificabilitat màxima

(***) La pàgina següent recull els usos per a cada una de les zones

1.1.5. LLEI DE SÒL RÚSTIC

Parcel·la mínima (m2)	Altura total (m)	N. de plantes	Ocupació (%)	Aprofitament (%)	Volum per edifici (m3)
14.000	8	B+1PP	5	4	1.500

1.1.6. DIRECTRIUS D'ORDENACIÓ TERRITORIAL (DOT)

QUANT A SÒL URBANITZABLE, el municipi de Deià no en té, pel que només hi ha sòl urbà i rústic, sent aquest en la seva totalitat protegit.

Les superfícies calculades a partir de cartografia digital de cada tipus, amb el seu ús i població, figuren en la documentació d'aquestes NS.

1.2. LA NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL VIGENT A LA QUAL S'HAN D'ADAPTAR LES NS

1.2.1. LEGISLACIÓ ESTATAL

- règim del sòl
- costes
- aigües
- renou
- accessibilitat
- contaminació
- seguretat
- telecomunicacions
- instal·lacions
- edificació
- monts
- biodiversitat
- avaluació ambiental

1.2.2. LEGISLACIÓ SUPRA-INSULAR

- urbanitzacions
- fora d'ordenació
- carreteres
- disciplina urbanística
- espais protegits
- accessibilitat
- patrimoni històric
- sòl rústic
- capacitat de població
- activitats i equipaments comercials
- cementiris
- ordenació territorial
- turisme
- pedreres
- aigües
- energia
- telecomunicacions
- règim local
- contaminació acústica
- habitabilitat ús i manteniment
- procediment d'inscripció de textos
- instal·lacions d'aigua
- incendis
- zones sensibles
- riscos i emergències
- protecció del medi nocturn
- avaluació ambiental)

1.2.3. NORMATIVA INSULAR:

- turisme
- residus
- carreteres
- ordenació territorial

1.3. OBJECTIUS I CRITERIS DE LES NOVES NS

1.3.1. OBJECTIU GENERAL I BÀSIC DE LES NS

Adaptació al Pla Territorial de Mallorca i a la resta de normativa supramunicipal sobrevinguda.

La millora de les condicions de vida dels seus ciutadans, procurant la preservació del medi-ambient, mitjançant la planificació de un desenvolupament sostenible del territori.

1.3.2. OBJECTIUS GENERALS ALS QUE LES NS HAN DE DONAR SUPORT, SEGONS LES DOT

- Un desenvolupament soci-econòmic equilibrat i compatible amb la protecció i millora del medi-ambient.
- Una millora de la qualitat de vida dels ciutadans i ambiental dels espais urbans del municipi.
- Garantir l'accés dels ciutadans del municipi a una vivenda digna i adient.
- Protecció dels espais oberts del municipi de qualsevol ús que pugui alterar els seus valors ecològics i paisatjístics.

1.3.3. CRITERIS DE PLANIFICACIÓ PER ASSOLIR ELS OBJECTIUS MARCATS

- L'establiment d'un desenvolupament urbanístic dels nuclis urbans adequat a les seves capacitats reials i raonables de creixement, mitjançant la delimitació de sòl urbà i la determinació dels índexs de població.
- La implantació de nous equipaments en sòl urbà i sistemes generals d'ús comunitari.
- La millora de les xarxes de comunicació.
- La continuació de les infraestructures previstes.
- La recuperació del patrimoni històric artístic.
- Una racional utilització dels recursos (aigua potable, energia elèctrica, residus, etc.).

1.4. ACTUACIONS EN SÒL URBÀ

1.4.1. OBJECTIUS DE LES NS ESPECÍFICS PER AL SÒL URBÀ

Creixement del nucli i requalificació ambiental dels espais urbans.

1.4.2. QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES EN SÒL URBÀ

Es modifica la denominació de les diferents qualificacions urbanístiques:

NS VIGENTS (1992)	**MODIFICACIÓ NS**
CA en IT i IO	**CA: Casc antic 1 i 2**
Residencial extensiva 1	**E-P1: Extensiva plurifamiliar 1**
Residencial extensiva 2	**E-U1: Extensiva unifamiliar 1**
Residencial extensiva 3	**E-U2: Extensiva unifamiliar 2**
Industrial	**ID: Industrial**
Hotelera	**E-T1: Extensiva turística 1***

(*) Es delimita la zona apta per a hotels de ciutat

1.4.3. ESPAIS LLIURES PÚBLICS (EL-P)

Deià nucli	32.764,55 m2.
Cala Deià	1.790 m2.
Llucalcari	1.737 m2.
s'Empaltada	1.808 m2.
Ses Coves-Son Beltran	896 m2
TOTAL	**38.995,55 m2**

1.4.4. EQUIPAMENTS (EQ)

Nuclis	EQ-SC	EQ-D	EQ-A	EQ-AI	EQ-E	EQ-SG	EQ-S	EQ-RL	EQ-C	EQ-AB	EQ-R	EQ-MD	
	Socio cultural	Docent	Assis-tencial	Adminis-tratiu Institu-cional	Esportiu	Seguretat	Sanitari	Religiós	Cementiri	Abasti-ment	Recreatiu	Municipal divers	
Deià nucli	421,26	6.484					463,81	830,29				358	8.557,36
Llucalcari	78							120					198,00
Cala Deià												507,45	507,45
S'Empaltada												772	772,00
	499,26	6484	0	0	0	0	463,81	950,29	0	0	0	1637,45	10.034,81

1.4.5. ZONA INDUSTRIAL (ID)

No s'ha previst cap sòl o sector urbanitzable industrial, encara que existeix una qualificació de zona industrial (ID) en el sòl urbà, amb una superfície de 3.654,37 m2.

1.4.6. UNITATS D'ACTUACIÓ A SÒL URBÀ

No s'han previst.

1.4.7. RESERVA D'HABITATGE PROTEGIT

Deià resulta exclòs perquè:

- té menys de 3.000 habitants de dret
- en els dos anys anterior a la Llei 4/2008 no s'han autoritzat més de 5 habitatges per cada 1.000 habitants i any, o no s'han previst actuacions residencials per a més de 100 nous habitatges

1.4.8. EQUIPAMENTS I ESPAIS LLIURES PÚBLICS EN SÒL URBÀ:

	DELIMITACIÓ DEL SÒL URBÀ		EQUIPAMENTS			ESPAIS LLIURES PÚBLICS		
	Superfície (m2)	% SOBRE TOTAL SÒL URBÀ	Superfície (m2)	% SOBRE TOTAL SÒL URBÀ	% SOBRE EL NUCLI	Superfície (m2)	% SOBRE TOTAL SÒL URBÀ	% SOBRE EL NUCLI
Deià nucli	389.800,91	76,82	8.557,36	85,28	2,20	32.765,55	84,02	8,41
Cala Deià	17.223	3,39		0,00	0,00	1.790,00	4,59	10,39
Llucalcari	22.133	4,36	198	1,97	0,89	1.737,00	4,45	7,85
s'Empaltada	65.085	12,83	507,45	5,06	0,78	1.808,00	4,64	2,78
Ses Coves-Son Beltran	13.196	2,60	772	7,69	5,85	896,00	2,30	6,79
TOTAL	**507.437,91**	**100,00**	**10.034,81**	**100,00**	**1,98**	**38.996,55**	**100,00**	**7,68**

1.5. EL TRACTAMENT DEL SÒL URBANITZABLE EN LES NS

Respecte al SÒL URBANITZABLE, es tracten les condicions establertes per la Llei del sòl i per les Directrius d'Ordenació del Territori (DOT).

No s'ha previst sòl urbanitzable.

1.6. JUSTIFICACIÓ DEL CREIXEMENT EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE

D'acord amb la norma 6 del Pla territorial de Mallorca, el creixement del sòl urbà o urbanitzable destinat a ús residencial, turístic o mixt per al muncipi no podrà superar el següent:

ACTUACIONS DE CREIXEMENT		**Superfície (ha)**
Actuacions en ART o RD en execució del POOT		0
Sòl de creixement residencial turístic o mixt no subjecte a actuacions en ART o RD		1,79 ha
Creixement consumit pel planejament	Creixement en nou sòl urbà CONSOLIDAT de tipus residencial	0
	Creixement en nou sòl urbà NO CONSOLIDAT de tipus residencial	0
	Creixement en nou sòl URBANITZABLE de tipus residencial	0
Creixement per canvi de qualificació urbanística per destinar-se a usos residencials	Sòl urbà d'ús no residencial que per canvi de qualificació urbanística es destina a usos residencials	0
	Sól a deduir de l'apartat anterior per canvi de qualificació urbanística d'ús residencial a usos no residencials públics	0
Superfície de creixement residencial consumida		0
Sòl romanent per a futur creixement residencial		1.79 ha

ACTUACIONS DE CREIXEMENT		**Superfície (ha)**
Creixement de sòl urbà o urbanitzable destinat a ús industrial i de serveis		
Superfície destinada a ús industrial i de serveis	5% de sòl urbà + sòl urbanitzable	1,96 ha
Superfícies actuals i de creixement residencial, consumit per les NS		0
Superfície consumida d'ús industrial i de serveis		0
Superfície romanent d'ús industrial i de serveis		1,96 ha
Creixement de sòl urbà destinat a altres usos		
Equipament municipal divers (Deià nucli)		173 m2

1.7. EL TRACTAMENT DEL SÒL RÚSTIC EN LES NS

Recull les CONDICIONS establertes per:

- la Llei de sòl
- la Llei de sòl rústic
- les Directrius d'Ordenació Territorial (DOT).

1.7.1.1. ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC: SÒL RÚSTIC PROTEGIT I SÒL RÚSTIC COMÚ

El sòl rústic en les DOT s'ordena en SÒL RÚSTIC PROTEGIT o SÒL RÚSTIC COMÚ i amb les categories que estableix el PTM, referint els límits, a escala 1:10.000, a elements físics fàcilment identificables sobre el terreny, assignant a cada una:

- USOS
    - Prohibits: la incidència de les seves actuacions són incompatibles amb la protecció del sòl rústic
    - Admesos: les seves actuacions no alteren les característiques esencials dels terrenys o tenen una incidència prèviament avaluada i corregida:
        - Usos relacionats amb el destí i naturalesa de les finques
        - Usos relacionats amb l'execució i manteniment de les estructures públiques
    - Condicionats: Els que només es poden efectuar tal com determinin les NS:
        - Habitatges unifamiliars
        - Usos vinculats a activitats declarades d'interès general
- SUPERFÍCIE de terreny mínim exigible vinculat a cada ús
- CARACTERÍSTIQUES de les obres d'edificació: tipològiques, estètiques i constructives
- NUCLIS RURALS: Delimitació i condicions d'ordenació
- PARCEL·LES QUE PERTANYEN A MÉS D'UN TM: Les llicències i autoritzacions les atorgarà el Consell de Mallorca; la normativa sobre edificació serà la del terme on s'ubiqui l'edificació

La cartografia del sòl rústic recull les àrees de desenvolupament (sòl urbà i nucli rural), assenyala les àrees sostretes al desenvolupament urbà o SRP (ANEI, AANP, ARIP, ARIP boscós, Alzinars), els sistemes generals en sòl rústic (EDAR, equipament), els pous i fonts d'abastiment d'aigua amb les zones de restricció, les diverses àrees de protecció de la infraestructura viària i de la zona marítima i de costes, els pasos d'aigua o torrents, el límit del terme i els elements recollits en el Catàleg.

1.7.1.2. ACTES QUE ES PODEN EFECTUAR EN SÒL RÚSTIC

Els que ocasionin la PARCEL·LACIÓ, la SEGREGACIÓ o la DIVISIÓ de terrenys o finques, d'acord amb la Llei del sòl rústic.

1.7.1.3. HABITATGE UNIFAMILIAR

A les zones permeses per les NS,i:

- 1 habitatges unifamiliar/parcel·la
- Parcel·la mínima en sòl rústic comú ≥ 14.000 m2
- Sòl rústic protegit: aplicar les superfícies mínimes i paràmetres de la matriu de sòl rústic
- En parcel·les amb diferents categories de sòl rústic la parcel·la mínima es defineix mitjançant proporció

1.7.1.4. ACTIVITATS D'USOS NO PROHIBITS

Les activitats relacionades amb usos no prohibits diferents dels admesos o de l'habitatge unifamiliar hauran d'obtenir, previ a la llicència, la declaració d'interès general.

1.7.1.5. DECLARACIÓ D'INTERÈS GENERAL

Es podrà atorgar a les activitats que:

- transcendeixin els interessos individuals
- siguin compatibles amb el grau de protecció de la zona i,
- en el cas de que suposin la construcció de noves edificacions, resultin de necessària ubicació en el sòl rústic.

Es dirigiran preferentment a fomentar les activitats que suposin la preservació d'edificis o instal·lacions de valor etonològic o arquitectònic o la implantació, prèvia la seva adequació, de noves activitats a edificacions o instal·lacions en estat de deterioració que no estiguin declarats fora d'ordenació.

1.7.1.6. LIMITACIONS A LES NS PER A LES CONDICIONS DE LES EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS

- Obligació d'adaptar-se a les tipologies del medi rural descrites a les normes.
- Percentatge màxim de superfície construible: 3 % de la parcel·la.
- Percentatge màxim d'ocupació (edificació i elements constructius): 4 % de la parcel·la.
- Altura màxima dels edificis: 2 plantes (8 m des del nivell de la planta baixa a la coronació de coberta).
- Volum màxim construible a cada edifici: 1.500 m3, amb separació mínima entre edificis suficientment ampli per a que es singularitzi l'impacte de cadascun.
- Característiques tipològiques dels edificis d'acord amb els propis de cada zona, definint-se les condicions de volumetria, tractament de façanes, morfologia, tamany de finestres i solucions de coberta.
- Característiques estètiques i constructives dels edificis, de les instal·lacions i de les construccions determinant els materials i acabats admesos.

1.7.1.7. SITUACIÓ DELS EDIFICIS DINS LA PARCEL·LA

Tenint en comte les condicions de posició i d'implantació determinades per:

- La conservació de la condició rústica dels terrenys.
- La possibilitat, si s'escau, d'explotació agrari.
- La protecció de les característiques generals del paisatje i la reducció de l'impacte visual.

Les NS determinen les condicions de posició dels edificis en relació a:

- Distàncies de l'edificació a les partions que garantitzin la seva condició d'aïllada.
- Situació d'acord amb la topografia de la parcel·la.
- Condicions d'abancalament obligatori i dels seus acabats.
- Àmbit d'obligada situació de les possibles edificacions a una determinada zona.
- Percentatge de la parcel·la que s'han de mantenir en estat natural.
- Els terrenys de l'entorn de l'edifici que han d'ésser reforestats, amb indicació de les característiques bàsiques.
- Les característiques dels tancaments de la parcel·la.

1.7.1.8. LES DOTACIONS DE SERVEIS DE LES EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS

- S'han de resoldre de forma autònoma i individualitzada a partir de les infraestructures existents.
- Dimensionades per a l'activitat; no poden donar servei a altres diferents.
- Si no es vinculen a una única activitat o no s'ajusten a l'anterior, s'hauran de declarar d'interès general.
- Mai no poden donar suport a actuacions ilegals.

1.7.1.9. EDIFICIS I INSTAL·LACIONS FORA D'ORDENACIÓ

- Els que es construeixen o s'hagin construit en contra de les determinacions contengudes en els instruments de planejament general
- El seu ús contravengui les condicions de l'acord amb el qual foren autoritzades
- Els construits en contra de la legislació urbanística vigent, encara que hagi transcorregut el termini de vuit anys fixats per l'article 73 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística

1.7.2. CONDICIONS ESTABLERTES PER LES DIRECTRIUS D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI (DOT)

Sòl rústic són les àrees sostretes al desenvolupament urbà que s'han de preservar dels procesos de desenvolupament urbanístic, distinguint-se dues classes de sòl rústic: COMÚ i PROTEGIT.

La Memòria reuneix els criteris establerts pel Pla territorial de Mallorca amb caràcter general i particular per a les zones i el municipi, incorporant-los a la present adaptació de les NS de Deià.

Cal recordar que són d'aplicació els criteris per a:

— Sòl rústic, en general

— Cada una de les categories de sòl rústic, general i protegit

— Serra de Tramuntana

Així, es detallen:

1.7.3. RÈGIM D'USOS per a cada una de les categories de sòl rústic

SÒL RÚSTIC PROTEGIT	AANP Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció	ANEI Àrees Naturals de Especial Interès	ARIP Àrees rurals de interès paisatgístic	ARIP-B Àrees rurals d'interès paisatgístic boscós	APR (*) Àrees de prevenció de riscs	APT Àrees de protecció territorial
SECTOR PRIMARI						
Activitats extensives	1	1	1	1	1	1
Activitats intensives	3	2	2	2	2	2
Activitats complement.	3	2	2	2	2	2
SECTOR SECUNDARI						
Indústria, transfor. agrari	3	3	2	2	2	2
Indústria general	3	3	3	3	3	3
EQUIPAMENTS						
Sense construcció	3	2	2	2	2	2
Resta d'equipaments	3	3	2	2	2	3
ALTRES						
Activitats extractives	3	3	3	3	3	3
Infraestructures	3	2	2	2	2	2
Vivenda unifamiliar	3	3	2	3	2	3
Protecció i educació ambiental	2	2	2	2	2	2

3	2	1
PROHIBIT	CONDICIONAT	PERMÈS

(*).A les Àrees de Prevenció de Riscs (APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

El primer, cal remarcar que no hi ha en el terme municipal de Deià Sòl rústic general, tot és Sòl rústic protegit.

A continuació, a la Memòria es detallen els usos Admesos (1), Condicionats (2) i Prohibits (3), amb especificacions per a cada un dels tipus de Sòl rústic protegit, i les determinacions específiques en el cas d'APR.

1.7.4. RÈGIM D'USOS A PARCEL·LES A LES QUALS COINCIDEIXEN DIVERSES CATEGORIES DE SÒL RÚSTIC: Haurà de respectar-se el règim d'usos corresponent a cada categoria en el seu part afectada. Totes les referències que es fan a edificacions i construccions existents, ho són condicionades que les mateixes no estiguin en situació de fora d'ordenació.

1.7.5. UNITATS D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA I AMBIENTAL D'ÀMBIT SUPRAMUNICIPAL I DEL VALOR PAISATGÍSTIC:

— El municipi de Deià es troba en una única unitat paisatgística: Unitat paisatgística 1: Serra Nord i la Victòria.

— Quant a valoració paisatgística, reb les següents:

1.- Valoració paisatgística moderada.

2.- Valoració paisatgística alta, molt alta o extraordinària.

— S'enumeren les condicions d'integració paisatgística i ambiental:

- Condicions de les edificacions i instal·lacions:
- Condicions de posició i d'implantació:
- Condicions de la parcel·la no ocupada per l'edificació:
- Prohibició d'obrir nous camins privats, amb excepció de:
  - els interior d'una finca que serveixin a les seves necessitats
  - els de servitud de pas
- Prohibició d'eliminació o reducció d' elements edilicis de la parcel·la, catalogats de valor cultural, com a murs de pedra seca, barraques de roter, forns de calç, cases de neu o marjades. Fins que no existeixi cataleg municipal no es podran efectuar les referides obres en cap dels elements edilicis relacionats.
- Prohibició de la publicitat fixa mitjançant tanques, cartells o mitjans acústics
- Exempcions de les condicions anteriors:
  - Els sistemes generals en sòl rústic
  - Exoneracions determinades a les declaracions d'interès general a:
    - les edificacions i instal·lacions de caràcter agrari lligades a un ús admès, quan així ho autoritzi la seva normativa específica
    - habitatges emparats en l'autorització regulada a l'apartat 2.b de l'article 27 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears

1.7.6. ÀMBITS DE PLANEJAMENT COHERENT SUPRAMUNICIPAL (APCS).

Al terme municipal de Deià li correspon l'APCS nº 1: Serra Nord. Dins del terme municipal, un mínim del 97% ha de tenir, per a l'ús d'habitatge, una parcel·la mínima de 28.000 m2:

APCS	1	2	3	4	5	6	7	8	9
%>28.000 m2	97	60	73	17	43	61	43	19	67

La justificació del seu compliment és la següent:

TIPUS DE SÒL RÚSTIC	Superfície de parcel·la (hà) > 28.000 m2 APC-1	TIPUS DE SÒL RÚSTIC	Superfície de parcel·la (hà) < 28.000 m2 APC-2
AANP	840,67	AIA	0
ANEI	159,55	AT-C	0
ARIP	298,55	AT-H	0
ARIP-B	150,32	SRG	0
SRG-F	0		
SS.GG.	0		
APT (carreteres)	32,68		
Pedreres	0		
TOTAL (hà)	1481,77	TOTAL (hà)	0
TOTAL (%)	100	TOTAL (%)	0
APCS (% mínim)	97	APCS (% màxim)	3

1.7.7. CONDICIONS DE LES ACTIVITATS VINCULADES AMB LA DESTINACIÓ I NATURALESA DE LES FINQUES I UNITATS MÍNIMES DE CULTIU

Es recullen les determinacions de la Llei del sòl.

	SUPERFÍCIES CONSTRUIDES MÀXIMES DE LES EDIFICACIONS AFECTES A EXPLOTACIÓ AGRÍCOLA	
SUPERFÍCIE D'EXPLOTACIÓ (m2)	SECÀ (m2)	REGADIU (m2)
>2 quarterades (14.206 m2)	50	100
>5 quarterades (35.515 m2)	100	150
>10 quarterades (71.030 m2)	150	-

	SECÀ	REGADIU	SECÀ	REGADIU
	SUPERFÍCIE (m2)		SUPERFÍCIE (quarterades)	
UNITAT MÍNIMA DE CULTIU	5.000	35.000	0,7	4,9

1.7.8. OBJECTIUS I CRITERIS DE LES NS PER AL SÒL RÚSTIC

L'ordenació del sòl rústic a les Normes Subsidiaràries ha seguit la regulació anteriorment esmentada amb vistes a aconseguir els següents objectius generals:

- Definir les àrees de sòl rústic de conformitat amb les categories determinades a les DOT i establir els paràmetres d'ús i edificació, amb criteris proteccionistes, tant per a les edificacions, com per als moviments de terres, obertura de camins, etc.
- Evitar l'atomització del sòl rústic, es a dir la segregació de tot el sòl rústic en parcel·les i l'edificació de cada porció.
- La protecció dels edificis rurals tradicionals existents i l'establiment de normes d'integració paisatjística per a les noves edificacions.
- Quant a les àrees incloses en la Xarxa Natura 2000, s'han assenyalat les zones sensibles als efectes de la seva regulació d'acord amb l'article 39 de la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental.
- Als efectes de la seva adaptació al Decret 19/2007, de 16 de març, per qual s'aprova el Pla d'ordenació dels recursos naturals (PORN) de la Serra de Tramuntana, s'han incorporat les

reserves naturals especials i les categories de zonificació de l'article 3 que estableixen els usos: exclosos, compatibles, generals i limitats.

1.7.9. ÀREES DE PREVENCIÓ DE RISCS (APR)

Presenta les diferents APR (inundació, incendis, esllavissaments, erosió), amb les determinacions derivades del Pla Territorial, i les Zones de Possible Risc (ZPR) de contaminació d'aqüífers, amb les mesures preventives corresponents, traslladades a la normativa.

1.7.10. NUCLIS RURALS

Són terres de la mateixa qualitat agropecuària que les agrícola-ramaderes, però que han sofert un procés de colonització territorial, inicialment lligat a certes activitats agrícola-ramaderes d'esbargiment familiar però també freqüentment com encobriment per fer un ús residencial.

Les NS, han delimitat i classificat el nucli rural: Son Coll, de 2.943 m2 de superfície.

1.7.11. ADAPTACIÓ AL PLA DIRECTOR SECTORIAL D'ENERGIA

Les instal·lacions per al transport i distribució, i les estacions transformadores d'energia elèctrica, han de complir l'establert en el PDS.

1.8. LA GESTIÓ URBANÍSTICA DEL PLANEJAMENT

- L'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT, mitjançant dos tipus de desenvolupament:
    - D'APLICACIÓ DIRECTA, mitjançant l'ordenació detallada que figura en els plànols, en funció del tipus de zona, i d'acord amb els paràmetres urbanístics definits a les normes urbanístiques.
    - D'APLICACIÓ DIRECTA, que només es duran a terme en sòl urbà, atès que no s'ha previst sòl urbanitzable. Mitjançant execució d'unitats d'actuació (UA), contínues o discontínues, que completin l'estructura urbana o proporcionin nous vials, espais dotacionals o zones verdes al nucli urbà.
- ELS SISTEMES GENERALS
- L'AUTORITZACIÓ DE LES ACTIVITATS RELACIONADES AMB LES INFRAESTRUCTURES PÚBLIQUES
- L'EXECUCIÓ DELS SISTEMES GENERALS, mitjançant:
    - Expropiació
    - Cessió gratuïta de sòl, prevista en alguna unitat d'actuació

1.9. JUSTIFICACIÓ DE LA CAPACITAT DE POBLACIÓ

El Decret 2/1996, de 16 de gener, sobre regulació de les capacitats de població en els instruments de planejament general i sectorial, obliga a introduir els índex d'intensitat d'ús residencial i turístic a les zones de sòl urbà on aquests es permetin, així com a realitzar un càlcul de la capacitat residencial màxima que, en funció de la diferent zonificació, resulta de l'ordenació proposta en el planejament general.

Per calcular la capacitat potencial màxima que s'ha fixat (article 5) el ratio de tres habitants/vivenda:

Justificació del nombre màxim teòrics d'habitants segons l'ordenació.

DEIÀ NUCLI	Superfície de sòl residencial (m2)	Sòl edificable parcel·la (m2)	Sostre màxim Edificable (%)	Intensitat d'ús residencial	Habitatges Existents (n)	Màxims habitatges (n)	Habitants 3 hab/viv (n)
Casc antic 1 (1)	36.738,33	18.369,16	55.107,49	1/50		367	1.101
Casc antic 2 (1)	37.073,46		55.610,19	1/100		371	1113
Extensiva E-P1	60.156,07		72.187,28	1/180		334	1.002
Extensiva E-U1	87.326,54		65.494,90	1/750		116	348
Turística E-T1	31.263,67		18.758,20	1/60			521
TOTAL PARCIAL	**252.558,07**					**1.188**	**4.085**

LLUCALCARI	Superfície de sòl residencial (m2)	Sòl edificable parcel·la (m2)	Sostre màxim Edificable (%)	Intensitat d'ús residencial	Habitatges Existents (n)	Màxims habitatges (n)	Habitants 3 hab/viv (n)
Casc antic 1 (1)	7.142,19	3.571,09	10.713,28	1/50		71	213
Extensiva E-U1	4.102,00		3.076,50	1/750		5	15
Turística E-T1	4.522,00		2.713,20	1/60			75
TOTAL PARCIAL	**15.766,19**					**76**	**303**

CALA DEIÀ	Superfície de sòl residencial (m2)	Sòl edificable parcel·la (m2)	Sostre màxim Edificable (%)	Intensitat d'ús residencial	Habitatges Existents (n)	Màxims habitatges (n)	Habitants 3 hab/viv (n)
Casca antic CA-1	557,15	278,57	835,72	1/50	6	6	18
Extensiva E-P1	2.496,00		2995,2	1/180		14	42
Extensiva E-U2	5.480,00			l'existent		6	18
TOTAL PARCIAL	**8.533,15**					**26**	**78**

S'EMPALTADA	Superfície de sòl residencial (m2)	Sòl edificable parcel·la (m2)	Sostre màxim Edificable (%)	Intensitat d'ús residencial	Habitatges Existents (n)	Màxims habitatges (n)	Habitants 3 hab/viv (n)
Extensiva E-U1	55.231,94		41.423,95	1/750		73	219
TOTAL PARCIAL	**55.231,94**					**73**	**219**

SES COVES-SON BELTRAN	Superfície de sòl residencial (m2)	Sòl edificable parcel·la (m2)	Sostre màxim Edificable (%)	Intensitat d'ús residencial	Habitatges Existents (n)	Màxims habitatges (n)	Habitants 3 hab/viv (n)
Extensiva E-U1	10.680,00		8.010,00	1/750		14	42
TOTAL PARCIAL	**10.680,00**					**14**	**42**

	Superfície de sòl residencial (m2)					Màxims habitatges (n)	Habitants 3 hab/viv (n)
TOTAL	**342.769,35**					**1.377**	**4.727**

1.10. JUSTIFICACIÓ DE L'ESTÀNDAR DE ZONES VERDES PER HABITANT.

L'estàndard mínim d'espais lliures públics per habitant és de 5 m2.

El municipi de Deià l'ultrapassa, atès que en lloc del mínim de

4.727 habitants (població màxima teòrica) x 5 m2 TEÒRICS d'ELP/habitant =

23.635,00 m2 TEÒRICS d'ELP

Però en la REALITAT, es compta amb 38.996,55 m2 d'ELP, el que suposa:

38.996,55 m2 REALS d'ELP / 4.727 habitants (població màxima teòrica) = **8,25 m2 d'ELP/habitant**

1.11. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA POLICIA SANITÀRIA MORTUÒRIA

S'acompleix amb l'assenyalat al Decret 105/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOCAIB n. 99, de 07.08.97), i al Decret 87/2004, de 15 d'octubre (BOIB n. 148, de 21.10.04), que modifica l'anterior.

L'actual superfície destinada a aquest ús (1.189,18 m2) es suficient per a cobrir les necessitats actuals. En el cas d'un nou cementiri s'ha de complir tota la normativa, i especialment guardar un perímetre de protecció de 25 metres que només podrà classificar-se com a dotacional del cementiri.

1.12. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA LLEI DEL PATRIMONI HISTÒRIC

La Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears (BOCAIB n. 165, de 29.12.98) té per objecte la protecció, la conservació, l'enriquiment, el foment, la recerca i la difusió del patrimoni històric de les Illes Balears, perquè pugui ser gaudit pels ciutadans i pugui ser transmès en les millors condicions a les futures generacions.

El municipi compta amb:

- **Pla especial de protecció dels valors històrics, artístics, arquitectònics, ecològics i paisatgístics**, aprovat definitivament amb prescripcions el 25 de juliol de 2000 (BOIB n. 110, de 07.09.00) que conté un **Catàleg de protecció del patrimoni històric,** encara que no es troba adaptat al Pla territorial insular de Mallorca. L'adaptació del mateix es tramitarà conjunta i simultàniament o amb posterioritat i prèviament a l'aprovació definitiva del present planejament general.
- **Pla especial de protecció del lloc històric de les possessions de l'Arxiduc Lluís Salvador d'Àustria a Mallorca, en els termes municipis de Valldemossa i Deià**, aprovat definitivament el 8 d'abril de 2002 (BOIB n. 92, de 01.08.02).
- S'incorpora al planejament el tram de la ruta d'interès cultural i naturalístic assenyalada en el Pla territorial insular de Mallorca, que travessa part del municipi, és a dir: **Rutes del barroc i rutes de la pedra seca**.

1.13. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DEL PLA HIDROLÒGIC

El Pla hidrològic de les Illes Balears s'aprova mitjançant el Reial decret 378/2001, de 6 d'abril (BOE n. 96, de 21.04.01) i es modifica per l'apartat 4 de la disposició derogatòria única de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03).

S'incorporen a les noves NS totes les prescipcions que en ell hi figuren.

- **AFECCIONS DEL PHIB AL MUNICIPI DE DEIÀ**
  - El PHIB assigna al municipi un total de 0,3 hm3/any per a abastament i, a més a més, l'article 6 del Pla estableix que el municipi forma l'unitat hidrogeològica: 18.02 (Deià), amb d'una disponibilitat d'agües subterrànies actuals de 0,8 i de 2,8 l'any 2016.
  - Aquestes efeccions, a més de les de caràcter genèric, s'han incorporat al planejament. S'ha determinat la situació gràfica dels pous de subministrament i zones de protecció, així com s'han assenyalat en la normativa les limitacions d'usos a les zones de protecció i a les zones de risc de contaminació d'aqüífers.
  - També quant a la regulació i prohibició d'abocaments.
  - S'han determinat gràficament les zones de servitud d'aigües definida en la Llei d'aigües i en el seu Reglament de desenvolupament, tant per a la zona de domini públic com de policia dels canals, torrents, llacunes i zones humides, així com s'han establert les seves limitacions en la normativa.
  - A més a més, en relació amb les àrees de prevenció de riscos d'inundacions, d'acord amb els articles 77 i 78 del PHIB, s'han incorporat les zones d'inundació potencial (ZIP) que es corresponen amb les zones de possible risc d'inundació no incloses en les APR d'inundacions.

1.14. ADAPTACIÓ A LA LLEI 11/2001, DE 15 DE JUNY, D'ORDENACIÓ DE L'ACTIVITAT COMERCIAL

La reforma, mitjançant la Llei 8/2009, de 16 de desembre, de la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears (BOIB n. 77, de 28.06.01), ha derogat el PDS d'equipaments comercials de les Illes Balears (Decret 217/1996, de 22 de desembre i acord de Govern de 28 de gener de 2000). D'acord amb la reforma de la Llei 11/2001, de 15 de juny, el planejament hi queda vinculat, i així es recull en la normativa.

No és aplicable l'estàndard de l'1 % de reserva d'equipament comercial establert en el RPU en sectors o polígons urbanitzable i només es podrà qualificar com a comercial al detall un màxim d'un 10 % de la superfície lucrativa destinada a ús residencial. En els sectors o polígons urbanitzable destinats a ús industrial o de serveis, excepte en aquells situats en zones turístiques i adaptats al POOT, només es permeten establiments comercials a l'engròs.

El terme municipal es veu afectat, en aplicació de l'esmentada Llei, en la consideració d'establiment comercial, superfície útil comercial, comerç turístic i gran establiment comercial, així com la prohibició d'implantació d'establiments comercials en sòl urbà no consolidat.

També quant a la modificació de l'estàndard del RPU per als sectors urbanitzable de tipus residencial i, excepte en zona turística, la limitació en els urbanitzables de tipus industrial únicament a establiments a l'engròs.

D'altra banda, el planejament no ha fixat cap zona de gran afluència turística que haurà, si escau, de proposar-se mitjançant acord plenari i exposició motivada a la conselleria competent.

Amb independència dels objectius que haurà de fixar l'ordenació territorial quant a determinats establiments comercials, s'ha considerat l'equipament comercial com a element bàsic i estructurant del sistema general d'equipaments del municipi i incorporat específicament les determinacions següents:

- Superfície útil mínima dels establiments comercials.
- Densitat comercial per zones o barriades dels diferents nuclis urbans o assentaments turístic-residencials, exclosos els establiments de superfície construïda inferior a 150 m2, assignada en metres quadrats.
- Previsió de la dotació d'aparcaments adequada, d'acord amb l'avaluació dels fluxos de persones i vehicles, a la intensitat de l'ús comercial.
- Integració en l'entorn de les construccions i compliment de l'eficàcia energètica B per als nous edificis i C per a ja existents.
- Compatibilitat de l'ús comercial amb les mesures de protecció del patrimoni històric.

Fins a l'aprovació de la disposició reglamentària que determini el concepte de població equivalent i els percentatges corresponents, no s'adopta cap fórmula per al càlcul de la densitat comercial per zones o barriades dels diferents nuclis urbans del municipi.

1.15. ADAPTACIÓ ALS PLANS DIRECTORS SECTORIALS

1.15.1. PLA DIRECTOR SECTORIAL DE CARRETERES

El PDS de carreteres de les Illes Balears s'aprova definitivament mitjançant el Decret 87/1998, de 16 d'octubre (BOCAIB n. 135, de 22.10.98) i la seva revisió per a Mallorca mitjançant l'Acord del Ple del Consell Insular de Mallorca de 3 de desembre de 2009 (BOIB n. 183, de 17.12.09), amb l'objecte de regular el planejament, protecció, execució i gestió del sistema general de carreteres de les Illes Balears.

a) Vinculació del planejament urbanístic municipal.

S'han de recollir les franges de terreny incloses en els plànols de zones de reserva vial:

Noves carreteres	Noves vies ≥	Duplicació de	Condicionament	Noves variants	Duplicacions de calçada	Noves variants	Resta de

2 carrils	4 carrils	calçada		2 carrils	a variants existents	4 carrils	xarxes viàries
75 m	150 m	100 m	50 m	75 m	100 m	150 m	25 m

Les franges de reserva vial es podran ampliar en els enllaços i interseccions de forma convenient per a atendre les necessitats de traçat.

b) Zones de protecció de carreteres.

Seran les definides a les presents Normes Subsidiàries com a zones de protecció territorial (APT) en compliment de l'article 19 de les DOT i del Pla territorial de Mallorca. Consisteixen en la franja compresa entre dues línies longitudinals paral·leles als caires d'aplanament de les carreteres, exceptuant quan es tracti de travesseres, d'acord amb el que disposa la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de les Illes Balears, i a una distància d'aquestes de:

25 m	18 m	8 m
per a carreteres de ≥ 4 carrils	per a carreteres de dos carrils de les xarxes primàries o secundàries	per a les carreteres de dos carrils de les xarxes local o rural

c) Desenvolupament del pla de carreteres.

No es troba pendent de desenvolupament cap carretera que afecti al municipi, ni es recull en el Pla territorial de Mallorca cap modificació de la xarxa viària existent.

1.15.2. PLA DIRECTOR SECTORIAL DE PEDRERES

La revisió del Pla director sectorial (PDS) de pedreres de les Illes Balears, Decret 61/1999, de 28 de maig (BOCAIB n. 73, de 05.06.99), estableix que el seu objectiu és regular el planejament, la gestió i la restauració de les pedreres de forma que ocasionin el menor impacte medi-ambiental possible.

A Deià no hi ha pedreres en actiu, ni inactives, ni pedreres amb interès etnològic.

1.15.3. PLANS DIRECTORS SECTORIALS PER A LA GESTIÓ DELS RESIDUS

- **PLA DIRECTOR SECTORIAL PER A LA GESTIÓ DELS RESIDUS URBANS.**

  Mitjançant acord de 6 de febrer de 2006 es va aprovar definitivament la revisió del PDS per a la gestió dels residus urbans de Mallorca (BOIB n. 35, de 09.03.06), aprovat mitjançant el Decret 21/2000, de 18 de febrer (BOCAIB n. 25, de 26.02.00), i el seu objectiu és l'establiment d'un marc de compliment obligatori per a l'adequada gestió dels residus urbans.

  D'acord amb la disposició addicional onzena, per la supressió de l'estació de transferència de Sóller prevista en el Decret 119/1993, els Ajuntaments de Sóller, Deià i Fornalutx rebran, per part del Consell Insular de Mallorca, una consignació dels costos equivalents al transport dels residus urbans des de la prevista, i no realitzada estació de transferència, fins a les plantes de tractament.

- **PLA DIRECTOR SECTORIAL PER A LA GESTIÓ DELS RESIDUS DE CONSTRUCCIÓ I DEMOLICIÓ.**

  D'acord amb la disposició transitòria cinquena del PDS per a la gestió dels residus de construcció, demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús a la Illa de Mallorca (BOIB n.59, de 16.05.02).

1.15.4. PLA DIRECTOR SECTORIAL ENERGÈTIC

La revisió del PDS energètic de les Illes Balears s'aprova mitjançant el Decret 96/2005, de 23 de setembre (BOIB n. 143, de 27.09.05 i correcció d'errors en el BOIB n. 170, de 12.11.05). Té com a objecte establir les condicions d'índole territorial i ambiental que permetin assegurar l'abastament energètic en les condicions ambientals i econòmiques més avantatjoses possibles, tenint en compte

consideracions relacionades amb la millora de l'eficiència energètica, la potenciació de recursos energètics autòctons, de les energies renovables i de l'estalvi energètic, la diversificació de les fonts d'abastament, la compatibilització del desenvolupament econòmic i social amb la preservació del medi ambient i la planificació de les instal·lacions de producció i de recepció d'energia, de les interconnexions energètiques amb les xarxes peninsulars, de les interconnexions interinsulars i de les xarxes insulars de transport d'energia.

Afeccions al terme municipal.

- Les derivades de l'aplicació de les disposicions del PDS relatives als programes d'estalvi i eficiència energètica i a les mesures de limitació de la demanda energètica.
- Les derivades dels criteris que el PDS defineix quant a les limitacions territorials de les xarxes de transport i distribució d'elèctrica.
- En els annexos del PDS no es contempla cap actuació en infraestructures ubicades o previstes en el terme municipal.

El planejament general incorpora en la documentació gràfica les determinacions del PDS energètic i en les normes urbanístiques: La necessitat informe previ per a les actuacions en zona de servitud de línies de AT, el compliment del RITE, les condicions del subministrament elèctric segons el PDS, el foment de les instal·lacions destinades al millor aprofitament de les energies renovables i les determinacions contingudes en el Codi tècnic de l'edificació.

1.15.5. PLA DIRECTOR SECTORIAL DE TELECOMUNICACIONS

El Pla director sectorial de telecomunicacions de les Illes Balears, definitivament aprovat mitjançant el Decret 22/2006, de 10 març, té per objecte l'ordenació de les infraestructures i equipaments de telecomunicacions en l'àmbit territorial de la Comunitat Autònoma i la promoció de l'ús de les tecnologies de la informació i de les comunicacions, amb tal finalitat:

- Defineix en el seu text articulat el règim urbanístic de les infraestructures de telecomunicacions, la regulació dels sistemes telemàtics de les Administracions públiques i les normes per al foment de les tecnologies de la informació i de les comunicacions.
- Al seu apèndix inclou l'anàlisi de la situació de les infraestructures i serveis de telecomunicacions i diagnòstic sobre necessitats en la matèria.

a) Afeccions al terme municipal.

- Desenvolupament dels Plans especials d'instal·lacions de xarxes i serveis.
- L'ajust de les xarxes i instal·lacions vinculades a les xarxes públiques de comunicacions als condicionants que el PDS assenyala.
- L'obligatòria execució de les canalitzacions i galeries necessàries per a les xarxes de telecomunicacions.
- La incorporació del règim d'implantació de xarxes i instal·lacions en sòl rústic que el PDS preveu.
- La regulació de les infraestructures comunes de telecomunicacions als edificis per referència a allò que s'han determinat en el Reial Decret Llei 1/1998, de 27 de febrer, sobre infraestructures comunes als edificis per a l'accés als serveis de telecomunicació.

b) Incorporació a les normes urbanístiques.

- S'inclou la referència a l'ajust al PDS de les determinacions dels Plans especials per a la instal·lació de xarxes i serveis de telecomunicacions.
- S'inclou la regulació de l'ús de les xarxes i serveis de telecomunicacions d'acord amb les determinacions que, respecte d'aquest, el PDS estableix.
- S'inclouen les determinacions relatives a l'obligació de realització de les canalitzacions subterrànies per a xarxes a les obres d'urbanització, ajustades a les condicions que el PDS defineix.

- Es regulen les actuacions en sòl rústic relacionades amb l'ús de les infraestructures de telecomunicacions en referència al que el PDS determina.
- Es regulen les infraestructures comunes de telecomunicacions als edificis en referència a allò que s'ha determinat en el Reial Decret Llei 1/1998, de 27 de febrer i en el PDS.

1.15.6. PLA DIRECTOR SECTORIAL DE TRANSPORT

El Pla director sectorial de transport de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, aprovat mitjançant el Decret 41/2006, de 28 d'abril, es planteja com a objectiu bàsic l'ordenació coordinada de les diferents infraestructures del transport a fi de garantir la mobilitat de tots els ciutadans, així com fomentar l'ús del transport públic, per aconseguir una utilització més racional del vehicle privat i tot això atenent a les determinacions que, amb caràcter general, estableix l'article 61 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les DOT.

Afeccions al terme municipal.

A més de les afeccions de caràcter genèric derivades de les seves determinacions, el PDS preveu les següents actuacions en matèria de serveis, infraestructures i instal·lacions que afecten el terme municipal:

- En matèria del PDSC: Millora i condicionament de la Ma-10 (Sóller-Deià).
- En matèria de transport regular de viatgers per carretera (PTRVC): Reordenació serveis regulars Sóller-Valldemossa-Deià (IB-09). Concesió que prestaria els serveis interurbans del municipis: d'Esporles, Banyalbufal, Estellens, Valldemossa, Deià, Bunyola, Sóller i Fornalutx.
- Segons el Pla de transport ferroviari (PDSTIB): No hi ha cap actuació de nova xarxa que afecti el municipi.
- En desplegament del Pla d'intermodalitat: No hi ha cap actuació.

1.16. ESTUDI ECÒNOMIC I FINANCER

La present revisió de planejament i adaptació al Pla territorial de Mallorca no ha modificat l'estructura general i orgànica del territori encara que ha creat un petit creixement en sòl urbà que no comporta càrregues econòmiques per al municipi o una altra administració o organisme públic.

Les vigents NN.SS. de planejament del municipi són, de conformitat amb la distinció que estableix l'article 91 del Reglament de planejament urbanístic, del tipus a) atès que no disposen de sectors de sòl urbanitzable. No s'han previst cessions, encara que el sòl afectat per alguna alineació i destinat a espai viari s'obtindrà asistemàticament quan els titulars de les parcel·les confrontants sol·licitin llicència d'obres com a obligació per obtenir la condició de solar.

1.17. PLANIMETRÍA

Al final del document es troba el conjunt de còpies reduïdes dels plànols, els quals, de tota manera, es recomana siguin consultats a escala original en el Projecte, si fóra necessari.

APR-01	ÀREES DE PREVENCIÓ DE RISC. ESLLAVISSAMENTS I EROSIONS	1/10.000
APR-02	ÀREES DE PREVENCIÓ DE RISC. INCENDIS	1/10.000
APT-01	ÀREES DE PROTECCIÓ TERRITORIAL. NIVELLS DE PROTECCIÓ	1/10.000
EGO-01	ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI	1/10.000
ENP-01	ESPAIS NATURALS PROTEGITS	1/10.000
IPP-01	UNITATS D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA I AMBIENTAL D'ÀMBIT SUPRAMUNICIPAL I DEL VALOR PAISATGÍSTIC	1/10.000
LUM-01	ZONES DE CONTAMINACIÓ LUMÍNICA	1/10.000

NVA-01	NIVELLS DE VULNERABILITAT D'AQÜÍFERS	1/10.000
PORN-01	PORN DE LA SERRA DE TRAMUNTANA. ÀMBIT TERRITORIAL	1/10.000
PORN-02	PORN DE LA SERRA DE TRAMUNTANA. ZONIFICACIÓ	1/10.000
PORN-03	PORN DE LA SERRA DE TRAMUNTANA. ZONES DE RÈGIM ESPECIAL PER ESTESES ELÈCTRIQUES	1/10.000
RUT-01	RUTES CULTURALS I PAISATGÍSTIQUES. CAMINS DE TITULARITAT PÚBLICA	1/10.000
XN-01	XARXA NATURA 2000	1/10.000
ZPRC-01	ZONES DE POSSIBLE RISC. RISC DE CONTAMINACIÓ AQÜÍFERS. MAPA GEOLÒGIC I AQÜÍFERS	1/10.000
CS-01 a CS-04	QUALIFICACIÓ DEL SÒL	1/5.000
CD-01	QUALIFICACIÓ DEL SÒL. CALA DEIÀ	1/500
DE-01 a DE-04	QUALIFICACIÓ DEL SÒL. DEIÀ	1/1.000
DE	QUALIFICACIÓ DEL SÒL. DEIÀ	1/2.000
LU-01	QUALIFICACIÓ DEL SÒL. LLUC-ALCARI	1/500
EM-01	QUALIFICACIÓ DEL SÒL. S'EMPALTADA	1/500
SC-01	QUALIFICACIÓ DEL SÒL. SES COVES-SON BELTRAN	1/500
CO-01	QUALIFICACIÓ DEL SÒL. SON COLL	1/250

2. ASPECTES RELLEVANTS DE LA SITUACIÓ ACTUAL DEL MEDI AMBIENT I LA SEVA PROBABLE EVOLUCIÓ EN EL CAS DE NO APLICACIÓ DEL PLA O PROGRAMA

2.1. FACTORS AMBIENTALS DIRECTES

2.1.1. SUBSISTEMA FÍSIC-NATURAL

2.1.1.1. MEDI INERT

2.1.1.1.1. FISIOGRAFIA, GEOMORFOLOGIA, GEOLOGIA I LITOLOGIA

- **LOCALITZACIÓ**

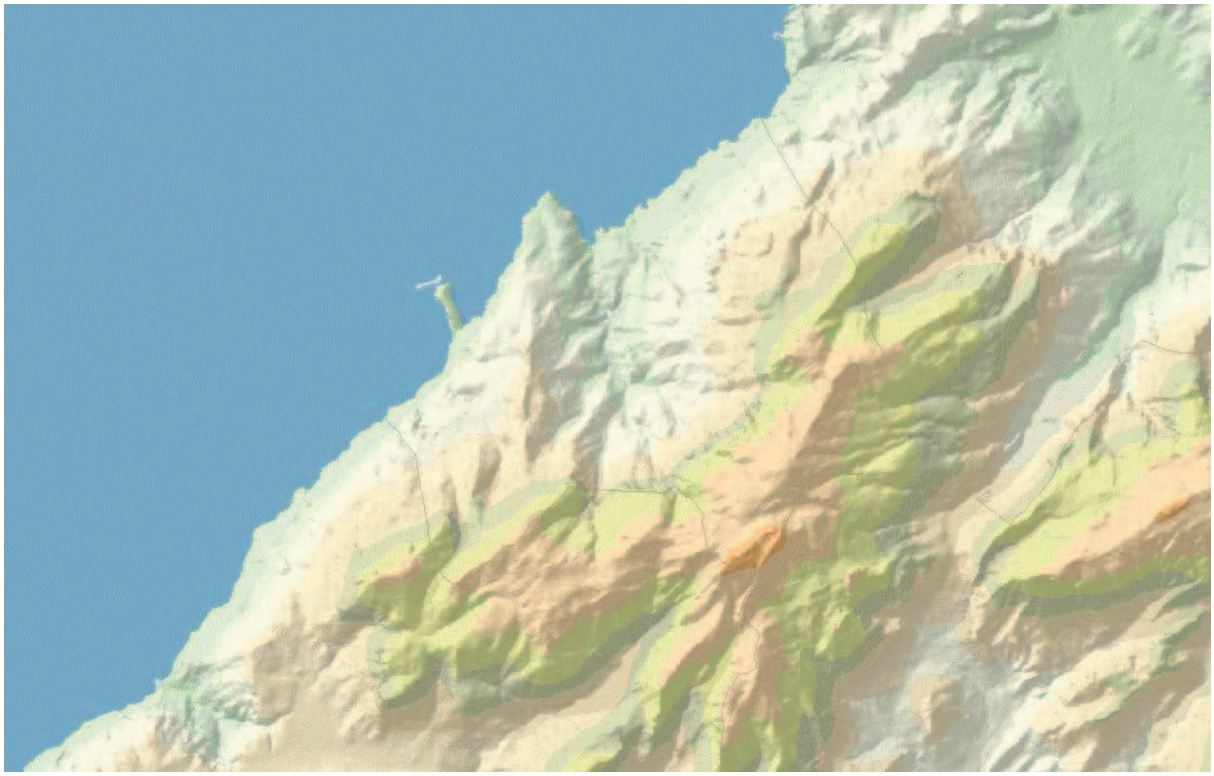
Deià és un municipi de Mallorca, amb una extensió de 15,11 km2, situat al vessant nord-occidental de la serrra de Tramuntana, la qual, en aquest sector, pren el nom de serra des Teix. Limita a gregal amb el terme de Sóller, a xaloc amb el de Bunyola, a migjorn amb el de Valldemossa i a tramuntana amb la mar.

Font: Josep F. Ensenyat Alcover i Carolina Vicens Pizà: Guia dels pobles de Mallorca. Deià. Hora Nova, SA. Mallorca, 2003.

- **GEOMORFOLOGIA**

El terme es caracteritza per un relleu accidentat, amb una elevació màxima situada al puig des Teix (1.064 m) i una mitjana de 465 m d'altaria que engloba prop de la meitat de la superficie municipal.

Lamitjana del 49 % de pendent determina, juntament amb les pluges una forta acció erosiva per escorrentia. Altres accidents orogràfics destacables són l'avenc de ses Basses (400 m) i el comellar des Pou (600 m) a l'oest; el coll de Penyaforadada o de Pastoritx (800 m), el pla de sa Serp (900 m) i el Puig des Vent (1.004 m) al sud i, finalment, el puig de sa Galera (908 m), a l'est del terme.



Disposa de 5 km de costa, espadada y poc accesible, amb dues entrades, la Cala de Deià que fa les funcions de port, i es Cucó. De la costa sobresurten les puntes de Deià i de Sa Foradada.

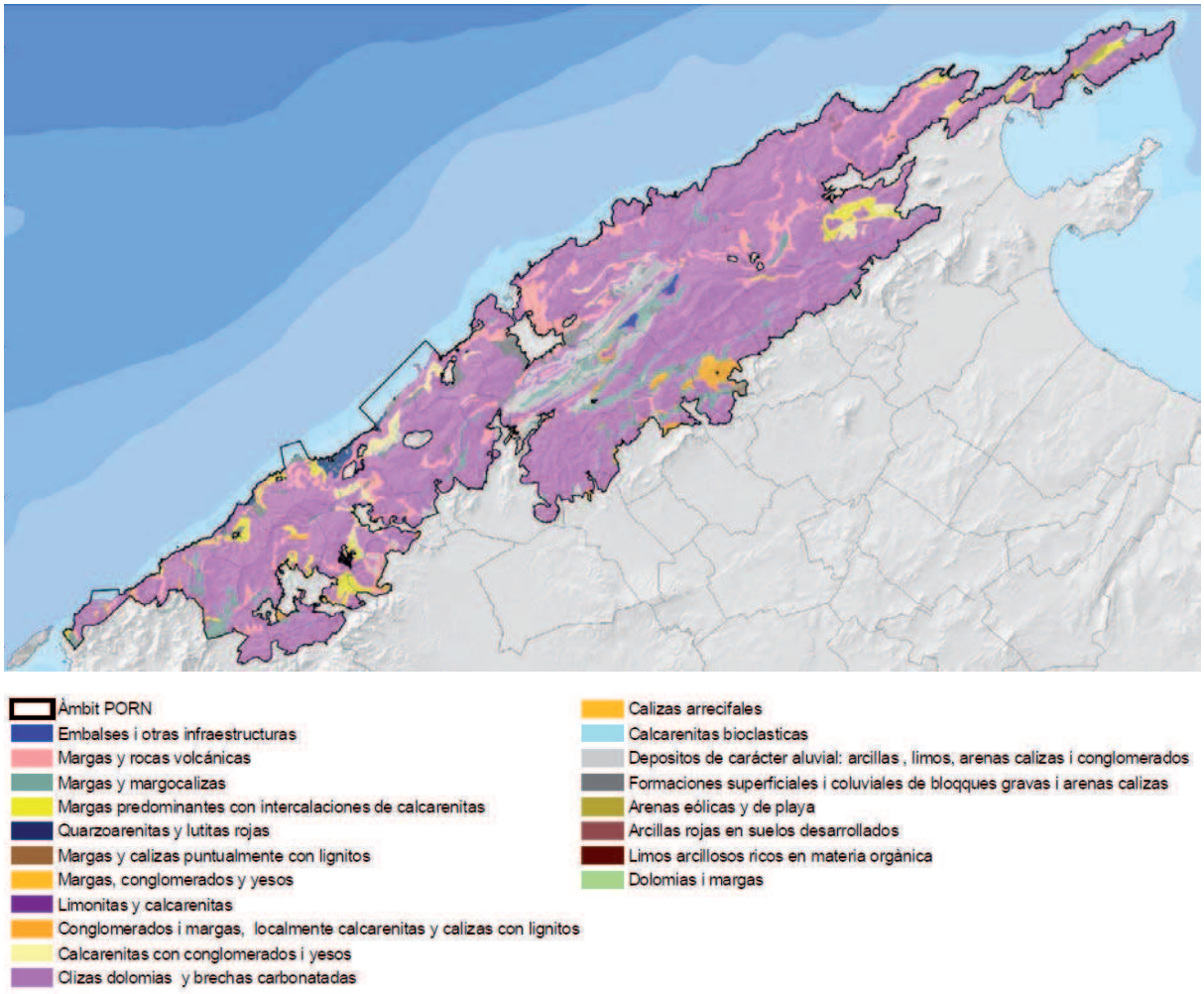
Fonts:

- Josep F. Ensenyat Alcover i Carolina Vicens Pizà: Guia dels pobles de Mallorca. Deià. Hora Nova, SA. Mallorca, 2003.
- Infraestructura de dades espacials de les Illes Balears (IDEIB). Servei d'Informació Territorial de les Illes Balears, SA (SITIBSA). Govern Balear.

- GEOLOGIA

La Serra de Tramuntana constitueix l'alineació muntanyosa més extensa i elevada de les Illes Balears. Orientada de SW a NE, conforma una unitat morfoestructural de 90 km de llargada per uns 15 km d'amplària, que limita Mallorca pel NW. Compta amb una dotzena de cims que superen els mil metres d'alçària i deu la seva estructura interna a les forces tangencials durant l'orogènia Alpina (Oligocé-Miocé mig), les quals produïren deformacions clarament manifestades per nombrosos replecs, falles directes i inverses, mantells de corriment, finestres tectòniques, etc. Constitueix un conjunt de làmines encavalcades vers el NW que presenten dimensions desiguals, constituïdes principalment per material calcari del Juràssic. Aquestes làmines encavalcades capbussen, generalment, cap al SE malgrat algunes unitats presenten deformacions internes amb plecs tombats cap al NW (Formentor, Puig Major, Alfàbia, entre d'altres).

La unitat morfoestructural de la Serra de Tramuntana està formada pels materials que van des del Carbonífer (Paleozoic), el Mesozoic, el Cenozoic fins el Miocè inferior i el Quaternari.



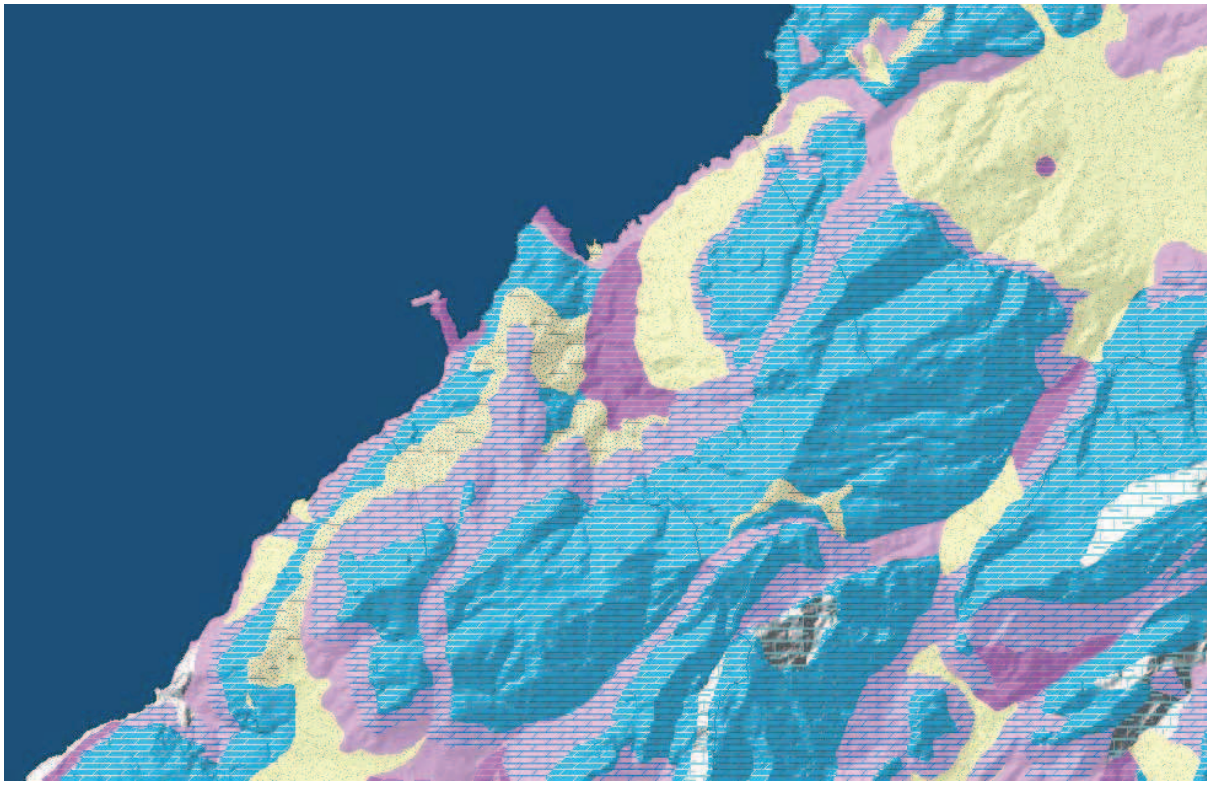
- **LITOLOGIA**

Quant a litologia, Deià està configurat, majoritàriament, per dipòsits secundaris de calcàries, dolomies i margues vermelles, que han estat sotmesos a processos de meteorització i han configurat el tipus de sòl predominant, els relictes de *terra rossa*, tot i que la part central del terme presenta depòsits terciaris de conglomerats, gresos i margues (turbidites), sobre els quals s'han desenvolupat sòls del tipus xerorendzines.

A la pàgina següent s'ofereix el mapa litològic.

PROBABLE EVOLUCIÓ DE LA FISIOGRAFIA, GEOMORFOLOGIA, GEOLOGIA I LITOLOGIA EN EL CAS DE NO APLICACIÓ DEL PLA

No suposaria canvis importants, més que els habituals dels procesos geològics i geomorfològics, com són erosió i sedimentació.



Mapa geològic

- Quaternari. Dipòsits al·luvials i col·luvials (Llims, argiles i graves) i eolianites (calcarenites o marès)
- Pliocè superior: Calcarenites bioclàstiques groguenques. Pliocè Inferior: Margues grises amb Ammusium
- Miocè Superior: Calcàries i margues de fàcies arrecifals; calcàries oolítiques i estromatolítiques; llims i conglomerats vermells
- Miocè Mitjà: Margues grises, llims, calcàries i gresos
- Miocè Inferior-mitjà: Conglomerats i arenísques. Calcisilites grises
- Miocè Inferior: Margues i gresos (fàcies turbidítica), i bretxes a la base
- Oligocè: Conglomerats, gresos, calcàries i argiles
- Eocè: Calcàries bioclàstiques, margues i calcàries a sostre
- Cretaci Superior: Calcàries amb globotruncanes
- Cretaci Mitjà: Dolomies
- Cretaci Inferior - mitjà: Margues, margocalcàries i calcàries pelàgiques blanques
- Juràssic Superior: Margues
- Juràssic Mitjà - Superior: Margocalcàries, margues i calcàries detrítiques.
- Juràssic Inferior: Calcàries i dolomies massives i bretxes
- Triàsic Superior – Juràssic inferior: Dolomies taulejades, margues i carnioles
- Triàsic Superior (fàcies Keuper): Argiles, guixos, gresos, margues, carnioles i roques bàsiques ígnies
- Triàsic mitjà (fàcies Muschelkalk): Calcàries micrítiques i dolomies laminades
- Triàsic Inferior (fàcies Buntsandstein) (Permotrias a Menorca): Gresos i lutites vermelles
- Carbonífer: Turbidites mixtes siliciclàstiques i carbonatades
- Devonià: Gresos i pissarres

Font: Conselleria de Medi Ambient; DG Recursos Hídrics, Servei d'estudis i Planificació
Any 2004

Fonts:

- Josep F. Ensenyat Alcover i Carolina Vicens Pizà: Guia dels pobles de Mallorca. Deià. Hora Nova, SA. Mallorca, 2003.
- FOA Ambiental, SA. Estudi Ambiental de la Serra de Tramuntana previ a l'elaboració del Plan d' Ordenació dels Recursos Naturals. Conselleria de Medi Ambient – Govern Balear.
- Infraestructura de dades espacials de les Illes Balears (IDEIB). Servei d'Informació Territorial de les Illes Balears, SA (SITIBSA). Govern Balear.

2.1.1.1.2. CLIMATOLOGIA

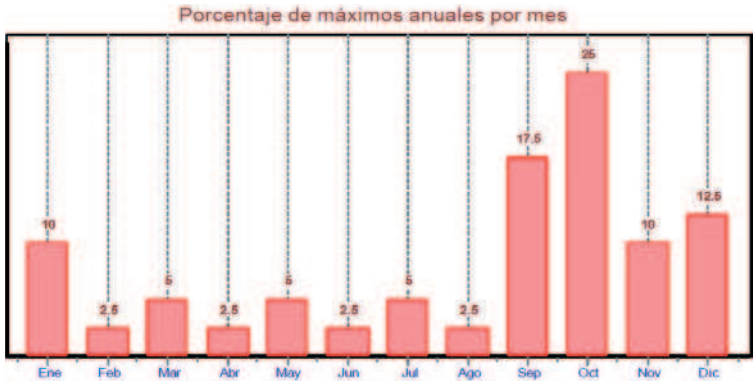
Els vents predominants són els de mestral, tramuntana i gregal. El clima presenta una mitjana anual de 17ºC., 14,5 – 15ºC., d'oscilació tèrmica a la costa i 15º - 15,5ºC. a l'interior. Les precipitacions són abundants (1.016 mm) donada la seva situació a sobrevent de les borrasques. Aquesta situació, i el 49% de pendent mitjana del municipi, determina una forta acció erosiva per escorrentia.

El clima de Deià és el de la Serra de Tramuntana: S'emmarca dins el macroclima Mediterrani, caracteritzat per estius calorosos i secs, i hiverns suaus que marquen un dèficit hídric en els mesos d'estiu. L'altitud i el relleu però, li confereixen temperatures més fredes, major pluviositat i humitat i vents més forts que a la resta de l'illa.

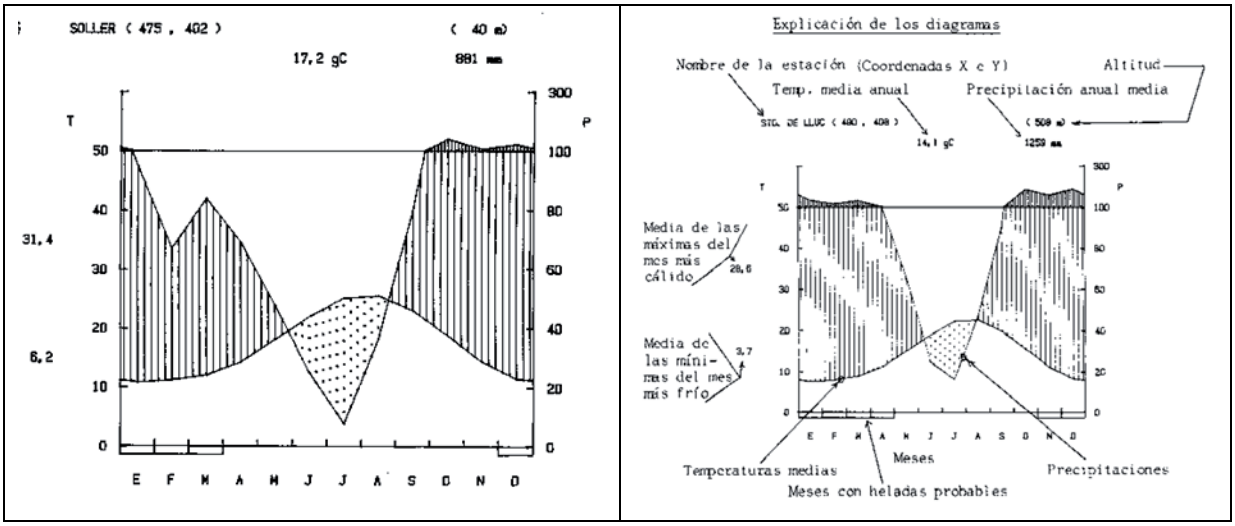
Les temperatures segueixen una dinàmica prou coneguda, amb un mínim cap als mesos de gener i febrer (no especialment remarcable) i un màxim durant els mesos de juliol i agost. La temperatura mitjana anual a la Serra és d'aproximadament 14ºC. La desigual incidència del sol en funció de l'orientació determina que el vessant meridional de la serra manifesti una anomalia tèrmica positiva on es poden arribar a observar temperatures mitjanes anuals de 18ºC. Les inversions tèrmiques i les glaçades són més habituals a zones tancades i fons de comes arribant a 10ºC de mitjana anual. Del mes de gener al mes d'agost (del més fred al més calorós de l'any) varia la temperatura mitjana uns 15ºC.

Els relleus de la Serra afavoreixen la formació de moviments ascendents i l'increment de la intensitat de precipitació. S'ha observat que les àrees situades en els punts de major altitud són les que es corresponen amb els màxims pluviomètrics relatius (p.e. massís del Teix). Així doncs, hi ha un increment de precipitacions en funció de l'alçària que proporciona un gradient altitudinal, especialment marcat al vessant nord. Aquest increment, però, no es manté fins a les cotes màximes ja que els màxims de pluviometria s'han observat a zones subculminars.S'ha pogut establir un òptim pluviomètric el qual es trobaria situat sobre la corba de nivell dels 800 metres.

Com a dades de referència utilitzarem les de l'estació pluviomètrica B077/Son Bujosa:



Per a la vegetació en particular i per a tots els organismes en general, no són extremadament decisius els elements climàtics per ells mateixos, sinó el seu efecte de conjunt, de manera que cal considerar el clima com a un tot, com a una unitat, amb una successió característica d'estats del temps en el curs de l'any. Tot això no es pot expressar amb índexs o fórmules, sinó únicament per mitjà d'una representació gràfica o diagrama; els climogrames o diagrames ombrotèrmics. Aquí es representa el de Sóller, com a estació més propera de la qual es disposa de totes les dades.



Fonts:

- Josep F. Ensenyat Alcover i Carolina Vicens Pizà: Guia dels pobles de Mallorca. Deià. Hora Nova, SA. Mallorca, 2003.
- FOA Ambiental, SA. Estudi Ambiental de la Serra de Tramuntana previ a l'elaboració del Plan d' Ordenació dels Recursos Naturals. Conselleria de Medi Ambient – Govern Balear. (inèdit) 2006
- GUIJARRO: Contribución a la bioclimatología de la isla de Mallorca. Universitat de les Illes Balears (inèdit).1986, 2a ed 2001

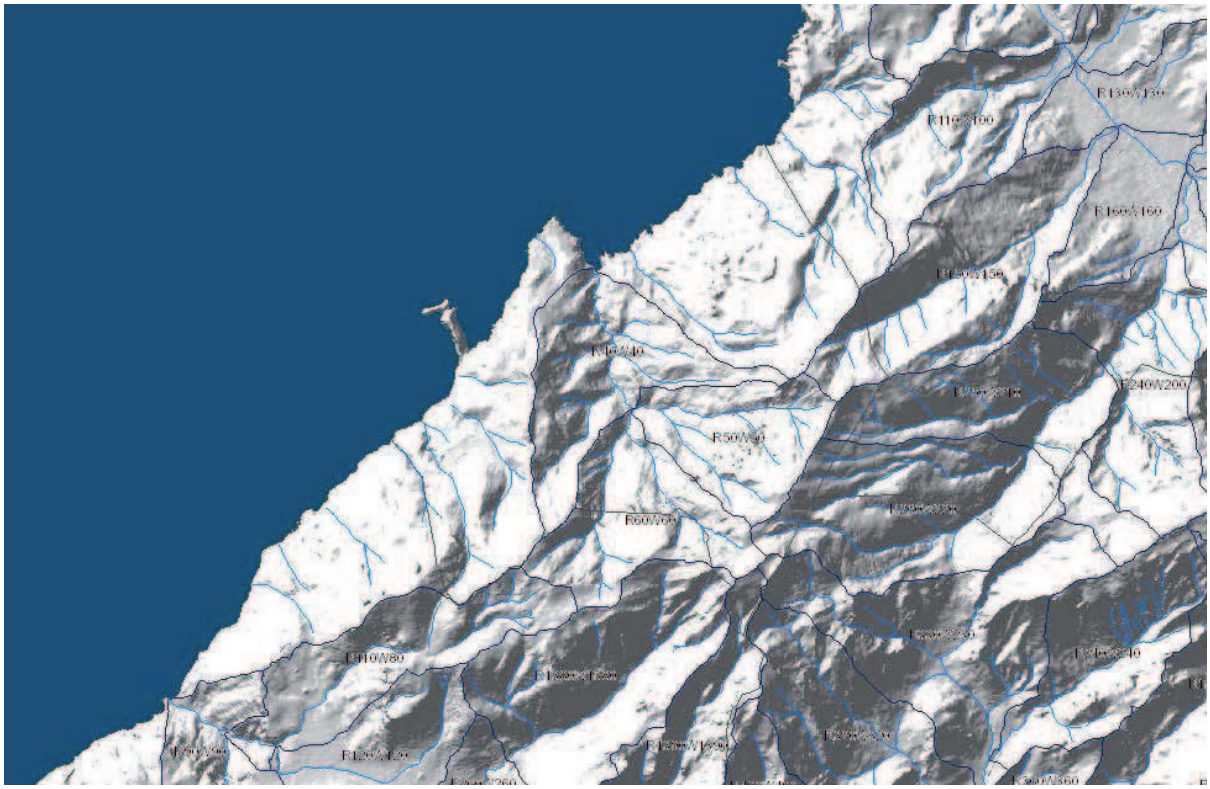
PROBABLE EVOLUCIÓ DE LA CLIMATOLOGIA EN EL CAS DE NO APLICACIÓ DEL PLA

No suposaria canvis en aquest factor, atès que el clima no es veu afectat a Deià per factors de caràcter local, sinó global.

2.1.1.1.3. HIDROLOGIA

- **HIDROLOGIA SUPERFICIAL**

Hi ha nombrosos torrents, encara que són de curt recorregut, a causa de la seva situació en plena serra de Tramuntana, molt a prop de la mar. El més important de tots és el torrent Major, amb una conca hidrogràfica de 6,5 Km2 alimentada per nombrosos afluents (Es Salt, es Racó o Font Seca i Vinya Vella, entre d'altres) que neixen a la serra des Teix, baixen des d'aquest massís, des del puig Caragolí fins a sa Galera, i van a confluir al migjorn de la vila. Com a torrents menors, hi trobam el de ses Olives i el de can Puigserver.



Les quinze fonts del terme municipal alimenten els torrents, que tenen aigua quasi tot l'any. A continuació hi figuren els seus noms, amb l'altària a la qual es troben:

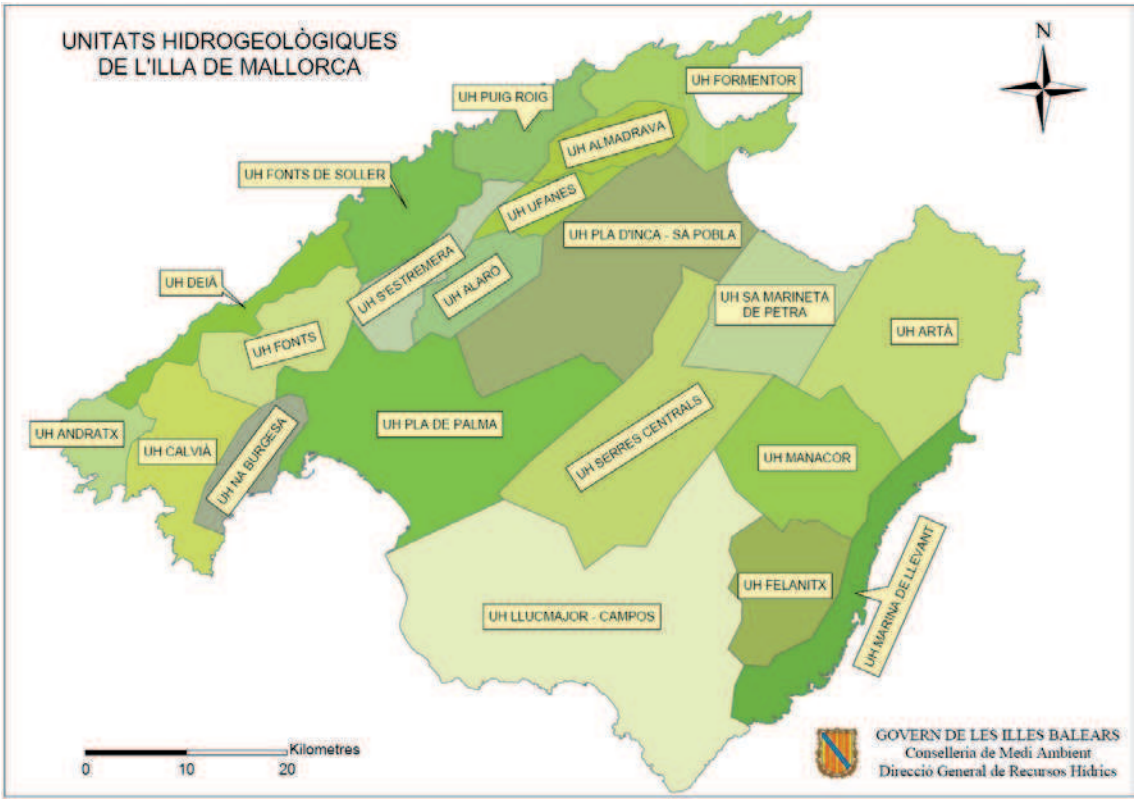
Font de Can Borràs	200 m	Font des Paume	80 m	Font de Sant Joan	90 m
Font Fresca	90 m	Font de la Platja de Llucalcari	5 m	Font de la Senyora	300 m
Font de ses Mentides o de Son Coll	255 m	Font des Racó de Miramar	230 m	Font de sa Serp	940 m
Font des Molí	110 m	Font des Rentadors	90 m	Font de Son Marroig	275 m
Font de sa Paret des Puig des Vent	910 m	Font de les Rotes de Son Rul·làn	450 m	Font des Voltor des Puig des Vent	890 m

Fonts:

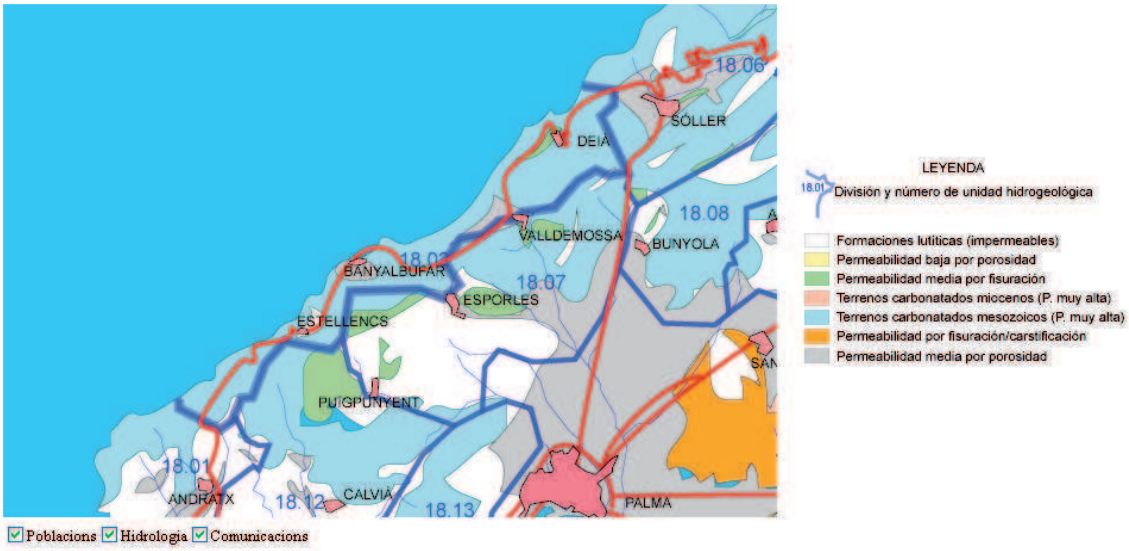
- Josep F. Ensenyat Alcover i Carolina Vicens Pizà: Guia dels pobles de Mallorca. Deià. Hora Nova, SA. Mallorca, 2003.
- FOA Ambiental, SA. Estudi Ambiental de la Serra de Tramuntana previ a l'elaboració del Plan d' Ordenació dels Recursos Naturals. Conselleria de Medi Ambient – Govern Balear.
- Infraestructura de dades espacials de les Illes Balears (IDEIB). Servei d'Informació Territorial de les Illes Balears, SA (SITIBSA). Govern Balear.

- **HIDROLOGIA SUBTERRÀNIA**

En el mapa següent es veu que la zona d'actuació es troba situada sobre la Unitat Hidrològica de Deià:



UNITAT HIDROLÒGICA DE DEIÀ, UH 18.02



a) CARACTERÍSTIQUES:

Es troba situada en el sector centre-occidental de la Serra de Tramontana, en la seva franja costanera, ocupant una superficie de 74 km2, i limitant al nord amb la mar al llarg de 39,5 km de costa.

La formació aqüífera està constituïda per un conjunt de calisses i dolomies liàsiques (Juràsic inferior) estructurades en làmines cavalgants.

L'aqüífer liàsic en les zones properes a la mar es troba connectat amb ell, mentre que a la resta sembla constituir un aqüífer penjat sobre una base impermeable del Keuper, i drenat mitjançant fonts.

La recàrrega es produeix per infiltració de l'aigua de pluja caiguda sobre els 20 km2 de superfície permeable aflorant, i en menor mesura pels retorns de reg, estimant la recàrrega total en 4 hm3/any. Les extraccions per bombament s'estimen en 0,8 hm3/any.

PIEZOMETRIA

En aquesta Unitat Hidrològica no existeix xarxa de control piezomètric de l'IGME ni de la Junta d'Aigües de Balears.

b) QUALITAT DE LES AIGÜES SUBTERRÀNIES

No hi ha prou dades per a una correcta avaluació d'aquesta Unitat. Només una anàlisi química de l'IGME en 2003 indica una fàcies netament bicarbonatada càlcica, pròpia d'aqüífers carbonatats sense problemes d'intrusió marina.

En línies generals es tracta d'una unitat poc explotada, atesa l'accidentada orografia que no permet l'assentament de grans nuclis urbans ni el desenvolupament d'una agricultura intensiva. De manera puntual poden aparèixer aigües de tipus sulfatat càlcic en aqüífers relacionats amb la fàcies guixosa del Keuper. No es coneix la presència de focus d'intrusió marina induïts per bombaments.

c) ESTAT DELS AQÜÍFERS

No hi ha problemas d'intrusió marina detectats en aquesta unitat, tractant-se en general d'aigües de bona qualitat. No hi ha risc de sobreexplotació, Atesa l'escassa densitat de població de la zona, tan sols hi ha problemas puntuals de qualitat relacionats amb la presència de materials salins del Keuper.

UH 18.02 DEIÀ

SUPERFÍCIE poligonal	73,01	km2
SUPERFÍCIE aflorant	20	km2

ESPAIS NATURALS	ANEI Serra de Tramuntana	
Superfície UH	72,738	km2

No hi ha dades de la UH 18,02 sobre humedals RAMSAR ni sobre LICS associats

AQÜÍFERS

Nom	Deià
Sistema aqüífer	76
Litologia	Calisses i dolomies
Edat geològica	Lias
Gruix mitjà (m)	150
Tipus	Mixt

ABASTIMENT I CAPTACIÓ D'AIGUA

Clau	Nom	Tipus d'abastament	Àrea total del TM (km^2)	% del TM dins de la UH
7005	ANDRATX	Superficial	81,133	11,519
7007	BANYALBUFAR	Mixt	18,567	83,065
7010	BUNYOLA	Mixt	84,789	0,941
7011	CALVIÀ	Mixt	145,718	0,166
7018	DEIÀ	Subterrani	15,255	96,26
7020	ESPORLES	Subterrani	35,929	6,381
7021	ESTELLENCS	Subterrani	13,323	70,983
7061	SÓLLER	Subterrani	43,05	7,207
7063	VALLDEMOSSA	Mixt	43,298	40,217

BALANÇ HÍDRIC

Entrades	hm3/any	**Sortides**	hm3/any	**Usos**	hm3/any
Pluja directa	3,9	Torrents	2,9	Abast.urbà	0,1
Retorn	0,1	Bombeig	0,8	Agrícola	0,7
		A la mar	0,3		
	4,0		**4,0**		**0,8**

TRANSMISSIVITAT	1-1000	m2/dia
PIEZOMETRIA	10-200	m snm

FÀCIES	Bicarbonatada càlcica	Clorurada sòdica (intrusió)	Sulfatada càlcica (Keuper)

CONDUCTIVITAT	Apta per a reg	Apta per a abastament
$NO3^-$ (mg/l)	800 (mitjana)	1300 (màx.)

Fonts:

- El estado de las aguas subterráneas en el archipiélago balear. Isla de Mallorca – Año 2.003. DGRH del Govern Balear, IGTME i MEC

PROBABLE EVOLUCIÓ DE LA HIDROLOGIA EN EL CAS DE NO APLICACIÓ DEL PLA

No suposaria canvis en aquest factor. Si de cas, caldria consignar que un nombre d'habitants més grans suposaria un consum més gran d'aigua potable.

2.1.1.1.4. RISCS

Es delimiten les zones amb riscs, en els plànols següents:

PLÀNOL	RISCS
APR.01	Àrees de Prevenció de Risc (APR) d'esllavissaments i erosions
APR.02	Àrees de Prevenció de Risc (APR) incendis
ZPRC-01	Zones de Possible Risc. Risc de contaminació d'aqüífers. Mapa geològic i aqüífers

L'existència de fortes pendents incrementa el risc d'esllavissaments i erosions; llevat dels nuclis, hi ha risc d'esllavissaments en la gran majoria del terme; on no hi ha aquesta, hi trobam risc d'erosió.

La gran cobertura vegetal de les zones protegides (tot el terme) suposa un alt risc d'incendis.

Així mateix, els materials geològics determinen els riscs de contaminació dels acuífers.

PROBABLE EVOLUCIÓ DELS RISCS EN EL CAS DE NO APLICACIÓ DEL PLA

No suposaria canvis en aquest factor. Si de cas, el fet de no disposar de les delimitacions d'APR i ZPR, ni de les mesures preventives que s'inclouen en la normativa, podria esdevenir en una dificultat en la gestió d'aquestes zones, i una imprudència, atès que ja es coneixen els riscs.

2.1.1.2. MEDI BIÒTIC

2.1.1.2.1. VEGETACIÓ

Deià és un municipi caracteritzat per la seva ubicació a la Serra de Tramuntana. L'aprofitament agrícola ha necessitat la construcció de marjades per tal de poder disposar de terra cultivable.

De tota manera, a banda de la zona cultivada, amb influència humana, el terme municipal ens ofereix un ample mostrari de la vegetació en el seu estat natural. Hi predomina el pinar (pi blanc) a la zona costera des de Miramar a la punta de Deià, l'alzinar, a partir dels (400 m) i la garriga d'ullastre i garballó dels 600 m en endevant. També són freqüents les plantes de penyal, i el teix, que dóna nom a aquest sector de la serra, no abunda actualment.

- **FITOSOCIOLOGIA**

La distribució de les plantes sobre la superfície de la Terra, i la seva distribució sobre un relleu concret en un lloc determinat ha estat fruit de la rigorosa estratègia competitiva.

Les plantes han estat sempre sotmeses a l'acció de dos tipus de factors:

- els factors vius de l'ambient, entre els quals distingim:
  - la mateixa vegetació
  - la fauna
- els factors inanimats de l'ambient: la temperatura, la humitat, la insolació, els vents i tants d'altres que, de manera general, podem dividir en dos blocs:
  - clima
  - naturalesa del sòl

Però és d'ençà de la intervenció de l'home, quan s'evidencien les accions més fortes sobre la distribució natural de la vegetació.

Anomenem **comunitats vegetals** als lots d'espècies que tendeixen a retrobar-se juntes cada cop que es repeteixen unes determinades condicions ecològiques. I les comunitats vegetals, a tall de supraorganisme, o d'organisme d'organismes, reprodueixen en el seu nivell d'integració els mateixos mecanismes de compatibilitat i incompatibilitat, d'optimació o simple tolerància, que presenten les espècies individuals.

L'associació és la unitat fitosociològica fonamental, és una agrupació amb una fisonomia característica i les espècies que la conformen estan sempre associades d'una manera determinada dins d'un biotop determinat. Els límits entres associacions veïnes no estan sempre ben definits. Les associacions semblants formen una **aliança**. Les associacions són millors indicadors que les espècies i ens proporcionen més informació sobre les condicions locals, perquè existeixen en funció de tots els factors ecològics.

La formació de les agrupacions vegetals exigeix molt de temps i es realitza gràcies a una selecció de formes aplicades morfològicament i fisiològicament a les condicions del medi. En el final d'aquesta evolució i quan no s'implanta cap espècie nova, s'estableix un equilibri entre la vegetació i els factors ecològics. Un canvi en les condicions locals provoca l'adaptació de les espècies existents i la instal·lació d'espècies noves, fins que s'estableix un nou equilibri.

Així, les agrupacions vegetals se succeeixen segons unes regles determinades: constitueixen unes **successions de poblacions** que quan els factors s'estabilitzen donen lloc a una població estable a la que anomenem **clímax**.

- **DESCRIPCIÓ DE LES COMUNITATS VEGETALS DEL T.M. DE DEIÀ**

Deià abasta tot un ventall de comunitats vegetals, per mor de la varietat del seu territori. Presenta una vegetació determinada per quatre factors principals:

- Proximitat de la mar i una costa rocallosa.
- Els grans torrents del terme que han configurat barrancs.

— Existència de terres de cultiu.

— Influència humana, traduïda en la freqüentació i en la urbanització, i

— Introducció d'espècies alienes al primitiu entorn.

A trets grossos, podem descriure de manera general la seva vegetació:

Els tipus de comunitats vegetals que hi distingim són:

— Comunitats naturals:
  — Vegetació litoral
  — Vegetació de torrents
  — Vegetació forestal: pinars i alzinars
  — Garriga o màquia d'ullastre
  — Vegetació d'alta muntanya
  — Vegetació nitròfila

— Sembrats.
  — Sembrats de secà: Comunitats arvenses segetals amb diferents arbres, entre els quals predominen les oliveres, així com vegetació nitròfila
  — Sembrats de reguiu: Comunitats arvenses segetals amb diferents arbres fruiters, especialment cítrics, i vegetació nitròfila

La vegetació actual és en bona part resultat de l'alteració de la que existia primitivament, i aquesta desnaturalització ha estat causada principalment per l'home. Si més no això és cert per a totes les comunitats secundàries, en cap lloc no és tan rotundament clar com a les terres de conreu. Les labors agrícoles són les que tradicionalment han ocasionat les modificacions més profundes de la vegetació natural, suavitzant pendents, organitzant planeres, conduint l'aigua fins allà on era possible...

a) VEGETACIÓ LITORAL

La costa de Deià és rocosa.

— VEGETACIÓ DEL LITORAL ROCALLÓS

Representada principalment per la comunitat de limòniums i fonoll marí (*Limonietum caprariensis*)

b) VEGETACIÓ DE TORRENTS

Els torrents, que han ocasionat l'excavació de barrancs en el substrat rocós, alberguen així mateix moltes espècies de les comunitats veïnes, i dins del seus llits prosperen espècies tant nitròfiles com típiques de les garrigues i altres comunitats.

— VEGETACIÓ RIPÀRIA

La vegetació ripària és la de les voreres dels torrents, composta pels arbres, les lianes i els esbatzers. Al llarg del seu recorregut s'hi troben alguns dels arbres típics d'aquest nínxol ecològic: el poll (*Populus nigra*), el poll àlber (*Populus alba*), el plataner o platero (*Platanus orientalis*), l'om (*Ulmus minor*) i ocasionalment el fleix (*Fraxinus angustifolia*), acompanyats no sempre del cirerer de pastor (*Crataegus monogyna ssp. brevispina*) i de l'aranyoner (*Prunus spinosa*).

— VEGETACIÓ AQUÀTICA PRÒPIA DE TORRENTS

Les fonts, els rierols i els gorgs dels torrents tenen una vegetació pròpia amb juncàcies i ciperàcies, i un poblament algal que sol ser dominat per *Chara vulgaris*. Com a espècie més destacable, però molt rara, podem citar l'endemisme *Ranunculus weilerii*. Els gorgs dels barrancs no tenen una vegetació molt notable, per l'abrupte de les seves voreres i les grans oscil·lacions del nivell de l'aigua. S'han trobat, però alguns *Sparganium*, amb les seves fulles llargues esteses per damunt de l'aigua.

c) VEGETACIÓ FORESTAL: PINARS I ALZINARS

Una gran part de Deià té una clara vocació forestal. I, de fet, podem trobar extenses superfícies arbrades arreu de tota la Serra. Tots els boscos són dominats per pins (*Pinus halepensis*), alzines (*Quercus ilex*) o una barreja dels dos arbres.

— ELS PINARS

Són boscos lluminosos, la llum arriba al terra sense gaire dificultats. Això fa que sota els arbres es pugui trobar un estrat arbustiu bastant dens i diversificat. Gairebé totes les espècies d'arbusts poden viure sota la cobertora dels pins, i amb freqüència viuen: xiprell (*Erica multiflora*), estepa blanca i estepa negra (Cistus albidus i C. salvifolius), ginebró (*Juniperus oxycedrus*), etc.; sota aquest matoll és normal trobar una catifa de fenasset (*Brachypodium retusum*), encara que l'estrat herbaci no és gaire notable. L'estratificació del nivell arbustiu (1-3 m) i arbori (6-15 m) està clarament delimitada.

Trobem pinars des del nivell de la mar fins al voltant dels 500 m a les solanes i dels 300 m a les obagues. Els pinars s'estimen més els sòls formats sobre substrats tous, com l es margues o els col·luvis de vessant, però no és rar trobar-los sobre altres substrats més durs com les calcàries o les dolomies.

Avui en dia es pensa que sota el clima actual, els pinars formen unes comunitats forestals estables a les vessants més seques i càlides, especialment sobre substrats calcaris tous, com són les margues.

A les parcel·les agrícoles abandonades es produeix una invasió pels pins. Això vol dir que el pinar està augmentant la seva superfície per l'abandonament de conreus, atès que es comporta com una comunitat pionera, colonitzadora.

— ELS ALZINARS

L'alzinar, al contrari que el pinar, és un bosc ombrívol, humit. Només un petit percentatge de la llum incident pot passar entre la densa xarxa de branques i fulles i arribar al terra. El microclima davall de les alzines és substancialment diferent del que hi ha sense aquests arbres. Aquesta és la gran diferència ecològica entre els alzinars i els pinars.

La manca de llum és un gran inconvenient per a la major part de les espècies arbustives mediterrànies. I encara més per als arbusts que es fan a Mallorca, per als quals l'alzinar és un ecosistema hostil. El resultat és que el sotabosc de l'alzinar és molt pobre en espècies, i molt obert. Hi podem trobar qualque mata (*Pistacia lentiscus*), heura (*Hedera helix*), aladern (*Phillyrea media*), murta (*Myrtus communis*), marfull (*Viburnum tinus*), falzia (*Asplenium onopteris*), pa porcí (*Cyclamen balearicum*), i també algunes lianes com l'aritja (*Smilax aspera*). Als alzinars joves o que tenen clarianes, i als marges dels boscos, el sotabosc és més ric i dens: hi podem trobar sobretot arboceres (*Arbutus unedo*).

Damunt els roquissars calcaris amb estructures càrstiques de lapiaz es pot trobar un tipus d'alzinar una mica diferent que el descrit abans. En aquests llocs, que no tenen una continuïtat de la capa edàfica, els arbres i els arbusts aprofiten les escletxes de les roques per arrelar. L'estructura de la comunitat és molt més oberta i la llum pot penetrar més fàcilment. Aquests alzinars són molt més rics en espècies, sobretot herbàcies, i és freqüent que es presentin en mosaic amb altres comunitats.

Trobem alzinars des del nivell de la mar, però en aquest cas a llocs ombrívols i tàlvegs, fins aproximadament els 900 m. Poden pujar fins més amunt sense constituir masses forestals, és a dir, com a arbres aïllats. L'òptim de l'alzinar es troba per damunt dels 300 m a les obagues i dels 500 m a les obagues.

— DINÀMICA DE LES COMUNITATS FORESTALS

El pinar recula per un costat davant de l'alzinar, però per l'altre guanya terreny aprofitant l'abandonament de la terra de conreu. Estem en un moment molt dinàmic. Això és típic de la vegetació mediterrània. Pot ser sempre ha estat així per una o altra raó.

Davant de la visió esquemàtica de dos tipus de boscos excloents, provocada inconscientment per voler classificar la vegetació en unitats fàcilment diferenciables, és més real imaginar que

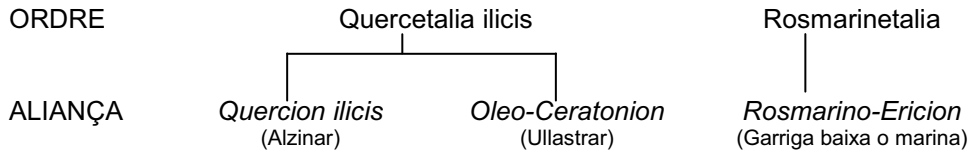
a la Serra hi ha un continu de possibilitats entre el pinar pur i l'alzinar pur: dues espècies d'arbres estan competint per l'espai. El pi és de més ràpid creixement, de dispersió fàcil, més xeròfil; l'alzina és més lent, però capaç de desplaçar el pi amb l'ombra que fan les seves fulles, però aquest arbre és més exigent quant a la humitat del sòl.

La situació es resol de diferent manera segons les condicions ecològiques de cada lloc. A certes bandes, el pi predominarà amb contundència, a d'altres, l'alzina serà l'arbre dominant, però també trobem situacions d'empat, on serà possible l'existència de boscos mixtos de pins i alzines. És més real pensar que hi ha una situació de balanç entre els dos arbres, que es desplaça cap a un extrem o l'altre segons les condicions ecològiques en què es troben.

d) VEGETACIÓ DE GARRIGA

La garriga es va expandint perquè va recuperant els terrenys de cultiu que han estat progressivament abandonats, i es prolonga cap a dins els pinars, integrant-se com a sotabosc.

A la garriga mallorquina hi ha tres aliances principals, dues de les quals formen part del mateix ordre. Esquemàticament es podrien representar:



A Deià les hi trobem totes tres:

— **Aliança QUERCION ILICIS (L'ALZINAR)**

Foren declarades Àrees Naturals d'Especial Protecció els redols d'alzinar, en diferents graus de climax, situats a diferents indrets del terme.

Les plantes que hem trobat del *Quercion ilicis* han estat localitzades agrupades dins dels alzinars protegits, i a més a les garrigues que els envolten:

NOM CIENTÍFIC	NOM CASTELLÀ	NOM MALLORQUÍ
Quercus ilex	Encina	Alzina
Arbutus unedo	Madroño	Arbocera
Lonicera implexa	Madreselva	Mareselva
Asparagus acutifolius	Esparraguera triguera	Espareguera de cà
Ruscus aculeatus	Brusco	Cirerer de Betlem
Daphne gnidium	Torvisco	Matapoll
Teucrium chamaedrys	Encinilla	Alzineta
Rhamnus ludovici-salvatoris		Llampúdol bord
Cneorum tricoccon	Olivilla	Escanyacabres

— Aliança OLEO-CERATONION (L'ULLASTRAR)

Altra garriga, aquesta més estesa, és la formada per algunes plantes que serien integrants de l'Oleo-*Ceratonion*:

NOM CIENTÍFIC	NOM CASTELLÀ	NOM MALLORQUÍ
Olea europaea v. Silvestris	Acebuche	Ullastre
Ceratonia siliqua	Algarrobo	Garrofer
Clematis cirrhosa	Muermera	Vidalba
Asparagus albus		Espareguera de moix
Asparagus stipularis	Esparraguera	Espareguera vera
Cneorum tricoccon	Olivilla	Escanyacabres
Chamaerops humilis	Palmito	Garballó
Euphorbia dendroides	Titímalo	Lletrera arbustiva
Ephedra fragilis	Belcho	Ginesta borda

A més, hi trobam certes plantes característiques de l'odre *Quercetalia ilicis*:

NOM CIENTÍFIC	NOM CASTELLÀ	NOM MALLORQUÍ
Pistacia lentiscus	Lentisco	Mata
Rhamnus alaternus	Aladierno	Llampúdol
Phillyrea angustifolia	Labiérnago	Aladern de fulla estreta
Rubia peregrina	Rubia brava	Rotgeta

— **Aliança ROSMARINO-ERICION (LA GARRIGA BAIXA O MARINA)**

A menor altura que les anteriors, i a zones més seques i inhòspites, creix aquesta aliança, representada, entre d'altres, per:

NOM CIENTÍFIC	NOM CASTELLÀ	NOM MALLORQUÍ
Erica multiflora	Bruguera	Ciprell
Anthyllis cytisoides	Blanquilla	Botja de cuques
Lavandula dentata	Lavanda	Garlanda
Rosmarinus officinalis	Romero	Romaní
Genista lucida		Gatova
Teucrium polium	Poleo de montaña	Herba de Sant Ponç

Trobem, a més, una sèrie de **plantes comuns a totes les aliances de les garrigues**; són espècies acompanyants:

NOM CIENTÍFIC	NOM CASTELLÀ	NOM MALLORQUÍ
Pinus halepensis	Pino de Alepo	Pi blanc
Cistus albidus	Jaguarzo blanco	Estepa blanca
C. saviifolius	Jaguarzo morisco	Estepa negra
C. monspellensis	Jaguarzo negro	Estepa llimonenca
Smilax aspera	Zarzaparrilla	Aritja
Asphodelus microcarpus	Gamón	Porrassa, albó

Aquesta és una comunitat molt termòfila i xeròfita, i a més a més li agraden els substrats durs amb escletxes on ficar les arrels, com són les calcàries i les dolomies. Normalment està absent dels llocs amb substrats tous com poden ser les margues. Trobam l'ullastrar als roquissars carstificats, especialment als vessants assolellats i a cotes baixes.

L'ullastrar també es pot comportar, i molt freqüentment ho fa, com una comunitat de substitució de l'alzinar i, fins i tot, del pinar, especialment sobre calcàries dures, quan els boscos han sofert qualque tipus de pertorbació improtant. Tampoc no és infreqüent que el pinar tingui com a sotabosc un ullastrar; en aeusts casos més obert i emporbrit que si no hi ha pins.

e) <u>VEGETACIÓ D'ALTA MUNTANYA</u>

— **LES BOIXEDES**

A les parts més altes, per damunt dels 900 m, l'alzinar perd la seva homogeneïtat; en part perquè el clima és molt més hostil i en part perquè el relleu és massa abrupte com per permetre un sistema forestal continu. Sembla que el boix (*Buxus balearica*), el teix (*Taxus baccata*) i l'auró (*Acer opalus* ssp. *granatense*) eren arbres amb una certa entitat que formaven un tipus de vegetació submediterrània lligada a les condicions més fredes i humides de la muntanya. Abans més abundants, són els restes d'un bosc propi d'un clima més fred i humit que l'actual.

— **LES COMUNITATS D'EIXORBA-RATES**

Una de les comunitats més emblemàtiques és la dels coixinets espinosos, espècies endèmiques, que no s'aixequen més de 40 cm del terra amb forma arrodonida i abundantment defensades per espines: Eixorba-rates blanc (*Teucrium subspinousm*), eixorba-rates negre (*Astragalus balearicus*), aritja (*Smilax aspera* ssp. *balearica*). Es tracta d'una vegetació llenyosa, molt baixa i oberta, que general-

ment es troba en mosaic amb pastures, i que està lligada a llocs ventosos. Aquesta comunitat s'ha vist afavorida per l'abandonament dels conreus de muntanya, i la podem trobar no només a les zones culminals de muntanya, sinó també a zones més baixes a prop de camins i sobretot en camps i marjades abandonades, però sempre a indrets molt oberts i exposats als vents.

— **LES COMUNITATS DELS PENYALS**

Els penyals concentren una gran part de la flora endèmica de la serra de Tramuntana. Aquest tipus d'hàbitat és colonitzat per espècies molt especialitzades, amb capacitat d'arrelar a les escletxes de les roques; a més, és un bon refugi per a d'altres espècies, menys especialitzades, que han estat desplaçades dels seus biòtops originals per una flora més competitiva.

La major part d'endemismes de penyal són plantes llenyoses d'una mida ni massa gran ni massa petita, amb formes arrodonides denses, amb flors vistoses, grans i de colors vius. Per exemple: *Hippocrepis balearica* (violeta de penyal), *Helichrysum ambiguum*, *Silene mollissima*, *Brassica balearica*, *Bupleurum barceloi*, *Teucrium cossonii*, *Dianthus rupicola* ssp. *bocchoniana*, *Globularia cambessedessii*, *Cephalaria squamiflora* ssp. *balearica* (i també *Scabiosa cretica* encara que no és endèmica). Juntament amb elles, altres espècies igualment endèmiques i especialitzades: *Crepis triasii*, *Galium crespianum*, *Digitalis minor* (didalera), *Genista majorica*, etc.

Podem trobar aquesta comunitat a qualsevol penya des del nivell de la mar fins a la part superior de la muntanya. És molt rica en llocs ombrívols de zones altes i s'empobreix a mesura que davallem i ens orientem cap al sud.

Al peu dels penyals trobem llocs amb prou terra, arrecerats dels vents, ombrívols i amb sòls potser una mica carregats de nutrients; és fàcil trobar-hi plantes extraordinàries com la palònia (*Paeonia cambessedessii*), la palònia blanca (*Helleborus lividus*) i la primavera (*Primula vulgaris* var. *balearica*).

— **LES COMUNITATS DE LES ESCLETXES**

Les escletxes verticals produïdes per la carstificació són indrets molt ombrívols, on mai no hi pot arribar la llum solar directa; són ideals per servir de refugi a espècies que s'estimen climes més humits que el nostre. Aquí es troben falgueres notables de grans dimensions com són *Phyllitis scolopendrium* (llengua de cérvol) i *Polystichum setiferum*.

A les petites escletxes de les roques, i als talussos terrossos ombrívols i humits, es fa una altra comunitat vegetal, extraordinària per la seva altíssima concentració d'endemismes. En aquest cas són plantes diminutes, herbàcies, de petites flors, amb aspecte de molsa, que fan una mena de catifa molt tendra i suau aplicada al sòl. aquí hi viuen *Sibthorpa africana*, *Arenaria balearica*, *Erodium reichardii*, *Cimbalaria aequitriloba*, també és freqüent el pa porcí *Cyclamen balearicum*, etc.

— **LES COMUNITATS DE LES ROSSEGUERES**

Les rossegueres són un substrat mòbil on és molt difícil d'arrelar i mantenir-se. Hi ha molt poques plantes que poden colonitzar aquest hàbitat. Una d'elles és l'aritja (*Smilax aspera* ssp. *balearica*), que arriba a fer grans masses denses i espinescents a les bandes més estabilitzades de les rossegueres; amb ella podem trobar la carnassa (*Pastinaca lucida*), *Linaria aeruginea*, una petita herba de color verd claret amb una flor espectacular, gran, probablement l'espècie més ben adaptada, que pot viure allà on les pedres rodolen i es desplacen.

A indrets pedregosos, però no tan mòbils es poden concentrar moltes espècies notables, endèmiques: *Galium balearicum*, *Scutellaria balearica*, *Euphorbia fontqueriana*, Arenaria grandiflora ssp. *bolossii*, etc.; espècies que mai no són gaire abundants i, fins i tot, algunes són ben rares, exclusives sempre de les zones altes de les muntanyes.

— **LES CARRITXERES**

Presenten una estructura sabanoide dominada pel càrritx. Es tracta d'una comunitat de substitució que apareix després de la degradació dels alzinars i coscollars mallorquins. A les carritxeres abunden les espècies pròpies de'*Oleo-Ceratonion* però és una comunitat dominada sempre pel càrritx (*Ampelodesmos mauritanica*).

A les zones més baixes podem trobar plantes de l'ullastrar, amb una densitat i estructura molt diferent a l'ullastrar típic, mentre a les zones més elevades, muntament amb l'ullastre, hi ha també alguns arbusts endèmics com l'estepa joana (*Hypericum balearicum*), el llampúdol bord (*Rhamnus lu-*

dovici-salvatoris) i l'aritja (*Smilax aspera* ssp. *balearica*). La dominància del càrritx és, de fet, el tret més característic i definitori.

f) VEGETACIÓ RUDERAL NITRÒFILA

A causa dels condicionants socioeconòmics hi ha un lent però progressiu abandonament dels treballs del camp, la qual cosa condueix a una deixadesa dels cultius que poc a poc arriben a ser invadits per nombroses plantes que globalment es coneixen com a ruderals.

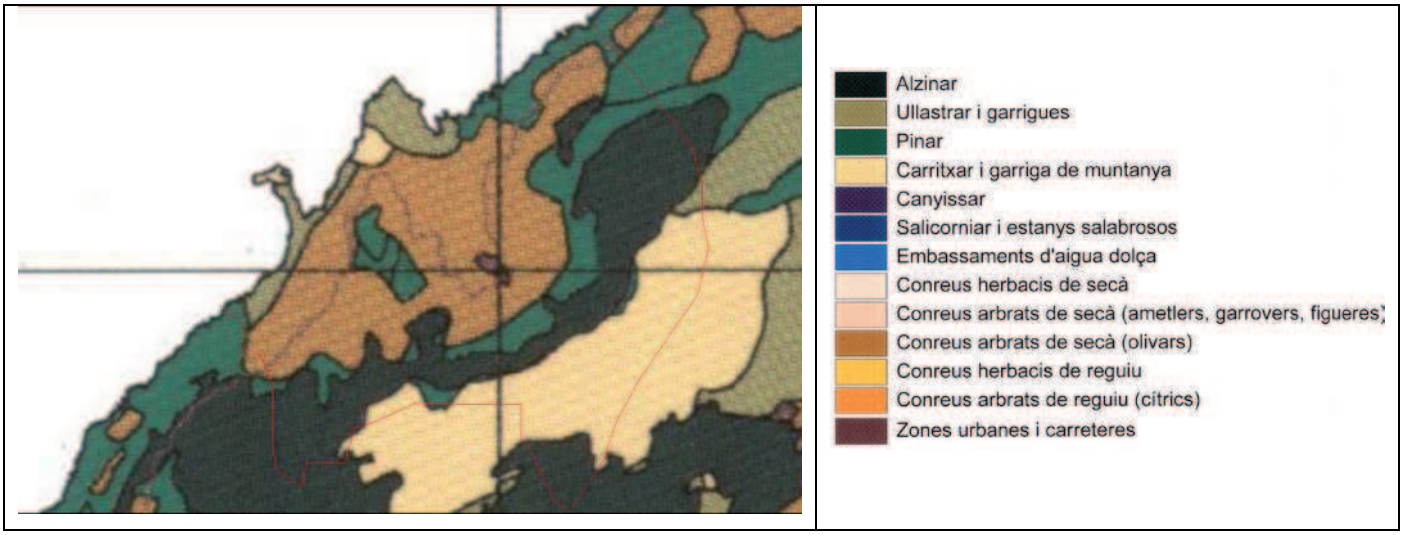
Aquesta és una vegetació dominada per espècies nitròfiles, és a dir, altament apetents de compostos nitrogenats i molt resistents a les agresions físiques. Aquesta vegetació es troba a les voreres dels camins i camps encara conrats i en tots aquells llocs son el factor ecològic decissiu és l'influència de l'home o dels animals, concretada a la nitrificació del sòl que causen les deixalles orgàniques i els excrements, i a vegades també la forta compactació de la terra.

La vegetació que trobam a les voreres dels camins, o vegetació viària, està representada per la comunitat de l'ull de bou (*Resedo-Chrysanthemetum coronarii*), així com pels cardessars i ortigues (*Hyoscyamo-Silybetum mariani, Urtico-Solanetum sodomaei*). En els llocs especialment nitrificats, és a dir, enderrocs suburbans, abocament de fems, etc., compareixen els inevitables vessals berzales (*Chenopodietum muralis*) en els casos de màxima ruderalització, i les comunitats de malves i espigadilles espigadillas (*Asphodelo-Hordeetum leporini, Lavateretum ruderale*) si la nitrificació és més moderada. Els llocs sovintejats i trepijats amb freqüència comporten les gespes del *Trifolio-Cynodontetum*.

g) COMUNITATS ARVENSES SEGETALS

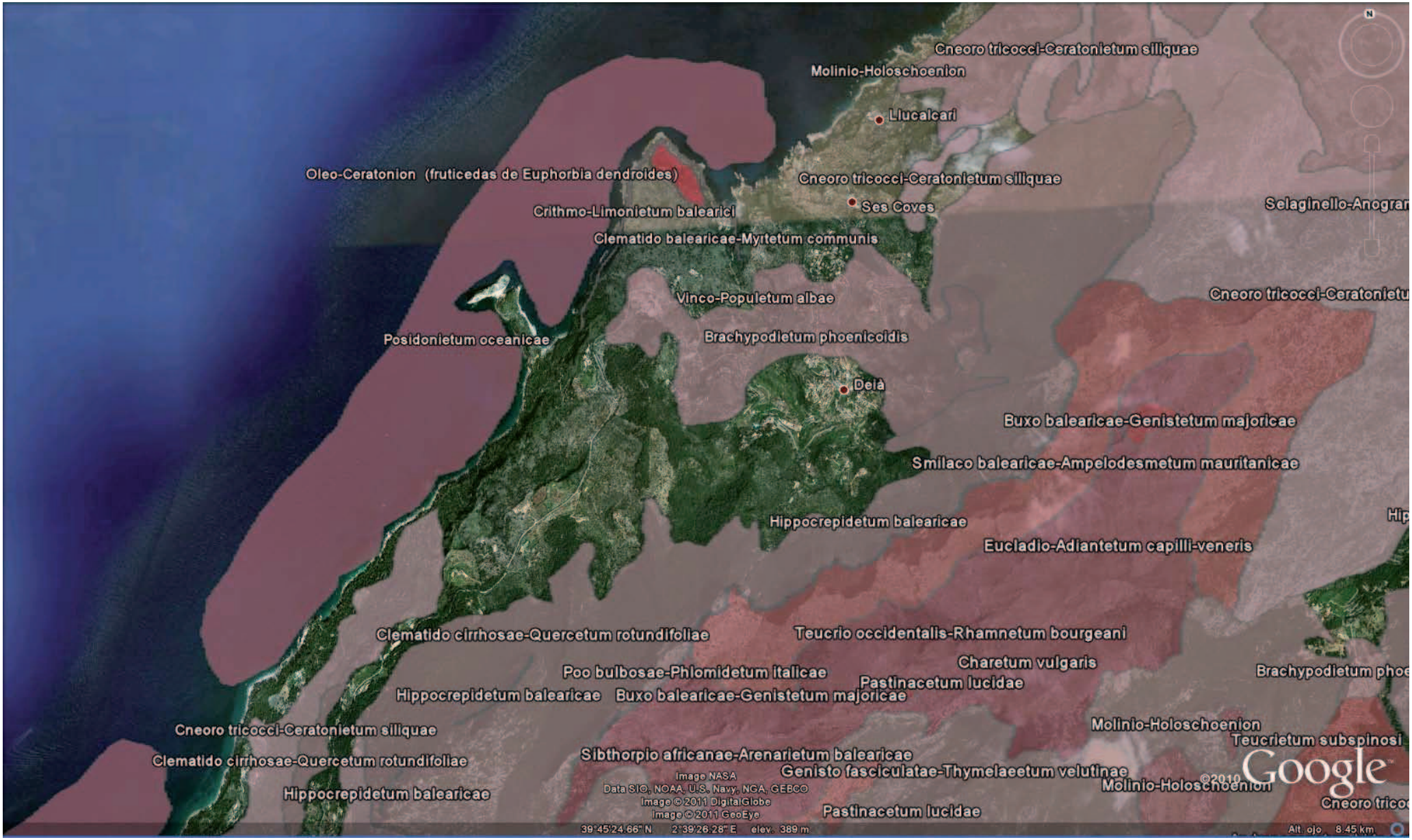
Les comunitats arvenses dels camps (*Diplotaxion*) estan integrades per un grup molt nombrós d'espècies, que es presenten de manera poc constant, ara unes, suara unes altres, donant aspectes diferents al conjunt segons quina sigui l'espècie dominant.

- **DISTRIBUCIÓ DE LES PRINCIPALS COMUNITATS VEGETALS AL MUNICIPI**



PROBABLE EVOLUCIÓ DE LA VEGETACIÓ EN EL CAS DE NO APLICACIÓ DEL PLA

No suposaria canvis en aquest factor. Si de cas, el fet de no disposar de les delimitacions de les zones amb les qualificacions de protecció del Pla Territorial, podria fer que hi hagués dificultat d'aplicació de la normativa vigent..



DISTRIBUCIÓ DELS HÀBITATS XARXA NATURA 2000

2.1.1.2.2. FAUNA

2.1.1.2.2.1. FAUNA D'INVERTEBRATS

Tractant-se d'un grup tan gros i divers, defuig de les possibilitats i funcions d'aquest treball enumerar totes i cada una de les espècies d'invertebrats que podrien trobar-se. La seva presència està lligada a les diferents comunitats on hi habiten. De fet, podríem deduir el poblament d'invertebrats d'una zona coneixent els seus ecosistemes, i, preservant-los, contribuirem a la conservació de les espècies que els poblen.

Una bona part dels invertebrats que poblen la serra de Tramuntana són endèmics, és a dir, amb una distribució molt reduïda. Aquests endemismes de vegades són coneguts a una única localitat. El percentatge d'endemismes no és uniforme arreu del món i, malauradament, la gran biodiversitat d'espècies d'invertebrats és totalment desconeguda. A l'igual que amb l'arribada de l'home a aquestes illes hi hagué un canvi en la composició faunística de vertebrats amb l'extinció d'una fauna insular autòctona (*Myotragus, Hypnomys, Nesiotites*...), de ben segur que moltes espècies invertebrades també ho feren. Espècies que ja han desaparegut de la terra sense haver estat estudiades, ni tan sols detectades o batejades.

També, hi ha tota una sèrie d'invertebrats d'aigua dolça o terrestres que biogeogràficament han tingut poc poder de dispersió. Espècies que estan sobrevivint en condicions extremes; en coves, en torrents, en illes... en unes condicions d'aïllament que impedeixen la seva dispersió. Aquest és el cas de molts de crustacis epicontinentals, de coleòpters voladors, d'alguns aràcnids, de mol·luscs terrestres i d'aigües dolces i d'altres organismes de les nostres Illes que han evolucionat de forma peculiar; són veritables relictes vivents de la història biològica del món.

Les causes del declivi i extinció de moltes espècies ve donada o bé per causes natural s, o bé per activitats humanes que afecten totes les espècies sense excepció, l'espècie humana inclosa. Hem d'assenyalar com a causes de declivi de la biodiversitat a nivell mundial: l'alteració de l'habitat, la pol·lució, la introducció d'espècies exòtiques i la sobreexplotació. D' aquestes causes no totes estan incidint per igual a les nostres Illes. L' amenaça més important que pesa sobre elles és l' alteració de l'habitat. Un canvi d'ús d'un territori significa un afavoriment d'unes espècies enfront d'altres. Si el nou ús que es dóna esta determinat per l' acció humana, amb tota seguretat, produirà una minva, si no extinció, de la fauna autòctona, enfront d'un superdesenvolupament de la fauna antropòfila, amb una conseqüent minva de la biodiversitat.

2.1.1.2.2.2. VERTEBRATS

- **PEIXOS**

Als torrents es troba l'anguila (*Anguilla anguilla*)

- **AMFIBIS**

Es troben les tres espècies presents a Mallorca.

— El granot, molt abundant i característica d'aigües dolces i una mica salobres, contribueix especialment a la cadena tròfica amb les seves postes i les seves larves, els cabotins.

— El calàpet, no tan freqüent ni abundant, trobant-se a zones on hi ha una certa humitat de manera periòdica, com les zones de reguiu.

— El ferreret és un dels pocs vertebrats terrestres clarament autòctons de les Balears. La introducció d'altres espècies com la serp d'aigua o el granot ha provocat la seva extinció a tots els llocs on aquestes podien arribar. Avui només es coneixen unes deu colònies de ferreret, i algunes d'elles són als torrents de Deià. A més n'hi ha a abeuradors de bestiar, fonts de mina o piques. El ferreret és una de les espècies de conservació prioritària a les Balears, i és objecte d'un programa finançat per la Comunitat Econòmica Europea

Nom científic	Castellà	Català
Rana perezi	RANA VERDE	Granot Granota
Bufo viridis balearica	SAPO VERDE	Calàpet Calapot
Alytes muletensis		Ferreret

- **RÈPTILS**

La serp d'aigua és molt abundant a tots els hàbitats aquàtics, de manera independent de la salinitat; és depredadora d'amfibis, rèptils i peixos. Als llocs secs es troba la serp de garriga. A tot el municipi es pot trobar el dragó, que predomina ales zones més seques i humanitzades. El dragonet és menys evident. Ambdós són de manera predominant insectívors, però així mateix mengen altres invertebrats.

Nom científic	Castellà	Català
Natrix maura	CULEBRA DE AGUA	Serp d'aigua
Macroprotodon cucullatus	CULEBRA DE COLLAR	Serp de garriga
Tarentola mauritanica	SALAMANQUESA	Dragó
Hemidactylus turcicus	SALAMANQUESA ROSADA	Dragonet

- **AUS**

La fauna balear d' aucells esta formada per poc més de 300 espècies, algunes d'elles migrants excepcionals o divagants. Si considerem les espècies reproductores, ens trobem que la fauna mallorquina esta constituïda per 103 espècies de reproducció segura i 7 espècies de reproducció probable o possible. D'aquestes, 68 crien a la Serra amb tota seguretat i quatre més és possible o probable que ho facin. Si descomptem les espècies pròpies de zones humides, la diferència és molt menor: el total per a Mallorca és de 77 espècies, i de 65 per a la Serra, de manera que la diferència és molt petita. La protecció de la Serra suposa, per tant, la protecció d'una fracció ben significativa de la resta de l'avifauna illenca. Però fins i tot si considerem el grup de les aus de prat, en tenim algunes a la Serra: els embassament de Cúber i Gorg Blau hostatgen una petita població d'aus hivernats i s'hi reprodueixen algunes altres, que també poden fer-ho a reserves menors d'aigua o a alguns grans gorgs de torrents (fotja, *Fulica atra*; gallineta d'aigua, *Gallinula chloropus*; etc.).

De fet, moltes de les espècies d' aucells de Mallorca sols són presents a la Serra, o tenen aquí la seva localitat més important. És el cas del voltor negre, *Aegypius monachus*; de la milana *Milvus milvus*; de la moixeta voltonera, *Neophron percnopterus* que no crien enlloc fora d'aquesta contrada. El falcó marí, *Falco eleonorae*, té a la Serra més del 95 % de la seva població mallorquina; hi ha entre 6 i 8 parelles d'aguila peixatera, *Pandion haliaetus*, de les 15 presents a les Balears; l'única colonia coneguda de baldritja, *Puffinus yelkouan mauretanicus*, a Mallorca és al litoral de la Serra. Les colònies de corbmarí, *Phalacrocorax aristotelis desmarestii*, sense grans contingents, són prou significatives, destacant les de Sa Dragonera, Sa Foradada de Deià i la costa d'Escorca i Pollença. També hi tenim dues discretes colònies de gavina roja, *Larus audouinii*, una espècie rara, endèmica de la Mediterrania. La gavina vulgar, *Larus cachinans*, té aquí algunes concentracions de cria molt nombroses, que són objecte de control per evitar que la seva proliferació pugui arribar a nivells nocius.

El corb, *Corvus corax*, és una altra espècie interessant. Aquesta au ha esdevingut prou rara a Mallorca, per l'ús clandestí de verins. Els pagesos l' acusen -no sempre de manera justificada- de matar menets. La solució aplicada és brutal: enverinar animals morts (la menja normal dels corbs, dels voltors i d'altres), ocasionant una mortandat incontrolable que ha reduït enormement aquesta i altres espècies, el voltor sobretot.

Entre les petites aus presents a la Serra de manera exclusiva o quasi (respecte de la resta de Mallorca), cal esmentar la pàssera de pit vermell, *Monticola saxatilis*, una de les aus més belles de la fauna mediterrània, el busqueret trencamates, *Sylvia conspicillata*, el busqueret de garriga, *Sylvia cantillans*, el coablanca, *Oenanthe oenanthe*, el ferrerico blau, *Parus caeruleus*, el gorrió foraster, *Petronia petronia*, i d'altres.

Per acabar aquest apartat, ens hem de referir a dos col·lectius d'aus d'un interès especial: les migrants i les hivernants. La disposició NE-SW de la costa de la Serra canalitza el flux migratori, en especial a la tardor. Això en fa una localitat favorable a l'observació de rapinyaires i altres planejadors, i hi aplega molts petits migrants. Aquest és el fet que determina l'abundància del falcó marí, i confereix un interès faunístic especial a aquesta contrada. Quant al grup de les hivernants (migratòries que utilitzen aquesta contrada per passar els mesos més freds de l'any), la seva importància i abundància són ben conegudes: les distintes espècies de tords, *Turdus* sp, els ropits, *Erithacus rubecula*, distints

busquerets, *Sylvia* sp, el falcó torter, *Accipiter nisus*, la cega, *Scolopax rusticola*, etc... tenen a la Serra les millors poblacions. L'abundància de molts d'ells es deu precisament al caràcter variat i equilibrat del paisatge: és la tessel·la de bosc, pastura i conreu (olivar) el que facilita els distints recursos que moltes d'aquestes aus requereixen. La protecció de la Serra ha de garantir el manteniment d'aquest equilibri, i avui és evident que corren perill els conreus i fins i tot pastures ben gestionades, per l' abandonament de l' agricultura tradicional.

La composició de l'avifauna d'una regió està directament determinada per les comunitats vegetals que en ella existeixen, perquè és de les plantes d'on obtenen l'aliment la majoria dels aucells, i les rapaus, d'hàbits carnívors, s'alimenten d'animals que viuen a expenses d'eixa vegetació. Les comunitats vegetals citades a l'apartat de Vegetació determinen uns poblaments característics. A grans trets, i simplificant, podriem distingir les següents aus, que poden veure's sobrevolar la zona en alguna època de l'any; són totes elles vulgars i abundants en el camp mallorquí, moltes d'elles habituals en la proximitat de les edificacions i camps de conreu:

Nom científic	**Castellà**	**Català**
Anthus pratensis	Bisbita común	Titina sorda, titella
Apus apus	Vencejo común	Falzia, falziot
Burhinus oedicnemus	Alcaraván	Sebel.lí
Carduelis cannabina	Pardillo común	Passerell
Columba palumbus	Paloma torcaz	Tudó
Delichon urbica	Avión común	Cabot, oreneta cuablanca
Emberiza cirlus	Escribano soteño	Hortolà coll-negre, gratapalles
Falco tinnunculus	Cernícalo vulgar	Xoriguer
Fringilla coelebs	Pinzón vulgar	Pinsà
Hieraetus pennatus	Águila calzada	Esparver
Hirundo rustica	Golondrina	Oronella, orenella, orinyella, oroneta
Jynx torquilla	Torcecuello	Llenguerut, llengua-llarga, formiguer
Lanius senator	Alcaudón común	Cap-xerigany, capsigrany
Motacilla alba	Lavandera blanca	Xàtxero blanc, cuereta blanca
Motacilla flava	Lavandera boyera	Xàtxero groc, cuereta groga
Otus scops	Autillo	Mussol, xot
Parus caeruleus	Herrerillo común	Cap-ferrerico blau, mallerenga blava
Parus major	Carbonero común	Cap-ferrerico, mallerenga
Passer domesticus	Gorrión común	Teulader, pardal
Phoenicurus ochruros	Colirrojo tizón	Coarrotja de barraca, cotxa fumada
Regulus ignicapillus	Reyezuelo listado	Reiet, rietó cella-blanca, reieta
Troglodytes troglodytes	Chochín	Passaforadí, cargolet
Upupa epops	Abubilla	Puput

A més, a les zones de vegetació més densa es troben *Columba palumbus, Regulus ignicapillus, Loxia curvirrostra.* A la màquia d'ullastre: *Anthus campestris, Saxicola torquata, Sylvia sarda, Carduelis cannabina...*

Apareixen també aucells habituals a garrigues i abatzers:

Nom científic	**Castellà**	**Català**
Luscinia megarhynchos	RUISEÑOR	Rossinyol
Troglodytes troglodytes	CHOCHÍN	Passaforadins
Saxicola torquata	TARABILLA	Bitxac comú
Regulus ignicapil!us	REYEZUELO LISTADO	Reietó cella-blanca
Parus caeruleus	HERRERILLO	Ferrerico cap-blau
Parus major	CARBONERO COMÚN	Capferrerico
Fringilla coelebs	PINZÓN COMÚN	Pinsà comú

Així mateix en els pins s'instal·len aucells de bec fort, arborícoles, que s'alimenten de llevors i grans.

Nom científic	**Castellà**	**Català**
Emberiza cistus	ESCRIBANO SOTEÑO	Hortolà coll-negre
Emberiza calandra	TRIGUERO	Sòl·lera
Passer domesticus	GORRIÓN COMÚN	Teulader

- **MAMÍFERS**

Tots els mamífers terrestres de Mallorca es coneixen en diferents localitats de la Serra. Pel que pertoca a les rates-pinyades, la fauna coneguda és més parcial, però el grau de coneixement de que disposem no es pot considerar complet.

Si bé és veritat que els rosegadors són probablement els mamífers amb un paper ecològic més important, tant per la seva abundància com per la seva gran activitat com a consumidors primaris, en el medi urbà i rural són objecte de control per problemes d'índole sanitària i econòmica que solen provocar a la població d'ambdós sectors.

Nom científic	**Castellà**	**Català**
Rattus norvegicus	RATA COMÚN	Rata traginera terrosa
Rattus rattus	RATA CAMPESTRE	Rata traginera negra
Mus spretus	RATÓN CAMPESTRE	Ratolí salvatge
Mus musculus	RATÓN CASERO	Ratolí domèstic o assilvestrat
Apodemus sylvaticus	RATÓN DE CAMPO	Ratolí de rostoll
Eliomys quercinus	LIRÓN CARETO	Rata cellarda

Els lagomorfs llebre (*Lepus capensis*, liebre) i conill (*Oryctolagus cuniculus*, conejo) sovintetgen els cultius i les garrigues.

Els eriçons (*Erinaceus (Aetechinus) algirus*, erizo) viuen sobre tot a les garrigues i els pinars i alzinars no massa espessos, però també en els camps de cultiu.

És notable el fet que els carnívors han sofert una persecució especialment intensa, per la seva competència cinegètica amb l'home i pels mals que li produïa en el bestiar. Entre ells podem trobar:

Nom científic	**Castellà**	**Català**
Mustela nivalis	COMADREJA	Mostel
Martes martes	MARTA	Mart
Genetta genetta	GINETA	Geneta
Felis lybica	GATO DOMESTICO (ASILVESTRADO)	Moix (assilvestrat)

Cal esmentar així mateix els insectívors aeris representats per diverses espècies de rates pinyades, que es poden veure amb l'arribada del crepúscul, i que són molt abundants a les coves i avencs.

PROBABLE EVOLUCIÓ DE LA FAUNA EN EL CAS DE NO APLICACIÓ DEL PLA

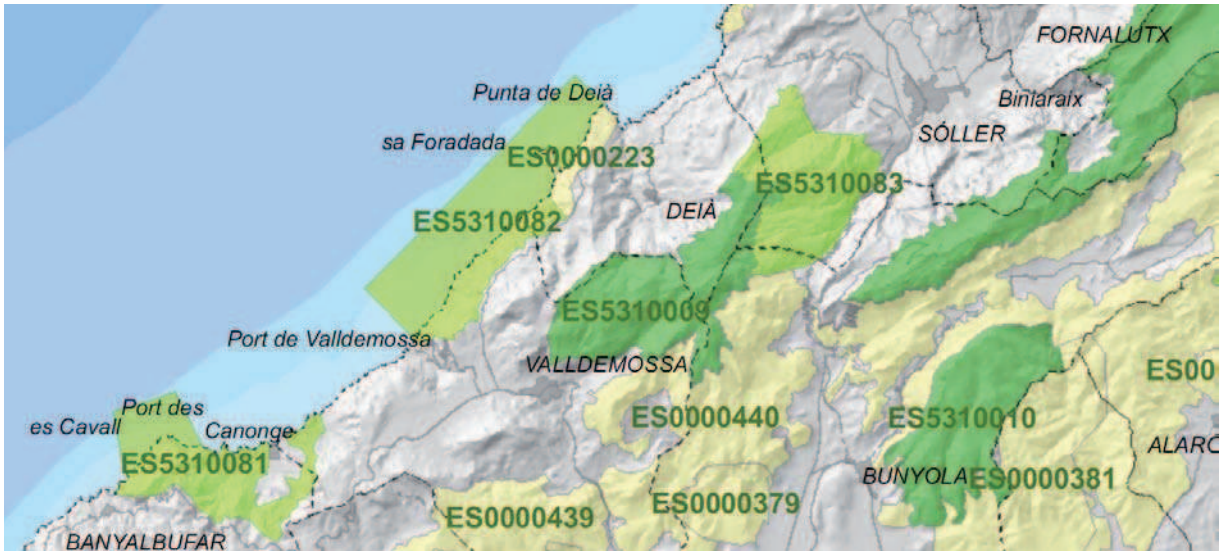
No suposaria canvis en aquest factor. Si de cas, el fet de no disposar de les delimitacions de les noves zones de protecció derivades del PTM, ni de les mesures preventives que s'inclouen en la normativa, podria esdevenir en una dificultat en la gestió d'aquestes zones, i per tant aniria en perjudici de la fauna que hi habita.

2.1.2. ESPAIS NATURALS PROTEGITS I COVES

		SUP (ha)	%	SUP (ha)	%
ESPAIS NATURALS PROTEGITS	ANEI	150,07	6,94	**2.077,34**	**96,12**
	AANP	842,55	38,98		
	ALZINARS	312,25	14,45		
	ARIP	620,57	28,71		
	ARIP BOSCOS	151,90	7,03		
	APT CARRETERES	32,68	1,51	83,94	3,88
	SS.GG EDAR	0,21	0,01		
	SS.GG EQ-MD	0,21	0,01		
	CASCOS	50,84	2,35		
	TOTAL TERME	**2.161,28**	100,00	2.161,28	100,00

2.1.2.1. XARXA NATURA 2000

A més dels anteriors, cal consignar la presència de llocs de la XARXA NATURA 2000:



S'il·lustra al plànol XN-01. Comprèn:

LIC i ZEPA	ES5310009	ES TEIX (LIC i ZEPA)
LIC	ES5310082	S'ESTACA - PUNTA DE DEIÀ (LIC)
	ES5310083	ES BOIXOS (LIC)
ZEPA	ES0000223	SA FORADADA (ZEPA)

Així mateix, s'inclouen tot un seguit d'hàbitats recollits així mateix dins la Xarxa Natura 2000, i que s'han il·lustrat abans, dins de l'apartat de VEGETACIO.

S'inclou un informe sobre l'afecció als espais de la Xarxa Natura 2000 de la l'adaptació de les Normes Subsidiàries de planejament de Deià al Pla Territorial de Mallorca.dins el capítol 4. QUALSEVOL PROBLEMA MEDIAMBIENTAL EXISTENT QUE SIGUI IMPORTANT PER AL PLA O PROGRAMA, INCLOSOS, EN PARTICULAR ELS PROBLEMES RELACIONATS AMB QUALSEVOL ZONA D'ESPECIAL IMPORTÀNCIA MEDIAMBIENTAL, COM LES ZONES DESIGNADES DE CONFORMITAT AMB LES DIRECTIVES 79/409/CEE I 92/43/CEE

2.1.2.2. COVES

Les coves resulten interessants per les espècies que hi habiten, per les restes que poden contenir tant paleontològiques com arqueològiques, i, sobre tot, per la raresa dels seus ecosistemes.

La següent relació prové de l'article de J.A. Encinas: INVENTARI ESPELEOLÒGIC DE LES ILLES BALEARS -ANY 1997-, publicat a ENDINS ENDINS, n° 21. 1997. Palma de Mallorca:

CODI	NOM	INTERÈS	TIPOLOGIA
B.01	Avenc de ses Basses	Lloc natural d'interès general	Avenc de fondària 50-100 m
B.02	Cova de Betlem		Cavitat de predomini horitzontal, recorregut horitzontal ≤ 15 m
D.01	Cova del Dimoni		
F.01	Avenc des Forçarrut		Avenc de fondària 15-50 m
G.01	Cova des Gorg de l'Infern		Cavitat de predomini horitzontal, recorregut horitzontal ≤ 15 m
I.01	Cova de l'Infern	Especial interès històric-arqueològic	
M.01	Cova des Morts		
M.02	Avenc de sa Marineta	Especial interès biològic	Avenc de fondària 50-100 m
M.03	Cova des Molí	Especial interès his-	Cavitat de predomini horitzontal, recorre-

CODI	NOM	INTERÈS	TIPOLOGIA
		tòric-arqueològic	gut horitzontal ≤ 15 m
P.01	Avenc de sa Partió	Lloc natural d'interès general	Avenc de fondària 15-50 m
S.01	Cova de la Sal		Cavitats marines (amb entrada coincident amb el nivell de la mar)
S.02	Balma de Son Marroig	Especial interès his-tòric-arqueològic	Cavitat de predomini horitzontal, recorre-gut horitzontal ≤ 15 m
S.03	Avenc des Salt	Lloc natural d'interès general	Avenc de fondària 15-50 m
V.01	Cova des Vell Marí		Cavitats marines (amb entrada coincident amb el nivell de la mar)
X.01	Cova des Xaloc		

PROBABLE EVOLUCIÓ DELS ESPAIS PROTEGITS I COVES EN EL CAS DE NO APLICACIÓ DEL PLA

Suposaria un risc iportant d'evolucio negativa de tots aquests espais. L'adequació a la nova normativa sobrevinguta garanteix un nivell de protecció..

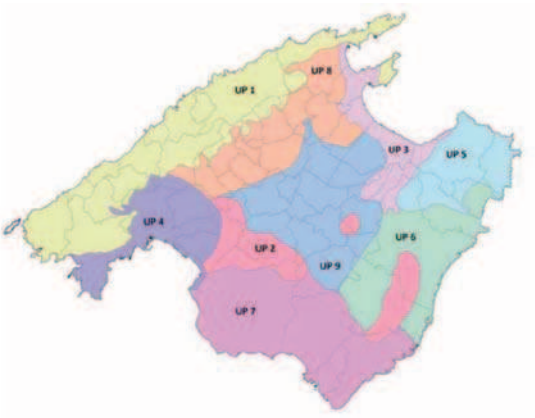
2.1.3. SUBSISTEMA PERCEPTUAL

2.1.3.1. PAISATGE

Aquest estudi inclou un ANNEX PAISATGÍSTIC.

Deià, on tot el sòl rústic és protegit, presenta, per mor dels pendents i relleus, juntament amb la vegetació que hi trobam i el respecte que sempre hi ha hagut cap a l'arquitectura tradicional, un paisatge molt atractiu. Així mateix, el relleu determina que hi hagi una gran intervisibilitat.

El Pla Territorial determina les Unitats Paisatgístiques, Deià es troba a la Unitat Paisatgística 1: Serra de Tramuntana i La Victòria.



2.1.3.2. RECURSOS CIENTÍFIC-CULTURALS

Deià és una zona amb molta riquesa patrimonial.

Hi destaquen tant pels seus valors arquitectònics com culturals i etnològics, entre d'altres: l'església parroquial, el museu parroquial, el cementiri parroquial, Can Forcimany, el Museu Arqueològic Es Clot, fundat el 1962 per William Waldren, qui va localitzar els primers fòssils de Myotragus balearicus, el Museu Yanikun-Sa Font Fresca, la Cala de Deià, Llucalcari, i diverses possessions, entre les que destaquen Ca l'Abat, Son Canals que ha esdevingut en l'hotel La Residencia, Son Marroig, Son Rul·làn, Son Bauçà de la Torre Rodona, Son Bujosa, Can Simó, Son Gallard, Can Apol·loni, Casa d'Amunt, Son Beltran, Can Puigserver, Son Coll, i Sa Torre de sa Pedrissa.

Cal consultar el catàleg de patrimoni, i així mateix considerar que els elements de la Carta Arqueològica de Mallorca, promoguda per la Conselleria de Cultura del Govern Balear, s'han traslladat a la planimetria com a elements patrimonials del catàleg.

Hi destaca l'inventari arqueològic dut a terme per Javier ARAMBURU-ZABALA (2.000): El espacio arqueológicoen Valldemossa y Deià (Mallorca) (http://www.arqueobalear.es/articulos/valldem.PDF):

1. Son Rul·làn. Ses Cases. Es troben bastides damunt d'un assentament ocupat en època romana. Fragments d'àmfores púnic-ebusitana i romana, i fragment de tègula

2. Son Rul·làn. Ses Cases Noves. Jaciment a la vora del punt kilomètric 66,3 de la carretera Valldemossa-Deià. Restes de fragments ceràmics indígenes, sigil·lata itàlica i clara, i comú romana.
3. Cova des Morts de Son Gallard. Abric al peu d'un cantil a la part nord de la carretera Valldemossa-Deià, a l'altura del km 66,9. Enterrament campaniforme, habitació pretalaiòtica i enterrament baleàric. Dos enterraments individuals primaris en cista, entre el 4.250 i el 3.700 AC, es condiera la necròpolis més antiga de l'illa.
4. Son Marroig. A 50 m a l'est de l'anterior. Enterrament pretalaiòtic, amb vuit cranis apilats i els ossos llargs al costat. Datat 1.819 AC.
5. Son Rul·làn. Es Castellàs. A 398 m, al SE de les cases de Son Marroig, penyasegat cap al N, O i S i forta pendent a l'E, amb restes de murada. No hi ha cap construcció. Ocupa uns 800 m2.
6. Can Borràs. Mirador. Jaciment en un espoló rocós on hi ha un mirador i antenes de comunicacions, a l'entrada a la vall de Deià des de Son Marroig. Fragments de ceràmica indígena.
7. Es Ripoll. Petit jaciment vora el dipòsit d'aigua de Son Ripoll, al coster d'Es Picons. Restes ceràmics, fragments d'àmfores púnic-ebusitanes.
8. Es Castell des Moro. 200 m al S, alguns fragments d'àmfora romana, testimoni d'un petit assentament.
9. Cota 264. A 200 m a l'est d'Es Ripoll, al costat d'un claper, fragment de ceràmica indígena amb desgrassant vegetal i fragment d'àmphora romana.
10. Can Pelat. Jaciment situat a dalt de la carretera que travessa Deià, a 260 m d'altària, es troba tallat per un camí que comença poc abans de sortir del poble en direcció a Sóller. Fragments d'àmfores.
11. Cota 301. A la sortida de Deià en direcció a Sóller, en un petit replà. Extensió de ceràmica d'uns 1.000 m2. Fragments d'àmfores púnic-ebusitanes i un fragment d'olpe paleocristià amb decoració.
12. Cova de Betlem. Cova natural al torrent de Deià, famosa perquè hi conté uns polèmics gravats, d'edat difícil de determinar, però que s'han interpretat com una escena de caça.

PROBABLE EVOLUCIÓ DEL PAISATGE I RECURSOS CIENTÍFICS I CULTURALS EN EL CAS DE NO APLICACIÓ DEL PLA

Suposaria un risc iportant d'evolucio negativa de tots aquests espais. L'adequació a la nova normativa sobrevinguta garanteix un nivell de protecció..

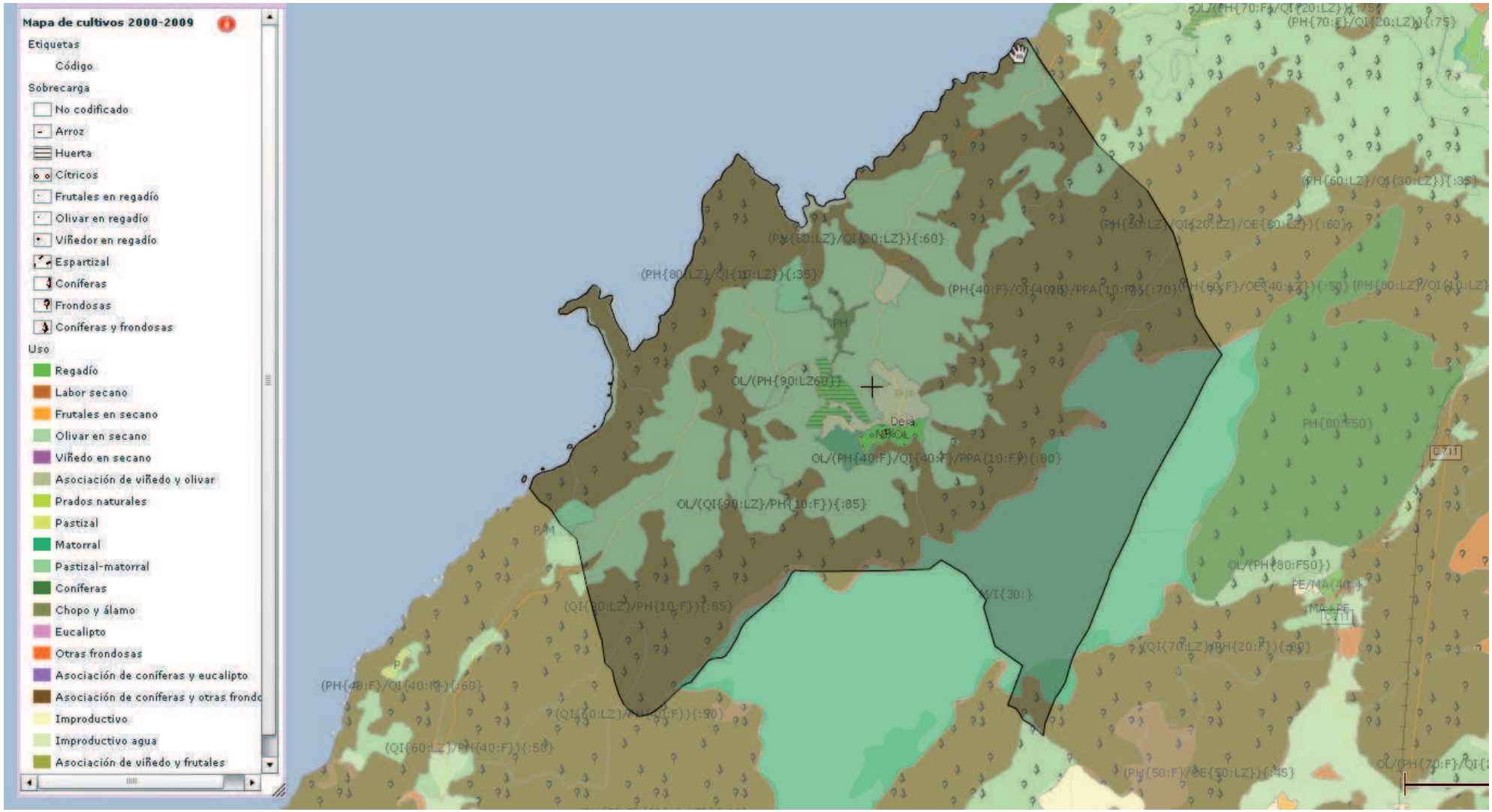
2.1.4. SUBSISTEMA POBLACIÓ

2.1.4.1. USOS DEL SÒL

2.1.4.1.1. ÚS AGROLÒGIC DEL SÒL

Ús i sobrecàrrega	Superfície (ha)	%
Coníferes associades amb altres frondoses	679,73	48,22
Olivar en secà	427,8	30,35
Matorral	201,51	14,30
Improductiu	27,31	1,94
Olivar associat amb coníferes y frondoses	26,87	1,91
Pastura-Matorral	14,43	1,02
Horta o cultius forçats	10,71	0,76
Cítrics en reguiu	6,95	0,49
Coníferes	6,75	0,48
Olivar associat amb coníferes	4,24	0,30
Aigua (masses d'aigua, basses,etc..)	3,19	0,23
SUPERFÍCIE TOTAL	1.409,50	100,00

A continuació s'inclouen el mapa de cultius (Sistema de Información Geográfico Agrario (SIGA). Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino) i les taules de cultius i bestiar (Institut Balear d'Estadística (IBESTAT). Cens agrari i enquesta d'explotacions agrícoles. 1999).



RÈGIM DE TINENÇA DE LA SUPERFÍCIE AGRÀRIA ÚTIL

ILLES BALEARS																			
MALLORCA	SAU		En propietat				En arrendament				En amitgeria				Altres règims de tinença				
Municipi	Explotacions	Ha	Explotacions	%	Ha	%	Explotacions	%	Ha	%	Explotacions	%	Ha	%	Explotacions	%	Ha	%	
Deià	44	391	42	95,45	341	87,21	1	2,27	2	0,51	5	11,36	45	11,51	1	2,27	4	1,02	

DISTRIBUCIÓ DE LES TERRES LLAURADES EN SECÀ I REGUIU

ILLES BALEARS											
MALLORCA	Terres llaurades		En secà				En reguiu				
Municipi	Explotacions	Ha	Explotacions	%	Ha	%	Explotacions	%	Ha	%	Variació Ha en reguiu 1989-1999 (%)

DISTRIBUCIÓ MUNICIPAL DELS CULTIUS HERBACIS

ILLES BALEARS											
MALLORCA	Cultius herbacis			En secà				En reguiu			
Municipi	Explotacions	Ha	Variació Ha d'herbàcies 1989-1999 (%)	Explotacions	%	Ha	%	Explotacions	%	Ha	%
Deià	12	2	-95,24	0	0,00	0	0,00	12	100,00	2	100,00

DISTRIBUCIÓ MUNICIPAL DE FRUITERS

ILLES BALEARS											
MALLORCA	Fruiters			En secà				En reguiu			
Municipi	Explotacions	Ha	Variació Ha de fruitals 1989-1999 (%)	Explotacions	%	Ha	%	Explotacions	%	Ha	%
Deià	26	16	6,67	6	23,08	2	12,50	22	84,62	14	53,85

DISTRIBUCIÓ MUNICIPAL DE L'OLIVERAR

ILLES BALEARS											
MALLORCA	Oliverar			En secà				En reguiu			
Municipi	Explotacions	Ha	Variació Ha d'oliverar 1989-1999 (%)	Explotacions	%	Ha	%	Explotacions	%	Ha	%
Deià	42	247	-37,15	42	100,00	246	99,60	1	2,38	1	0,40

DISTRIBUCIÓ MUNICIPAL DE VINYA

ILLES BALEARS											
MALLORCA	Vinya			En secà				En reguiu			
Municipi	Explotacions	Ha	Variació Ha de vinya 1989-1999 (%)	Explotacions	%	Ha	%	Explotacions	%	Ha	%
Deià	0	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-

DISTRIBUCIÓ MUNICIPAL D'ALTRES LLENYOSES

ILLES BALEARS												
MALLORCA	Altres llenyoses			En secà				En reguiu			
Municipi	Explotacions	Ha	Variació Ha d'altres llenyoses 1989-1999 (%)	Explotacions	%	Ha	%	Explotacions	%	Ha	%
Deià	26	26	-64,38	26	100,00	26	100,00	0	0,00	0	0,00

Distribució municipal dels principals grups de cultiu

ILLES BALEARS																	
MALLORCA	Cereals per a gra		Lleguminoses per a gra		Farratges		Hortalisses (excepte patata)		Patata		Fruiters de clima temperat		Cítrics		Fruitals de fruita seca	
Municipi	Explotacions	Ha	Explotacions	Ha	Explotacions	Ha	Explotacions	Ha	Explotacions	Ha	Explotacions	Ha	Explotacions	Ha	Explotacions	Ha
Deià	0	0	0	0	0	0	5	0	1	0	5	2	22	13	4	1

DISTRIBUCIÓ MUNICIPAL DE LES DIFERENTS TIPOLOGIES DE BESTIAR

ILLES BALEARS								
MALLORCA								
Municipi	Vaccí	Oví	Porcí	Cabrum	Equins	Aviram	Conilles mares	Ruscs
Deià	0	671	2	10	19	113	42	6

2.1.4.1.2. DISTRIBUCIÓ DEL SÒL URBÀ

La distribució del sòl urbà al municipi és la següent:

	Superfície (m2)
Deià nucli	389.800,91
Cala Deià	17.223
Llucalcari	22.133
s'Empaltada	65.085
Ses Coves-Son Beltran	13.196
TOTAL	**507.437,91**

2.1.4.1.3. ELS USOS GENERALS DEL SÒL

La distribució general és la següent:

Àrees forestals	Regadius	Secà	Urbà
54,6%	2,2%	41,6%	1,6%

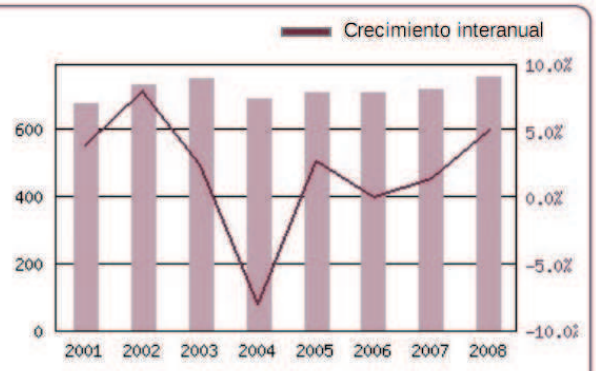
2.1.4.2. ECONOMIA I SOCIETAT

- VARIACIÓ DE LA POBLACIÓ

Segons les fitxes municipals de Caja España, la variació de la població de Deià és la següent:

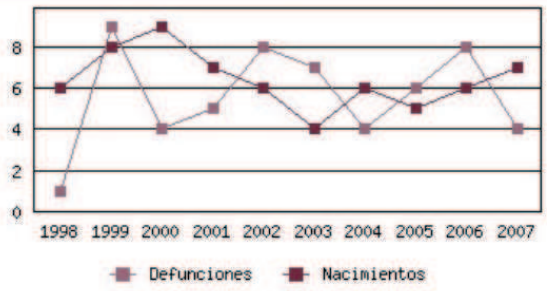
Evolución de la población (Padrón)

Año	Total	Hombres	Mujeres
2001	677	344	333
2002	731	378	353
2003	749	394	355
2004	689	358	331
2005	708	375	333
2006	708	379	329
2007	718	385	333
2008	754	398	356



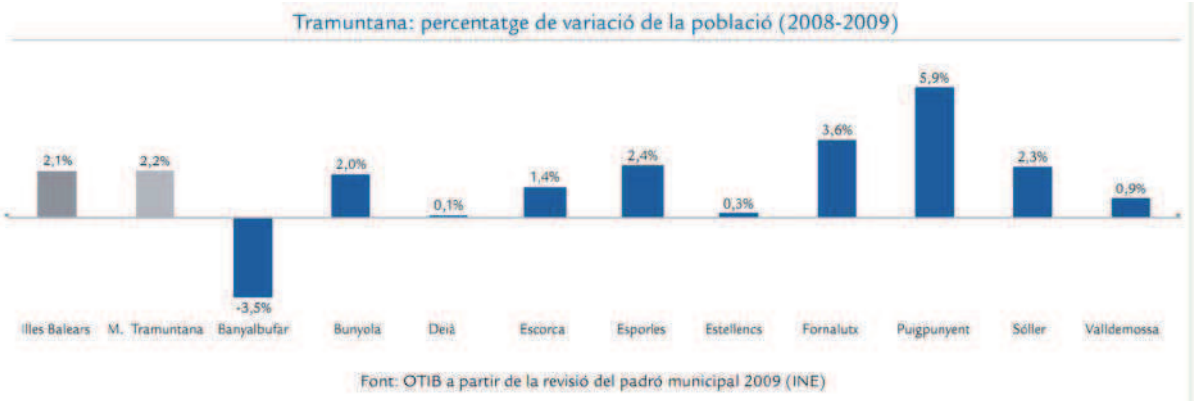
Movimiento natural de la población

	2003	2004	2005	2006	2007
- Nacimientos	4	6	5	6	7
- Defunciones	7	4	6	8	4
- Crec. vegetativo	-3	2	-1	-2	3
- Matrimonios	2	2	1	4	6
Tasa Bruta de:					
- Natalidad (‰)	5,56	8,59	7,06	8,42	9,75
- Mortalidad (‰)	9,74	5,73	8,47	11,22	5,57
- Nupcialidad (‰)	2,78	2,86	1,41	5,61	8,36



A continuación es transcriu el diagnòstic de l'Anuari Estadístic Municipal de les Illes Balears. Principals indicadors sociolaborals. Any 2009, de l'Observatori del Treball de les Illes Balears (Conselleria de Treball i Formació. Govern de les Illes Balears). Es tracta Deià des de la perspectiva dels altres municipis propers: la Mancomunitat de Tramuntana:

La Mancomunitat de Tramuntana tenia 31.425 habitants l'1 de gener de 2009 (el 3,6 % del total de residents de Mallorca), la qual cosa representa un increment del 2,2 % respecte a 2008, similar al del conjunt de les Balears (2,1 %). Puigpunyent (5,9 %) i Fornalutx (3,6 %) són els municipis que presenten els majors augments de població, mentre que Banyalbufar (-3,5 %) és l'únic que mostra un descens respecte a 2008. Deià permany pràcticament igual, amb un creixement d'un 0,1%.



- POBLACIÓ ESTRANGERA

Un 17 % de la població és estrangera, percentatge per sota del conjunt de les Balears (21,7 %), tot i que alguns municipis com ara Deià (41,1 %, el municipi amb major proporció de població estrangera de les Balears) i Fornalutx (24,8 %) superen àmpliament aquesta mitjana.

- ENVELLIMENT

Una altra característica demogràfica d'aquesta mancomunitat és l'índex d'envelliment, del 86,9 %, superior a la mitjana de l'illa de Mallorca (70,2 %) i a la de les Balears (68,5 %). Escorca (294,1 %), Estellencs (170,6 %), Banyalbufar (152,1 %), Fornalutx (116,9 %) i Valldemossa (106,4 %) presenten una estructura per edats més envellida.

- ÍNDEX DE REEMPLAÇAMENT NEGATIU

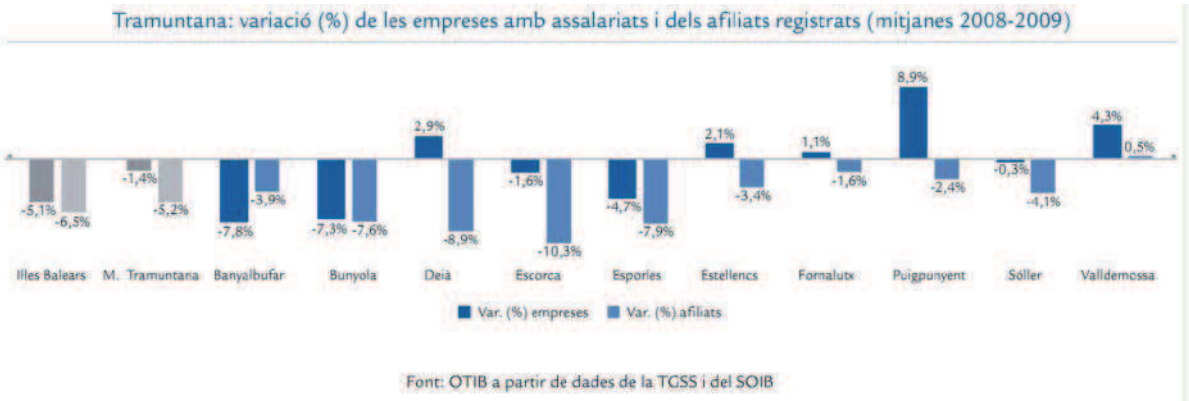
També destaca l'índex de reemplaçament negatiu (114%) més marcat a Estellencs (233,3 %), Escorca (191,7 %), Deià (178,4 %), Fornalutx (170 %) i Banyalbufar (169 %).

- ACTIVITAT EMPRESARIAL

Pel que fa a l'activitat empresarial de la Mancomunitat, presenta una ràtio de 3,40 empreses per cada 100 habitants de 15 i més anys, per sota la del conjunt de l'illa de Mallorca (3,96) i també la del global de les Balears (4,08).

Així, l'any 2009 apareix registrada una mitjana de 912 empreses amb assalariats en la Seguretat Social. El municipi amb més activitat empresarial és Sóller (447 empreses; el 49 % del total de la Mancomunitat), seguit a una gran distància per Bunyola (139 empreses). Per sectors i en conjunt, el pes dels serveis (72,1 %) és similar a la mitjana de les Balears (74,8 %), i es distingeix pel pes de la construcció (un 22,2 % davant un 16,2 % a les Balears de mitjana). Com a notables excepcions a aquestes mitjanes, s'ha d'esmentar el pes dels serveis a Deià (86,2 %, per sobre de la mitjana de les Balears), i de la construcció a Esporles i a Fornalutx (36,9 % i 23,9 %, respectivament).

En relació a l'any 2008, les empreses de la mancomunitat evolucionen amb un suau descens interanual (-1,4 %), per sota del -5,1 % de les Balears. Cinc municipis mostren de fet un augment en el nombre d'empreses en relació amb el 2008: Puigpunyent (+8,9 %), Valldemossa (+4,3 %), Deià (+2,9 %), Estellencs (+2,1 %) i Fornalutx (+1,1 %).



Font: OTIB a partir de dades de la TGSS i del SOIB

- CONTRACTACIÓ

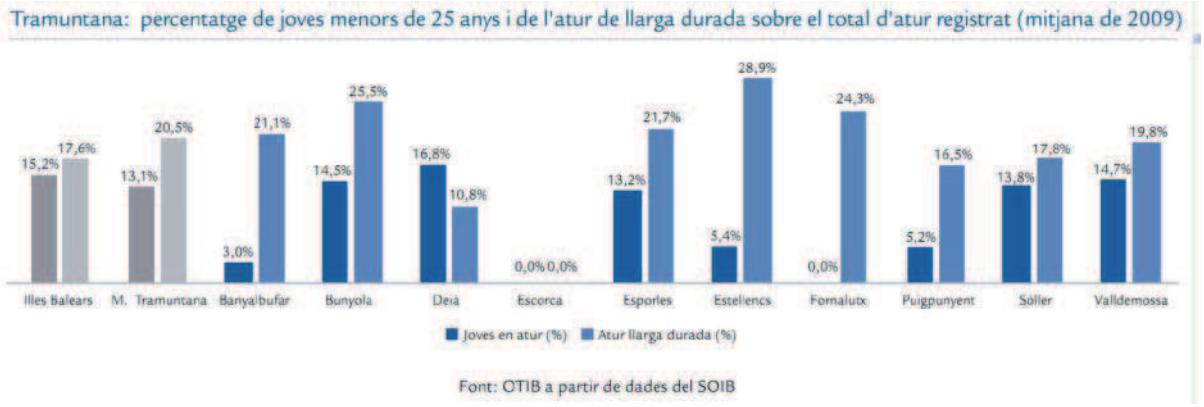
D'aquí que el descens de la contractació (un -5,1 % menys que l'any anterior) sigui notòriament inferior a la mitjana balear (-19,5 %), i que es registri doncs un total de 4.790 nous contractes amb centre de treball a la Mancomunitat. A més, un 13 % d'aquests nous contractes varen ser de caire indefinit, percentatge lleugerament superior a la mitjana actual de les Balears (12,4 %).

- AFILIACIÓ A LA SEGURETAT SOCIAL

El nombre de treballadors afiliats també va decréixer l'any 2009, fins a arribar a una mitjana de 7.994 persones d'alta en la Seguretat Social amb centre de treball a la Mancomunitat, un -5,2 % menys que l'any 2008 (versus un -6,5% de Balears). Milloren aquesta mitjana els municipis de Valldemossa (+0,5 %, un lleuger increment), Fornalutx (-1,6 %) i Puigpunyent (-2,4 %), on els descensos van ser més suaus.

L'ocupació es concentra majoritàriament en el règim general (58,8 %), però el pes relatiu dels autònoms és molt elevat (35,8 % de mitjana), sobretot en els municipis de Puigpunyent (48,7 %), Banyalbufar (43,5 %), Esporles (41,2 %) i Fornalutx (39,3 %).

Dels treballadors assalariats cal esmentar que es troben en menor proporció en els serveis (72 %) que la mitjana de Balears (81,4 %) i en major mesura en el sector de la construcció (20 %, quan a Balears és de l'11 %). Esporles (30,5 %), Valldemossa (28,9 %) i Fornalutx (28,8 %) superen la mitjana d'ocupats en la construcció, mentre que Deià i Escorca concentren la força de treball en serveis (91,8 % i 93,2 %, respectivament).



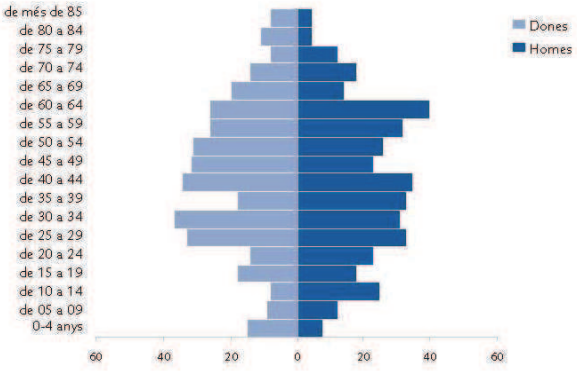
- ATUR

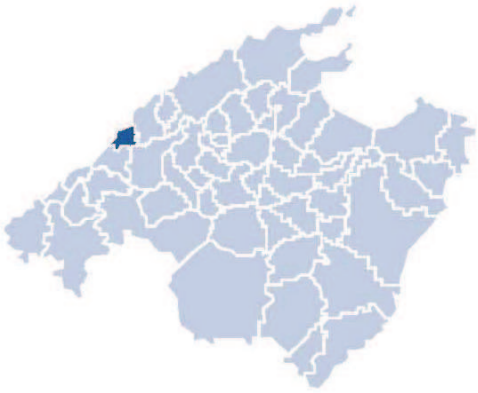
També en aquesta mancomunitat l'atur ataca amb força (1.170 persones desocupades durant 2009, un 44,2 % més que a 2008), però menys que al conjunt de les illes (51,4 %). Serveis és el sector que acumula més persones desocupades (el 72,5 %), malgrat la construcció presenta els majors increments de percentatges sobre el total (18,1 % davant el 14,5 % de 2008).

Així, es troba que la majoria de les persones en atur són dones (51,6 %, davant el 45,4% de Balears); que els majors de 45 anys representen el 31,3 % dels desocupats (versus una mitjana balear del 29,2 %) i que l'atur de llarga durada (20,5 %) té una major incidència que en el conjunt de les Illes (17,6 %), sobretot a Estellencs (28,9 %), Bunyola (25,5 %), Fornalutx (24,3 %) i Esporles (21,7 %).

- FITXA MUNICIPAL DE DEIÀ 2009

DEIÀ	Mitjana 2009	% var. 2008	Balears 2009
Demografia / Demografía Font: OTIB a partir de dades de l'INE. Padró 2009 / Fuente: OTIB a partir de datos del INE. Padrón 2009			
Piràmide de població / Pirámide de población			





Superficie km2	15,21		4.991,67
Densitat de població / Densidad de población	49,64	0,1%	219,45
Total població / Total población	755	0,1%	1.095.426
% població femenina / % población femenina	47,9%	0,7 p.p	49,7%
% població 15 i més anys / % población 15 y más años	89,8%	0,9 p.p	84,9%
% població jove 15-25 anys / % población joven 15-25 años	9,7%	0,7 p.p	11,2%
Índex envelliment / Índice envejecimiento (pobl.+64/pobl.-20 anys)	101,8%	6,1 p.p	68,5%
Índex reemplaçament / Índice de reemplazo (pobl.60-64/pobl.20-24 anys)	178,4%	28,4 p.p	81,3%
% població estrangera / % población extranjera	41,1%	-0,2 p.p	21,7%
% població estrangera 16 a 64 anys / % población extranjera 16 a 64 años	75,8%	1,2 p.p	78,4%
Activitat econòmica / Actividad económica Font: OTIB a partir de dades de TGSS i IBESTAT / Fuente: OTIB a partir de datos de TGSS i IBESTAT			
Total empreses Règim general /Total empresas Régimen general	35	2,9%	37.920
Total comptes cotització amb personal assalariat / Total cuentas cotización con personal asalariado	41	4,0%	41.408
% agrícola-ramader-pesquer / % agrícola-ganadero-pesquero	2,4%	-10,4 p.p	2,2%
% indústria / % industria	2,4%	-0,2 p.p	6,8%
% construcció / % construcción	9,0%	1,3 p.p	16,2%
% comerç / % comercio	13,8%	2,2 p.p	22,8%
% hoteleria i restauració/ % hosteleria y restauración	40,1%	0,4 p.p	17,5%
% resta serveis/ % resto servicios	32,3%	6,7 p.p	34,5%
Ràtio empreses sobre població 15 i més anys (x100) / Ràtio empresas sobre población 15 y más años (x100)	5,16	0,09 p	4,08

ANUARI ESTADÍSTIC MUNICIPAL. ILLES BALEARS 2009 85

DEIÀ	Mitjana 2009	% var. 2008	Balears 2009
Mercat de treball / Mercado de trabajo			
Font: OTIB a partir de dades de TGSS, SOIB i IBESTAT/ Fuente: OTIB a partir de datos de TGSS, SOIB i IBESTAT			
Ocupació / Ocupación			
Total població resident al municipi d'alta a la S. S. / Total población residente en el municipio de alta en la S. S.	190	-12,8%	387.786
Total població amb centre de treball al municipi d'alta a la S. S. / Total población con centro de trabajo en el municipio de alta en la S. S.	372	-8,9%	422.638
Total afiliats règim general / Total afiliados régimen general	291	-9,9%	324.183
% agrícola-ramader-pesquer / % agrícola-ganadero-pesquero	1,0%	-3,3 p.p	0,3%
% indústria / % industria	0,5%	0,0 p.p	7,3%
% construcció / % construcción	6,7%	1,6 p.p	11,0%
% comerç / % comercio	2,5%	0,6 p.p	16,7%
% hoteleria i restauració/ % hosteleria y restauración	77,5%	-3,0 p.p	18,3%
% resta serveis/ % resto servicios	11,8%	4,2 p.p	46,4%
Total afiliats règim autònom / Total afiliados régimen autónomo	70	-7,6%	83.995
% agrícola-ramader-pesquer / % agrícola-ganadero-pesquero	7,7%	-2,3 p.p	3,5%
% indústria / % industria	2,9%	-1,1 p.p	6,9%
% construcció / % construcción	14,6%	1,4 p.p	19,1%
% comerç / % comercio	20,4%	1,2 p.p	22,5%
% hoteleria i restauració/ % hosteleria y restauración	25,2%	-1,3 p.p	14,6%
% resta serveis/ % resto servicios	29,2%	2,0 p.p	33,5%
Total afiliats resta règims (llar, agrari, mar) / Total afiliados regímenes (hogar, agrario, mar)	12	12,1%	14.459
Total nous contractes / Total nuevos contratos	176	-18,1%	306.965
% contractes indefinits / % contratos indefinidos	16,5%	2,1 p.p	12,4%
Ocupacions C.N.O. més contractades / Ocupaciones C.N.O. más contratadas			
Cambrers, bàrmans i similars	36	-16,3%	41.741
Paletes i paredadors	25	-3,8%	19.488
Cuiners i altres preparadors de menjars	25	38,9%	15.488
Peons de la construcció d'edificis	19	0,0%	12.340
Personal de neteja d'oficines, hotels (cambrers de planta) i establiments similars	11	-57,7%	40.078
Demandes d'ocupació i atur / Demandas de empleo y paro			
Total demandants d'ocupació / Total demandantes de empleo	36	32,2%	108.618
Total demandants aturats / Total demandantes parados	21	52,4%	74.378
% agrícola-ramader-pesquer / % agrícola-ganadero-pesquero	0,4%	-5,7 p.p	0,8%
% indústria / % industria	4,4%	4,4 p.p	5,6%
% construcció / % construcción	9,6%	-0,8 p.p	23,5%
% comerç / % comercio	22,4%	6,5 p.p	14,7%
% hoteleria i restauració/ % hosteleria y restauración	36,8%	0,2 p.p	20,9%
% resta serveis/ % resto servicios	24,0%	-4,0 p.p	31,6%
% sense ocupació anterior / % sin empleo anterior	2,4%	-0,6 p.p	3,0%
% dones aturades / % mujeres paradas	48,0%	-4,4 p.p	45,4%
% joves <25 anys aturats / % jóvenes <25 años parados	16,8%	4,6 p.p	15,2%
% aturats majors 45 anys / % parados mayores 45 años	19,6%	1,3 p.p	29,2%
% aturats llarga durada / % parados larga duración	10,8%	2,9 p.p	17,6%
% aturats amb discapacitat / % parados con discapacidad	1,2%	1,2 p.p	1,8%
% total aturats estrangers / % total parados extranjeros	26,0%	-10,6 p.p	27,3%
% aturats estrangers UE / % parados extranjeros UE	46,2%	-15,5 p.p	33,7%
% aturats estrangers no UE / % parados extranjeros no UE	53,8%	15,5 p.p	66,3%
Ocupacions C.N.O. amb mes atur/ Ocupaciones C.N.O. con más paro			
Cambrers, bàrmans i similars	4	27,0%	5.814
Taquígrafs i mecanògrafs	3	619,9%	6.103
Dependents i demostradors de botigues, magatzems, quioscos i mercats ambulants	3	28,0%	7.833
Treballadors per compte d'altri qualificats en activitats agrícoles d'hortes, planters i jardins	2	84,6%	1.027
Enregistradors de dades	1	-	53

86 ANUARI ESTADÍSTIC MUNICIPAL. ILLES BALEARS 2009

A continuació s'inclou la fitxa municipal de Deià elaborada per Caja Madrid, que complementa les dades anteriors i proporciona dades de l'evolució del municipi.

Datos Económicos y Sociales

Deyá

01. Territorio
02. Medio ambiente
03. Ocio y lugares de interés
04. Demografía
05. Estructura productiva
06. Mercado de trabajo
07. Resultados electorales
08. Usos y fiscalidad del suelo
09. Viviendas y locales
10. Presupuestos municipales
11. Equipamiento social
12. Listado de entidades menores

01. Territorio

Datos Básicos

Fuente: Ministerio de Política Territorial. Instituto Nacional de Estadística (INE)

· Código INE	07018
· Provincia	Balears (Illes)
· Partido Judicial	Palma
· Número de núcleos de población - 2008	6
· Superficie municipal - 2008 (Km^2)	15,21
· Densidad - 2008 (Hab./Km^2)	47
· Nucleo con mayor altitud (m.)	260
· Distancia del municipio a la capital (Km.)	28
· Web Ayuntamiento	www.ajdeia.net
· Gentilicios	Deyarés

Topónimos

Fuente:

Procede de la expresión latina villa didiana que significa finca o hacienda de Didius

Si desea proponer otra explicación al topónimo, citando la fuente utilizada, puede enviarla a: toponimos@cajaespana.es Igualmente, agradeceremos que nos faciliten el gentilicio o la dirección de la página web del municipio.

02. Medio ambiente

Espacios naturales y riqueza medioambiental

Fuente: Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino. Dirección General del Medio Natural y Política Forestal. 2009.

· Monumentos naturales:	-
· Paisajes naturales protegidos:	-
· Parques nacionales y regionales:	-
· ZEPAS y LICS:	Sa Foradada/Es Boixos/Es Teix/S'estaca - Punta de Deià
· Reservas naturales:	Serra de Tramuntana
· Reservas de caza:	-

03. Ocio y lugares de interés

Fiestas laborales (2009)

Fuente: Boletines Oficiales. 2008.

Fecha	Fiesta
24 de junio	
11 de mayo	

Bienes de interés cultural

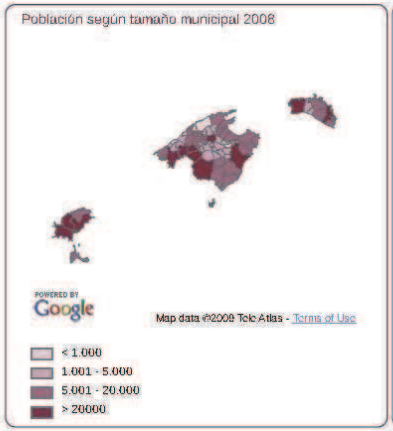
Fuente: Ministerio de Cultura. 2009.

· Monumentos	16	· Zona arqueológica	0
· Jardín histórico	1	· Otros bienes	0
· Conjunto histórico	2		
· Sitios históricos	1		

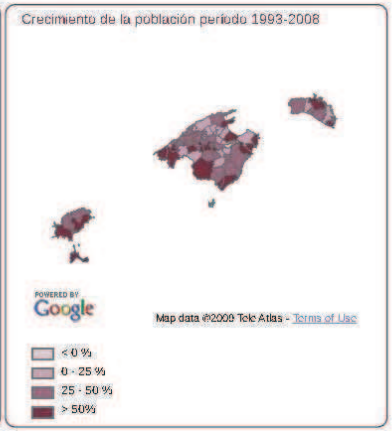
04. Demografía

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

Población según tamaño municipal 2008

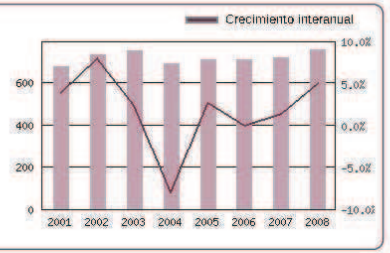


Crecimiento de la población periodo 1993-2008



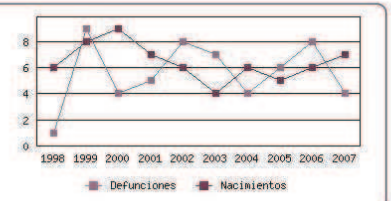
Evolución de la población (Padrón)

Año	Total	Hombres	Mujeres
2001	677	344	333
2002	731	378	353
2003	749	394	355
2004	689	358	331
2005	708	375	333
2006	708	379	329
2007	718	385	333
2008	754	398	356



Movimiento natural de la población

	2003	2004	2005	2006	2007
· Nacimientos	4	6	5	6	7
· Defunciones	7	4	6	8	4
· Crec. vegetativo	-3	2	-1	-2	3
· Matrimonios	2	2	1	4	6
Tasa Bruta de:					
· Natalidad (‰)	5,56	8,59	7,06	8,42	9,75
· Mortalidad (‰)	9,74	5,73	8,47	11,22	5,57
· Nupcialidad (‰)	2,78	2,86	1,41	5,61	8,36



Deyá

Ficha Municipal - 2009

Fecha de cierre de entrada de datos: 18/12/2009

Estructura de la población (Padrón 2008)

Tasas demográficas

	Municipio	Comunidad	España
Dependencia	34,88 %	39,94 %	44,84 %
Envejecimiento	14,72 %	13,58 %	16,53 %
Maternidad	12,40 %	20,20 %	19,88 %
Tendencia	81,50 %	107,72 %	107,25 %
Reemplazo	85,37 %	144,84 %	132,24 %

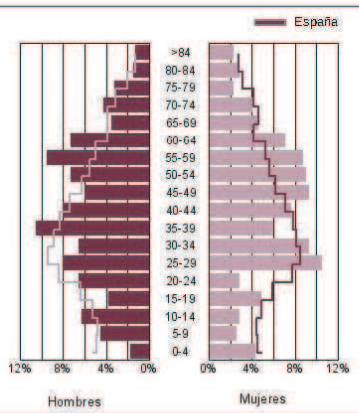
Dependencia = (Pob. < 15 ı Pob. > 64 / Pob. de 15 a 64) x100

Envejecimiento = (Pob. > 64 / Pob. Total) x100

Maternidad = (Pob. de 0 a 4 / Mujeres de 15 a 49) x100

Tendencia = (Pob. de 0 a 4 / Pob. de 5 a 9) x100

Reemplazo = (Pob. de 20 a 29 / Pob. de 55 a 64) x100



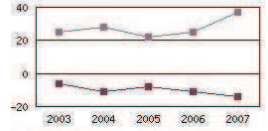
Población extranjera por nacionalidad (Principales nacionalidades) - 2008

	Total Valor	Total %	Hombres Valor	Hombres %	Mujeres Valor	Mujeres %
Total	**311**	**41,25**	**155**	**20,56**	**156**	**20,69**
Europa	**230**	**73,95**	**114**	**36,66**	**116**	**37,30**
- U.Europea	**216**	**69,45**	**109**	**35,05**	**107**	**34,41**
- Reino Unido	74	23,79	41	13,18	33	10,61
- Alemania	76	24,44	42	13,50	34	10,93
- Francia	38	12,22	14	4,50	24	7,72
- Rumanía	0	0,00	0	0,00	0	0,00
- Resto Eur.	**14**	**4,50**	**5**	**1,61**	**9**	**2,89**
África	**4**	**1,29**	**3**	**0,96**	**1**	**0,32**
- Marruecos	2	0,64	1	0,32	1	0,32
América	**65**	**20,90**	**31**	**9,97**	**34**	**10,93**
- Colombia	1	0,32	0	0,00	1	0,32
- Ecuador	7	2,25	2	0,64	5	1,61
- Argentina	13	4,18	7	2,25	6	1,93
Asia	**6**	**1,93**	**4**	**1,29**	**2**	**0,64**
Rest. países	**6**	**1,93**	**3**	**0,96**	**3**	**0,96**

Variaciones residenciales

Migraciones Interiores

Año	Saldo	Inmigrac.	Emigrac.
2003	-6	35	41
2004	-11	36	47
2005	-8	31	39
2006	-11	43	54
2007	-14	43	57



Migraciones Exteriores

Año	Saldo	Inmigrac.	Emigrac.
2003	25	26	1
2004	28	28	0
2005	22	31	9
2006	25	30	5
2007	37	38	1

Deyá

Ficha Municipal - 2009

Fecha de cierre de entrada de datos: 18/12/2009

05. Estructura Productiva

Trabajadores y empresas por sector de actividad (diciembre 2007)

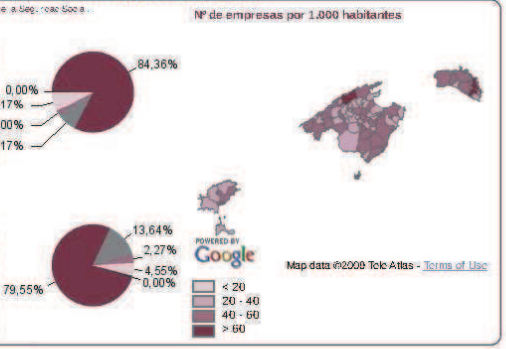
Fuente: Ministerio de Trabajo e Inmigración, Tesorería General de la Seguridad Social

Trabajadores por sector de actividad

Agricultura	22	7,17 %
Industria	4	1,00 %
Construcción	22	7,17 %
Servicios	259	84,36 %
No consta	0	0,00 %
Total	**307**	**100 %**
- Autónomos	73	
- Por cuenta ajena	234	

Empresas por sector de actividad

Agricultura	6	13,64 %
Industria	1	2,27 %
Construcción	2	4,55 %
Servicios	35	79,55 %
No consta	0	0,00 %
Total	**44**	**100 %**

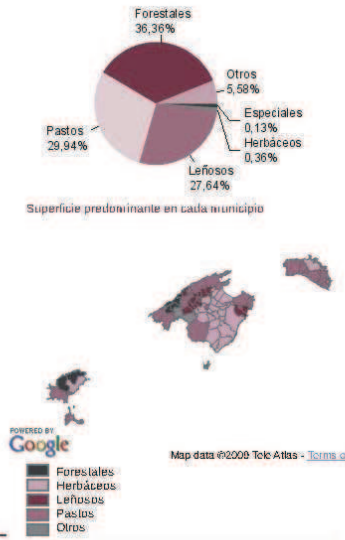


Agricultura

Fuente: Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino. Fondo Español de Garantía Agraria 2005.

Distribución de la superficie de las explotaciones

Usos	Hectáreas	%
Herbáceos	**5**	**0,36**
- Huerta	0	0,00
- Invernaderos y similares	0	0,00
- Tierras arables	5	100,00
Leñosos	**422**	**27,64**
- Cítricos	1	0,30
- Asociación olivar - frutal	0	0,00
- Olivar	381	90,37
- Frutales	39	9,33
- Frutos secos	0	0,00
- Asoc. frutos secos - olivar	0	0,00
- Asociación viñedo - frutal	0	0,00
- Viñedo	0	0,00
- Asociación viñedo - olivar	0	0,00
- Asoc. frutos secos - viñedo	0	0,00
- Asoc. olivar - cítricos	0	0,00
- Asoc. cítricos - viñedo	0	0,00
- Asoc. cítricos - frut. cáscara	0	0,00
- Asoc. frutales - frut. cáscara	0	0,00
Pastos	**457**	**29,94**
- Pastizal	0	0,00
- Pasto con arbolado	167	36,49
- Pasto arbustivo	290	63,51
Especies forestales	**555**	**36,36**
Otros espacios no agrícolas	**85**	**5,58**
Superficies especiales	**1**	**0,13**
Total	**1.525**	**100**



Denominaciones de origen

Aceite de Mallorca, Bebida Espirituosa Hierbas de Mallorca, Bebida Espirituosa Palo de Mallorca, Ensaimada de Mallorca, Sobrasada de Mallorca

Industria y construcción (diciembre 2007)

Fuente: Ministerio de Trabajo e Inmigración. Tesorería General de la Seguridad Social.

	Trabajadores		Empresas	
· Industrias extractivas	0	0,00 %	0	0,00 %
· Industrias manufactureras	4	15,38 %	1	33,33 %
· Producción y distribución de energía eléctrica, gas y agua	0	0,00 %	0	0,00 %
· Construcción	22	84,62 %	2	66,67 %

Servicios

Fuente: Camerdata. Asociación para la Investigación de Medios de Comunicación (AIMC). Banco de España. 2008

Establecimientos comerciales	2006	2007	2008
Total	15	16	18
Comercio al por mayor e intermediarios	2	2	2
Comercio al por menor	13	14	16
Comercio al por menor de alimentación, bebidas y tabaco	2	3	3
- Frutas, verduras, hortalizas y tubérculos	0	0	0
- Carnes, despojos, huevos, aves, conejos, caza	0	0	0
- Pescados y otros productos de la pesca	0	0	0
- Pan, pastelería, confitería y productos lácteos	0	0	0
- Vinos y bebidas de todas clases	0	1	1
- Labores de tabaco y productos de fumador	1	1	1
- Productos alimenticios y bebidas en general	1	1	1
Comercio al por menor de productos no alimenticios	10	10	12
- Textil, confección, calzado y artículos de cuero	2	2	3
- Productos farmacéuticos, droguería, perf. y cosmética	2	2	4
- Equipamiento hogar, bricolaje, constr. y saneamiento	4	3	3
- Vehículos terrestres, accesorios y recambios	0	0	0
- Combustible, carburantes y lubricantes	0	0	0
- Bienes usados (muebles y enseres de uso doméstico)	0	0	0
- Instrumentos musicales y accesorios	0	0	0
- Otro comercio al por menor	2	3	2
Comercio al por menor mixto y otros	1	1	1
(Grandes almacenes, Hipermercados, Almacenes populares y Resto)			

Equipamiento básico

	2006	2007	2008
· Hoteles y moteles	3	3	3
· Hostales y pensiones	3	3	2
· Fondas, casas huésp.	0	0	0
· Hoteles - apartamentos	0	0	0
· Restaurantes	14	13	14
· Cafeterías	3	2	3
· Cafés y Bares	6	4	3
· Oficinas Bancos	1	1	1
· Ofic. Cajas de Ahorro	1	1	1
· Indice bancarización (nº ofi. banc. x 10.000 hab.)			26,53

	2006	2007	2008
· Farmacias y comercios sanitarios y de higiene	1	1	1
· Establecimientos de venta de carburantes, aceites...para vehículos	0	0	0
· Locales de cine	0	0	0
· Pantallas de cine	0	0	0
· Butacas de cine	-	-	0

06. Mercado de trabajo

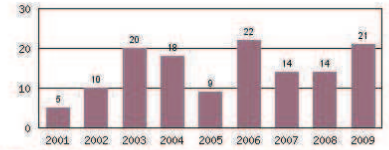
Paro registrado y Afiliados a la Seguridad Social

Fuente: INEM. Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. Tesorería General de la Seguridad Social.

Actividad	Municipio	Provincia	España
· Población de 15 a 64 (1/1/2008)	559	766.655	31.851.946
· (Pob 15-64) / (Pob total) x100	74,14 %	71,46 %	69,01 %
· Afiliados a la S. Social (31/12/2008)	-	388.677	18.305.613
· (Afiliados SS) / (Pob. 15-64) x100	- %	50,70 %	57,47 %
· Paro registrado (31/3/2009)	21	75.153	3.605.402
· (Paro reg) / (Pob 15-64) x100	3,76 %	9,80 %	11,32 %

Proporción de parados sobre la población de 15 a 64 años (31 marzo 2009)

Paro registrado a 31 de marzo



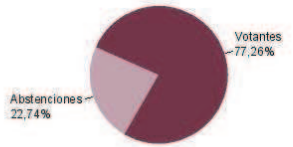
Nota: A partir de 2005 los datos se han calculado con la nueva metodología SISPE. Estos datos no son comparables con años anteriores (ver metodología).

07. Resultados electorales

Fuente: Ministerio de Interior. Dirección General de Política Interior.

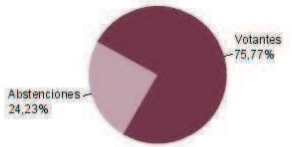
Elecciones municipales (mayo 2007)

· Electores	519
· Votantes	401
· Abstenciones	118
· Votos a candidatura	398
· Votos blancos	2
· Votos nulos	1
Partido más votado	PP



Elecciones generales (marzo 2008)

· Electores	392
· Votantes	297
· Abstenciones	95
· Votos a candidatura	293
· Votos blancos	3
· Votos nulos	1
Partido más votado	PP



08. Usos y fiscalidad del suelo

Fuente: Ministerio de Economía y Hacienda. Dirección General de Catastro, 2009.

Suelo urbano

Año última revisión metodológica	2.005	
Número de titulares	697	
Unidades urbanas según uso	951	
· Uso residencial	735	77,29 %
· Otro uso	216	22,71 %
Valor catastral de las unidades según uso (miles de euros)	196.236	
· Uso residencial	145.363	74,08 %
· Otro uso	50.872	25,92 %
Parcelas urbanas (unidades)	827	
· Parcelas edificadas	668	80,77 %
· Solares	159	19,23 %
Superficie total de las parcelas (m^2)	484.900	
· Parcelas edificadas	375.100	77,36 %
· Solares	109.800	22,64 %
Valor catastral por unidad urbana (euros)	206.347	

Superficie en m^2	Solares	Parcelas edificadas
· Menos de 100	28	182
· De 100 a 500	65	281
· De 500 a 1.000	43	103
· De 1.000 a 10.000	23	100
· Más de 10.000	0	2

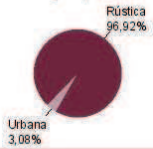
Suelo rústico

Año última revisión metodológica	2.001	
· Número de titulares	250	
· Número de parcelas	475	
· Número de subparcelas	870	
· Superficie total (hectáreas)	1.528	
· Valor catastral (miles de euros)	173	

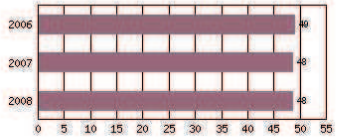
Superficie por tipo de cultivo	Hectáreas	%
· Labor secano	0	0,00
· Labor regadío	0	0,00
· Pastos y terrenos incultos	611	40,00
· Olivar	458	30,00
· Viña	0	0,00
· Cítricos	0	0,00
· Frutales	15	1,00
· Frutos secos	0	0,00
· Plantas subtropicales y mediterráneas	0	0,00
· Especies maderables de crecimiento lento	443	29,00
· Especies maderables de crecimiento rápido	0	0,00
· Otros cultivos	0	0,00
· Cultivos total	**1.528**	**100**

Superficies catastrales

Superficie catastral según tipo



Evolución de la superficie catastral urbana (Hectáreas)



Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.)

	Naturaleza Urbana	Naturaleza Rústica
· Número de recibos	917	37
· Base imponible no exenta (miles de euros)	193.600	135
· Base imponible exenta (miles de euros)	(-)	38
· Base liquidable no exenta (miles de euros)	92.984	135
· Tipo de gravamen general	0,59	0,65
· Cuota íntegra (euros)	655.171	879
· Cuota líquida (euros)	655.171	759

09. Viviendas y locales

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). Censo de Población y Viviendas, 2001.

Edificios según tipo

Total	**564**	**100 %**
· Con una vivienda familiar	477	84,57 %
· Con varias viviendas familiares	48	8,51 %
· Con viviendas familiares compartido con locales	14	2,48 %
· Con vivienda colectiva: hotel, albergue, pensión...	0	0,00 %
· Con vivienda colectiva: convento, cuartel, prisión...	0	0,00 %
· Con vivienda colectiva: instituciones de enseñanza,...	0	0,00 %
· Con vivienda colectiva: hospitales en general,...	0	0,00 %
· Con locales compartidos con alguna vivienda	4	0,71 %
· Locales	21	3,72 %
· Alojamientos	0	0,00 %

Edificios destinados a vivienda

Según su estado	
Total	**539**
· Bueno	508
· Deficiente	27
· Malo	4
· Ruinoso	0

Según año de construcción	
1991	5
1992	12
1993	10
1994	11
1995	5
1996	3
1997	9
1998	8
1999	6
2000	15
2001	22

Viviendas

Viviendas familiares	643
Principales	281
· Convencionales	281
· Alojamientos	0
No principales	362
· Secundarias	220
· Vacías	45
· Otro tipo	97
Viviendas colectivas	0

Hogares según régimen de tenencia de la vivienda

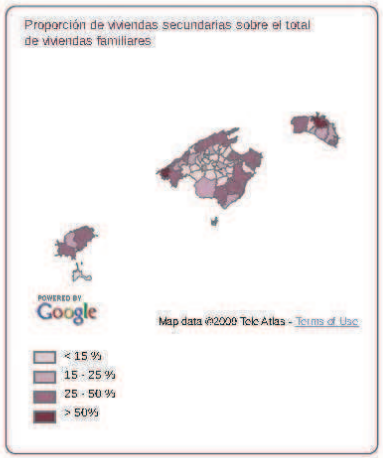
Total	**281**
· En propiedad por compra, totalmente pagada	128
· En propiedad por compra, con pagos pendientes (hipotecas...)	11
· En propiedad por herencia o donación	57
· En alquiler	54
· Cedida gratis o a bajo precio por otro hogar, la empresa...	25
· Otra forma	6

Locales

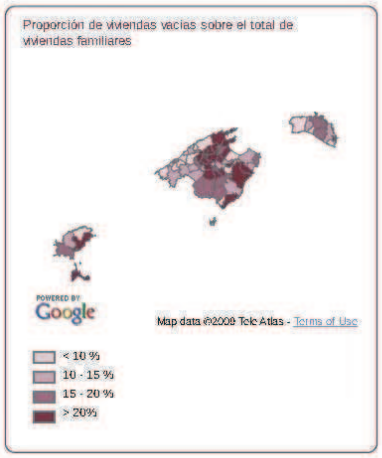
· Total	**56**
· Inactivos	4
· Activos	52

· Equipamientos de salud (ambulatorio, centro de salud, hospital...)	2
· Equipamientos educativos (colegio, facultad, guardería, escuela...)	0
· Equip. de bienestar social (club ancianos, centro servicios sociales, centro día...)	0
· Equip. culturales o deportivos (teatro, cine, museo, sala exposiciones, polideport....)	1
· Local comercial	27
· Oficinas (incluye también el resto de los servicios)	20
· Local industrial	2
· Local agrario	0

Proporción de viviendas secundarias sobre el total de viviendas familiares



Proporción de viviendas vacías sobre el total de viviendas familiares



Transacciones inmobiliarias

Fuente: Ministerio de Vivienda

Transacciones Inmobiliarias de Vivienda Nueva

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Trimestre I	0	0	0	0	1	0
Trimestre II	0	0	0	0	1	0
Trimestre III	1	0	0	0	0	1
Trimestre IV	2	0	3	0	0	

Transacciones Inmobiliarias de Vivienda de Segunda Mano

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Trimestre I	0	4	0	1	1	0
Trimestre II	10	2	3	4	3	2
Trimestre III	3	3	3	3	2	2
Trimestre IV	3	2	2	5	1	

Transacciones Inmobiliarias total

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Trimestre I	0	4	0	1	2	0
Trimestre II	10	2	3	4	4	2
Trimestre III	4	3	3	3	2	3
Trimestre IV	5	2	5	5	1	

10. Presupuestos municipales

Fuente: Ministerio de Economía y Hacienda. Dirección General de Coordinación Financiera.

Presupuestos municipales (euros)

	Presupuestos 2006	Presupuestos 2007	Presupuestos 2008
Total ingresos	**1.438.928,19**	**1.673.266,79**	**1.428.150,78**
- Impuestos directos	442.601,01	598.735,00	651.800,00
- Impuestos indirectos	80.000,00	80.000,00	80.000,00
- Tasas y otros ingresos	351.449,78	374.449,78	374.449,78
- Transferencias corrientes	197.201,00	289.201,00	304.200,00
- Ingresos patrimoniales	17.700,00	17.700,00	17.700,00
- Enajenación inversiones reales	-	-	-
- Transferencia capital	349.976,40	313.181,01	1,00
- Activos financieros	-	-	-
- Pasivos financieros	-	-	-
Total gastos	**1.438.928,19**	**1.673.266,79**	**1.428.150,78**
- Gastos de personal	392.194,10	388.786,54	423.636,41
- Gastos de bienes corrientes y servicios	557.980,01	674.140,89	681.989,12
- Gastos financieros	27.220,03	39.188,18	42.638,69
- Transferencias corrientes	47.060,00	54.871,80	55.707,96
- Inversiones reales	344.486,43	417.982,27	94.345,77
- Transferencias de capital	18.900,00	19.467,00	20.051,01
- Activos financieros	-	-	-
- Pasivos financieros	51.087,62	78.830,11	109.781,82

Liquidación de Presupuestos municipales (euros)

	Presupuestos 2005	Presupuestos 2006	Presupuestos 2007
Total ingresos	**2.097.565,91**	**1.965.279,18**	**-**
- Impuestos directos	445.932,76	531.443,81	-
- Impuestos indirectos	102.746,13	97.345,69	-
- Tasas y otros ingresos	233.574,24	412.208,09	-
- Transferencias corrientes	193.529,55	225.910,90	-
- Ingresos patrimoniales	15.547,85	16.708,98	-
- Enajenación inversiones reales	-	-	-
- Transferencia capital	866.235,38	481.661,71	-
- Activos financieros	-	-	-
- Pasivos financieros	240.000,00	200.000,00	-
Total gastos	**2.079.171,62**	**1.790.286,43**	**-**
- Gastos de personal	343.204,55	384.947,63	-
- Gastos de bienes corrientes y servicios	504.751,35	715.388,86	-
- Gastos financieros	16.062,58	28.020,33	-
- Transferencias corrientes	54.466,85	56.982,62	-
- Inversiones reales	1.109.611,97	532.258,85	-
- Transferencias de capital	-	15.002,37	-
- Activos financieros	-	-	-
- Pasivos financieros	51.074,32	57.685,77	-

Indicadores presupuestarios (euros/hab.)	2006	2007	2008
- Gasto presupuestario por habitante	1.380,50	1.534,98	1.522,90
- Recaudación por habitante	738,14	945,31	970,56
- Inversión por habitante	486,56	582,15	125,13

Información impositiva - 2009

Vehículos de tracción mecánica

Turismos	
- De menos de 8 Caballos Fiscales	17,67
- De 8 hasta 11,99 Caballos Fiscales	47,71
- De 12 hasta 15,99 Caballos Fiscales	100,72
- De 16 hasta 19,99 Caballos Fiscales	125,46
- De 20 Caballos Fiscales en adelante	125,46

Tractores	
- De menos de 16 Caballos Fiscales	24,74
- De 16 a 25 Caballos Fiscales	38,87
- De más de 25 Caballos Fiscales	116,62

Camiones	
- De menos de 1.000 Kg. de carga útil	59,19
- Hasta 2.999 Kg. de carga útil	116,62
- Hasta 9.999 Kg. de carga útil	166,10
- De más de 9.999 Kg. de carga útil	207,62

Autobuses	
- De menos de 21 plazas	116,62
- De 21 a 50 plazas	166,10
- De más de 50 plazas	207,62

Remolques	
- Entre 750 y 1.000 Kg. de carga útil	24,74
- Hasta 2.999 Kg. de carga útil	38,87
- De más de 2.999 Kg. de carga útil	116,62

Otros vehículos	
- Ciclomotores	6,18
- Motocicletas hasta 125 cc.	6,18
- Motocicletas hasta 250 cc.	10,60
- Motocicletas hasta 500 cc.	21,20
- Motocicletas hasta 1.000 cc.	42,41
- Motocicletas de más de 1.000 cc.	84,81

Información impositiva - 2009

Bienes inmuebles

Tipo de gravamen

- Urbana	0,59
- Rústica	0,88
- Características especiales	1,09

Incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana

Porcentaje sobre el valor del terreno		Tipo de gravamen	
- De 1 hasta 5 años	2,60	- De 1 hasta 5 años	26,00
- Hasta 10 años	2,40	- Hasta 10 años	26,00
- Hasta 15 años	2,50	- Hasta 15 años	26,00
- Hasta 20 años	2,60	- Hasta 20 años	26,00

Actividades económicas

Coeficiente de situación

- Mínimo	1,20
- Máximo	2,00

Construcciones, instalaciones y obras

- Tipo de gravamen (*)	2,40

(*) Si el municipio tiene aprobados distintos tipos se recoge el más elevado.

11. Equipamiento social

Sanidad

Fuente: Ministerio de Sanidad y Política Social. 2009.

- Consultorios	1
- Centros de salud	0
- Centros hospitalarios	0
- Camas hospitalarias	0
- Zonas básicas de salud	SÓLLER
- Áreas de salud	MALLORCA

Educación, Enseñanza no universitaria

Fuente: Consejerías de Educación CCAA. Ministerio de Educación.

Curso académico	-
- Centros	-
- Aulas	-
- Alumnos	-
- Profesores	-

Parque de vehículos (2008)

Fuente: Dirección General de Tráfico.

Vehículos	2006	2007	2008
Total vehículos	737	754	782
- Automóviles	541	546	562
- Camiones	100	103	110
- Motocicletas	89	94	96
- Autobuses	1	1	1
- Tractores industriales	0	0	0
- Otros vehículos	6	10	13
- Índice de motorización (tot. vehíc. x 1.000 hab.)	1.040,96	1.050,14	1.037,14

Instalaciones deportivas

Fuente: Consejo Superior de Deportes. Censo Nacional de Instalaciones Deportivas 2005.

- Aeródromos	0	- Pistas de esquí	0
- Áreas de actividad acuática	0	- Pistas de hípica	0
- Áreas de actividad aérea	0	- Pistas de pádel	0
- Áreas de actividad terrestre	8	- Pistas de petanca	1
- Campos de fútbol	0	- Pistas de squash	0
- Campos de golf	0	- Pistas de tenis	4
- Campos de tiro	0	- Pistas polideportivas	0
- Carriles de bicicleta	0	- Puertos y dársenas deportivas	0
- Circuitos de karting	0	- Refugios de montaña	0
- Circuitos de motocross	0	- Rocódromos	0
- Circuitos de velocidad	0	- Salas	0
- Frontones	0	- Velódromos	0
- Pabellones polideportivos	1	- Juegos tradicionales y populares	0
- Pabellones con frontón y frontones en recinto cerrado	0	- Espacios pequeños y no reglamentarios	2
		- Otros campos	0
- Piscinas al aire libre	0	- Otros espacios complementarios	1
- Piscinas cubiertas	3	- Otros espacios convencionales	0
- Pistas de atletismo	1	- Otros espacios singulares	1

12. Listado de entidades menores

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE).

Relación de entidades singulares y núcleos que conforman el término municipal - 2008

Entidad singular	Población
Diseminados (6)	181
000301 CALA (SA)	2
000401 COVES (SES)	11
000101 DEYA	519
000501 EMPELTADA (S')	27
000201 LLUC ALCARI	11
000601 SON COLL	3

Es transcriuen, referits a Deià i a Mallorca, Els indicadors de sostenibilitat socioeconòmics (2010), per Ivan Murray (coord.) et al., editat per l'Observatori de Sostenibilitat i Territori, Grup d'Investigació sobre Sostenibilitat i Territori, Universitat de les Illes Balears:

Taxa de dependència segons edat a Mallorca, 2003-2005									
	2003			2004			2005		
	0-14 anys	>65 anys	Taxa de dependència	0-14 anys	>65 anys	Taxa de dependència	0-14 anys	>65 anys	Taxa de dependència
Deià	99	118	40,79	89	102	38,35	88	105	37,48
Mallorca	113.250	109.451	41,95	115.065	108.707	41,82	117.294	110.120	41,32

Evolució de la Taxa d'Estrangeria a Mallorca, 2003-2008 (unitat: percentatge)						
	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Deià	33,78	30,48	35,31	36,72	35,93	41,25
Mallorca	13,02	13,49	15,49	16,36	18,2	20,56

Taxa de Temporalitat del Flux de Contractes Laborals per municipi de del centre de treball a Mallorca, 2005-2008												
	2005			2006			2007			2008		
	Total contractes temporals	Total contractes laborals	TTFCL(%)	Total contractes temporals	Total contractes laborals	TTFCL(%)	Total contractes temporals	Total contractes laborals	TTFCL(%)	Total contractes temporals	Total contractes laborals	TTFCL(%)
Deià	312	344	90,70	256	332	77,11	274	308	88,96	184	215	85,58
Mallorca	282.147	315.982	89,29	299.183	344.957	86,73	299.434	346.493	86,42	257.341	297.645	86,46

Estimació de la Taxa d'atur per municipis a Mallorca, 2005-2008

	PoblacióafiliadaalaSeguretatSocial				PoblacióAturada				PoblacióActiva				Taxad'Atur(%)			
	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008
Deià	371	382	395	409	18	15	13	14	389	397	408	423	4,63	3,78	3,18	3,31
Mallorca	344.276	360.619	372.845	369.700	30.065	28.151	29.100	38.606	374.341	388.770	401.945	408.306	8,03	7,24	7,24	9,46

Estimació del nombre d'habitacions dormitori/habitatge als municipis de les Illes Balears el 2001		
	Habitatges Principals	núm. habitacions per habitatge principal	Estimació núm. habitacions dormitori per habitatge
Deià	281	5,75	2,75
Mallorca	246.575	5,12	2,12

Nombre total d'habitatges el 2001 i evolució dels habitatges construïts (visats final d'obra dels habitatges nous) entre el 2002 i el 2008 a Mallorca							
2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Habitatges totals (Cens 2001)	Habitatges construïts (visats final d'obra)	Habitatges construïts (visats final d'obra)	Habitatges construïts (visats final d'obra)	Habitatges construïts (visats final d'obra)	Habitatges construïts (visats final d'obra)	Habitatges construïts (visats final d'obra)	Habitatges construïts (visats final d'obra)
Deià	546	7	13	5	1	6	2	11
Mallorca	383.894	8.645	7.745	6.836	6.270	8.955	8.286	8.541

Estimació de l'Indicador de Capacitat d'Allotjament Residencial (ICAre) a Mallorca, 2001-2008										
2001			2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	
Habitacions dormitori/ habitatge	Places equivalents/ habitatge	Totalplaces	Totalplaces	Totalplaces	Totalplaces	Totalplaces	Totalplaces	Totalplaces	Totalplaces	Taxa d'increment 2001-2008
Deià	2,75	5,51	3.008	3.046	3.118	3.146	3.151	3.184	3.195	3.256	8,24
Mallorca	2,12	4,25	1.419.638	1.451.730	1.481.279	1.508.178	1.532.523	1.567.033	1.598.978	1.631.756	14,94

	Taxa d'Ocupació de la Capacitat d'Allotjament Residencial per part de la població resident a Mallorca, 2001-2008 (unitat: percentatge)							
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Deià	22,51	24,00	24,02	21,90	22,47	22,24	22,47	23,16
Mallorca	49,46	50,34	50,87	50,31	50,75	50,46	50,92	51,86

	Indicador de Capacitat d'Allotjament Turístic (ICAtu) deMallorca, 2001-2008 (unitat:places)							
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Deià	428	430	430	430	430	430	430	430
Mallorca	279.797	281.316	283.436	285.718	286.408	286.231	287.438	285.370

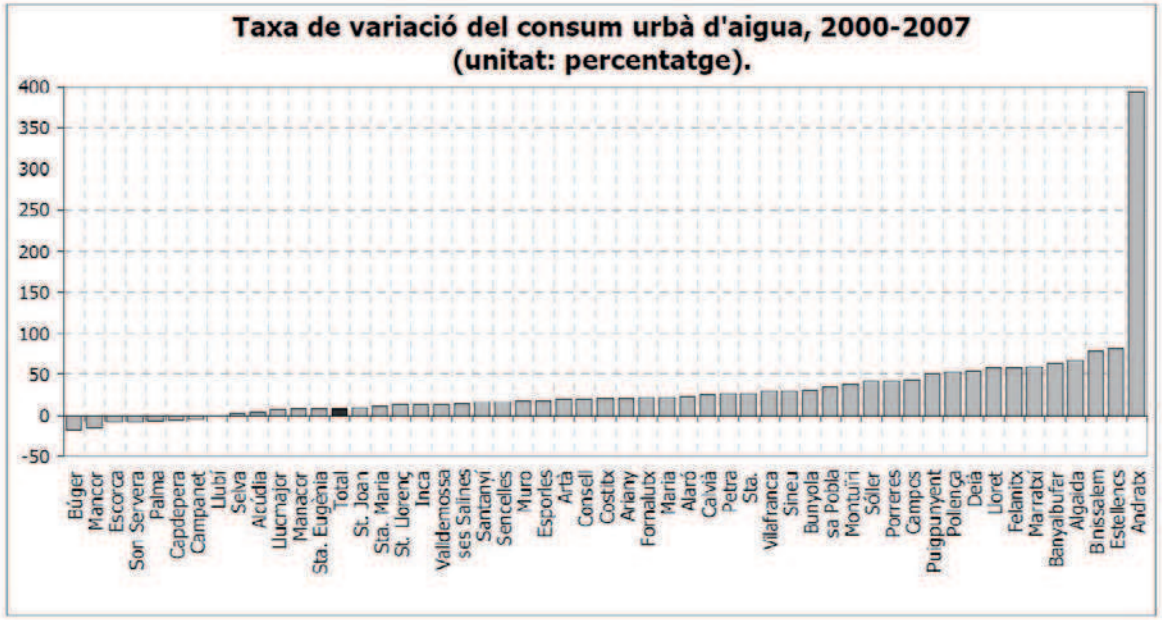
	Indicador de Capacitat d'Allotjament Total (ICAT) a Mallorca, 2001-2008 (unitat: places)								
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Taxa increment 2001-2008 (%)
Deià	3.436	3.476	3.548	3.576	3.581	3.614	3.625	3.686	7,21
Mallorca	1.699.435	1.733.046	1.764.715	1.793.896	1.818.931	1.853.264	1.886.416	1.917.126	12,71

	Indicador de residencialització entre 2001-2008 (unitat: percentatge)		
	(A) % d'ICAre 2001 sobre ICAT 2001	(B)% d'ICAre 2008 sobre ICAT 2008	Tendència a la residencialit-zació (= B-A)
Deià	87,55	88,34	0,79
Mallorca	83,54	85,11	1,57

	Parc de vehicles a Mallorca, 2005 (unitat: vehicles)						
	Furgonetes i Camions	Busos	Turismes	Motocicletes	Tractors industrials	Altres vehicles	Total
Deià	104	1	532	80	0	5	722
Mallorca	84.844	1.605	484.335	53.291	1.607	9.312	634.994
	Parc de vehicles a Mallorca, 2006 (unitat: vehicles)						
Deià	99	1	545	88	0	7	740
Mallorca	89.935	1.589	497.056	57.713	1.870	10.415	658.578
	Parc de vehicles a Mallorca, 2007 (unitat: vehicles)						
Deià	103	1	546	94	0	10	754
Mallorca	93.697	1.624	515.947	62.389	1.884	11.376	686.917

	Taxa de motorització per municipis a Mallorca, 2005-2007 (unitat: vehicles/1.000 habitants)		
	2005	2006	2007
Deià	1.019,77	1.045,20	1.050,14

	% Pèrdues en xarxa municipal
Deià	26,90



	Estimació de l'evolució del consum urbà d'aigua a Mallorca, 1998-2007 (unitat: m3)								
	1998	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2.007
Deià	36.500	61.974	69.067	64.878	78.278	82.192	86.301	90.617	95.147
Mallorca	64.173.591	77.338.052	83.145.786	83.269.575	83.655.236	81.549.156	82.312.419	85.896.734	83.475.234

Dades provisionals de la DGRH

	Estimació de les pèrdues d'aigua en xarxa a Mallorca, 1998-2007 (unitat: m3)								
	1998	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2.007
Deià	15.643	38.180	38.235	31.513	28.868	35.225	36.986	38.836	40.777
Mallorca	26.170.799	22.536.007	25.684.464	26.550.740	27.318.976	25.048.063	26.442.276	27.487.153	27.513.701

	Població disseminada a Mallorca, 2000-2008 (unitat: percentatge respecte la població disseminada a Mallorca)									
	1998	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Deià	0,51	0,47	0,47	0,47	0,45	0,42	0,41	0,35	0,33	0,35

	Estimació de la distribució municipal del consum d'aigua per agrojardineria a Mallorca, 1998-2007 (unitat: m3)								
	1998	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Deià	95.774	98.139	104.642	111.737	115.284	107.598	108.781	98.730	95.183
Mallorca	18.790.671	21.018.900	22.308.896	23.997.952	25.572.906	25.402.641	26.610.461	27.901.048	29.100.000

Estimació dels requeriments urbans d'aigua a Mallorca, 1998-2007 (unitat: m3)

	1998	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Deià	147.917	198.293	211.944	208.128	222.430	225.015	232.068	228.182	231.108
Mallorca	112.439.030	124.412.959	134.889.146	137.798.267	140.527.118	135.979.860	139.345.155	145.724.935	144.758.935

	Estimació dels requeriments urbans d'aigua per càpita a Mallorca, 1998-2007 (unitat: litre/habitant/dia)								
Deià	648,40	833,23	857,71	780,04	813,61	894,75	898,03	882,99	881,86
Mallorca	483,21	503,47	526,35	516,61	510,90	490,96	490,82	504,89	487,06

	Generació de Residus Urbans a Mallorca, 2003-2008 (unitat: Tm)					
	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Deià	785	880	880	888	882	911
Mallorca	516.377	570.341	545.005	634.778	670.004	642.854

	Generació de Residus Urbans a Mallorca, 2003-2008 (unitat: percentatge)					
	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Deià	0,15	0,15	0,16	0,14	0,13	0,14
Mallorca	1.047,49	1.276,93	1.242,68	1.253,99	1.227,76	1.208,56

En quant a la generació de residus urbans en termes per càpita, se pot destacar que hi ha tota una sèrie de termes municipals que situen per damunt de les 1000 Tm/càpita/any, quasi duplicant la mitjana espanyola i europea. Els municipis que presenten la major taxa de generació de residus en termes per càpita tenim: Alcúdia, Calvià, Capdepera, Deià, Sant Llorenç, Santanyí i de manera molt destacada Escorca que superava el 2008 les 2 Tm/càpita/any.

	Capacitat de depuració per municipis a Mallorca, 2008					
	Població padró 2008 (hab)	Estimació HE (per població)	Estimació HE (per cabal)	CABAL 2008 (m^3/any)	Gestió	Capacitat depuració (%)
Deià	754	880	1.647	103.072	ABAQUA	187,3

	Cabals tractats a les EDARs de Mallorca 1998-2008 (unitat: m3/any)										
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Deià	53.012	38.516	48.942	58.444	48.217	56.524	52.894	53.875	70.570	86.821	103.072
Mallorca	49.075.268	56.089.928	58.772.174	55.999.948	64.606.209	66.601.614	67.885.760	71.188.296	73.473.819	76.046.310	78.943.369

	EDAR: cabal tractat l'any 2008 (unitat: m3/any)
Deià	103.072

	EDAR estacional: increment del cabal mensual Temporada Alta/Temporada baixa, 2001-2008
Deià	103.072

	Destí de l'aigua depurada a Mallorca. Any 2008 (Unitat:m3/any)			
	Tipus abocament	Tractat	Abocat	Reciclat
Deià	Pous d'infiltració	103.072	103.072	0
Mallorca	Diversos	78.851.520	34.328.017	57,1

	Rendiments de depuració a les EDAR de Mallorca. 2001-2008											
	DBO$_5$ Entrada (mg O_2/l)	DBO$_5$ Sortida (mg O_2/l)	Eliminació DBO$_5$ (%)	SS Entrada (mg/l)	SS Sortida (mg/l)	Eliminació SS(%)	Nitrogen Total Entrada (mg/l)	Nitrogen Total Sortida (mg/l)	Eliminació Nitrogen (%)	Fòsfor Entrada (mg/l)	Fòsfor sortida (mg/l)	Eliminació Fòsfor (%)
Deià	581,2	45,2	92,2	640,5	60,5	90,5	77,2	44,2	42,8	11,9	7,2	39,8
Mitjana Mallorca	354,2	30,5	89,7	387,9	33,4	90,5	69,2	30,4	56,4	11,8	5,9	47,0

	Mitjana de la producció mensual de materials a les EDARs de Mallorca, 2003-2008				
	Fangs (Tm/mes)	Arena (Tm/mes)	RSU (Tm/mes)	Total Materials (Tm/mes)	Producció materials (Kg/m^3)
Deià	103,0	1,2	3,8	108,0	3,68
Mallorca	7.138,59	195,34	261,99	7.595,92	1,26

	Consum energètic EDARs Mallorca, mitjana mensual 2001-2008		
	Consum EDAR kWh/mes	Consum bombeig kWh/mes	kWh/m^3/mes
Deià	8.086,3	47,4	1,4
Mallorca	2.149.969,3	2.303.075,4	0,74

3. CARACTERÍSTIQUES MEDIAMBIENTALS DE LES ZONES QUE ES PODEN VEURE AFECTADES DE MANERA SIGNIFICATIVA

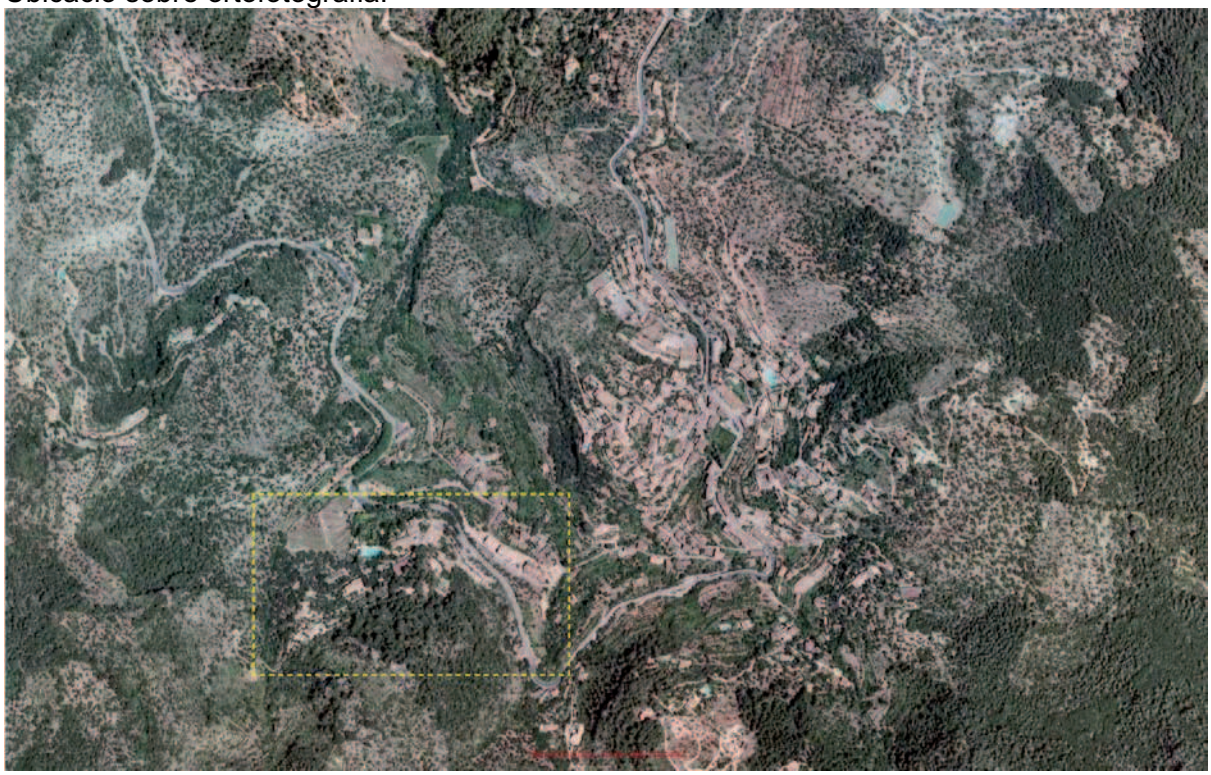
3.1. CREIXEMENT DEL SÒL URBÀ: 173 m2

En l'Adaptació de les NS de Deià al PTM i a la resta de normativa sobrevinguda, només hi ha un creixement de 173 m2, al nucli de Deià, destinat a Equipament municipal divers.

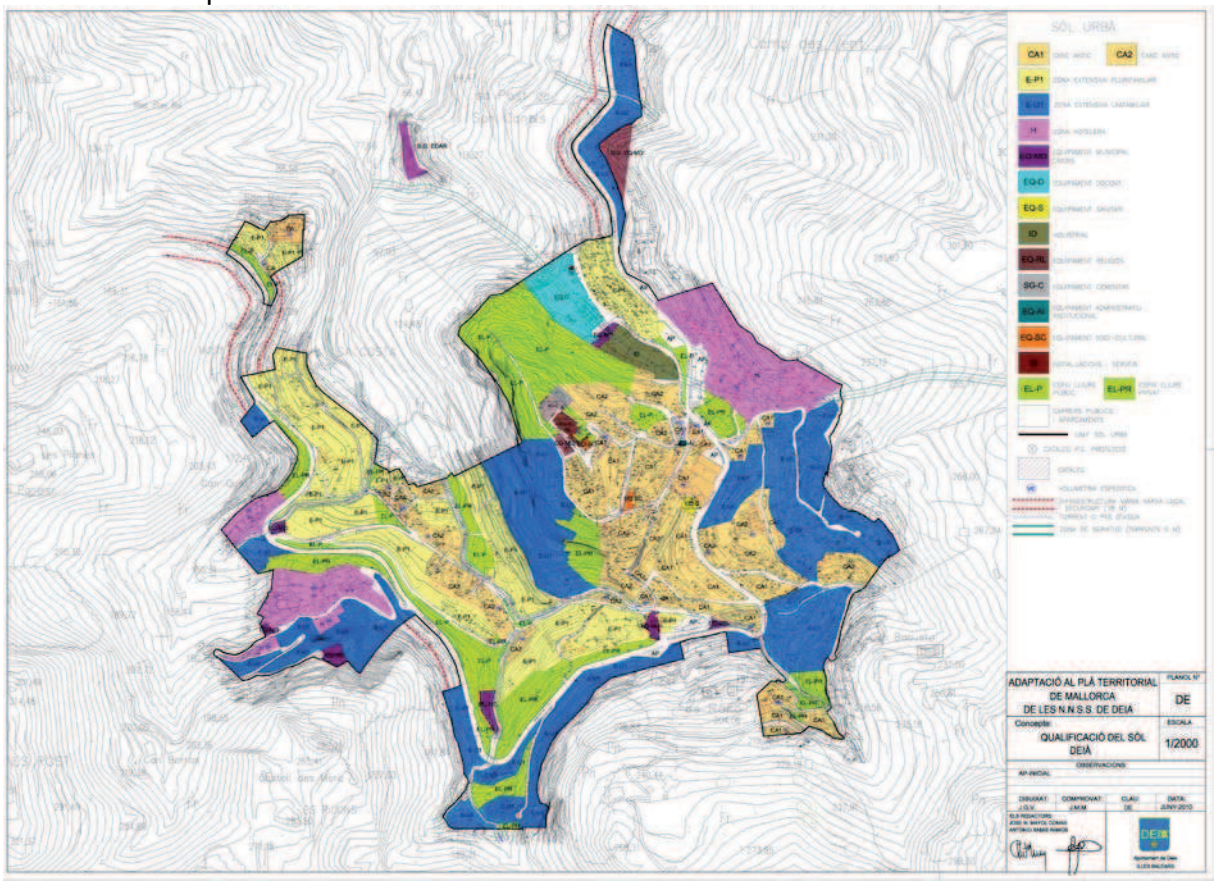
Això no suposa cap canvi significatiu en les seves característiques mediambientals:

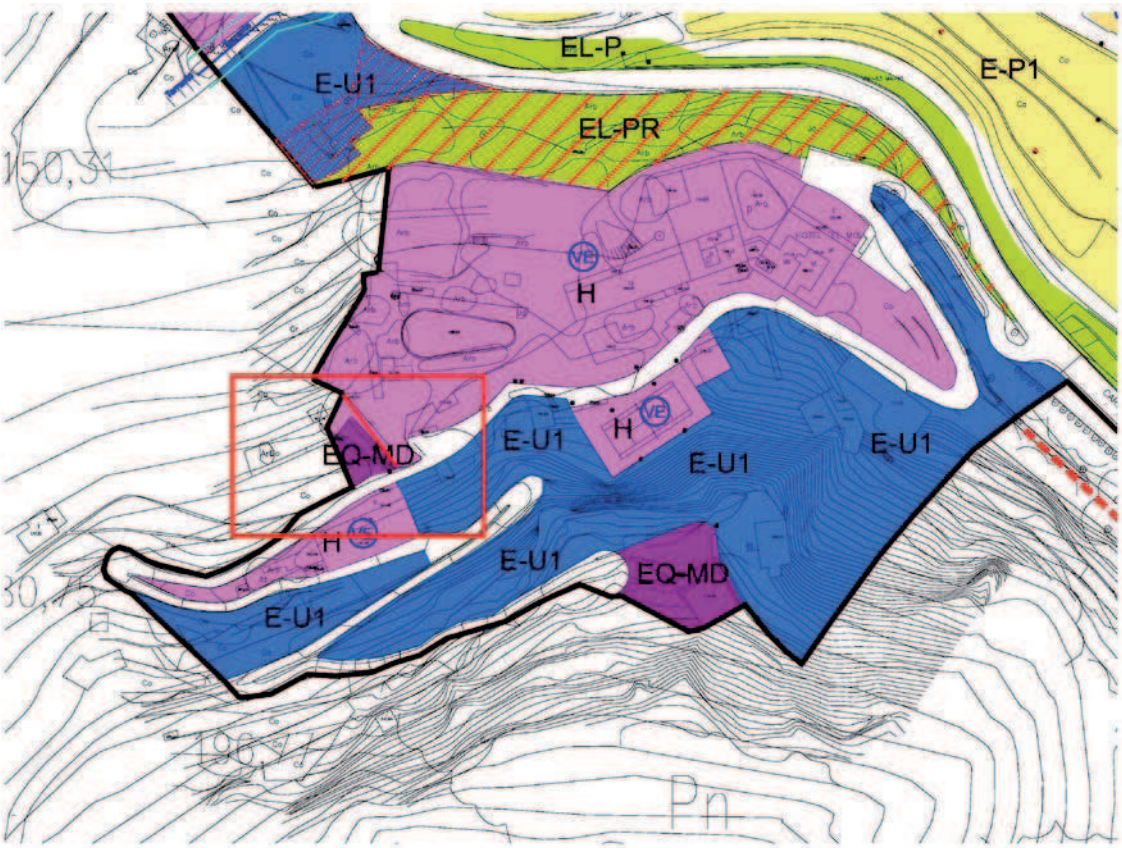
3.1.1. Localització

Ubicació sobre ortofotografia:



Ubicació sobre plànol:





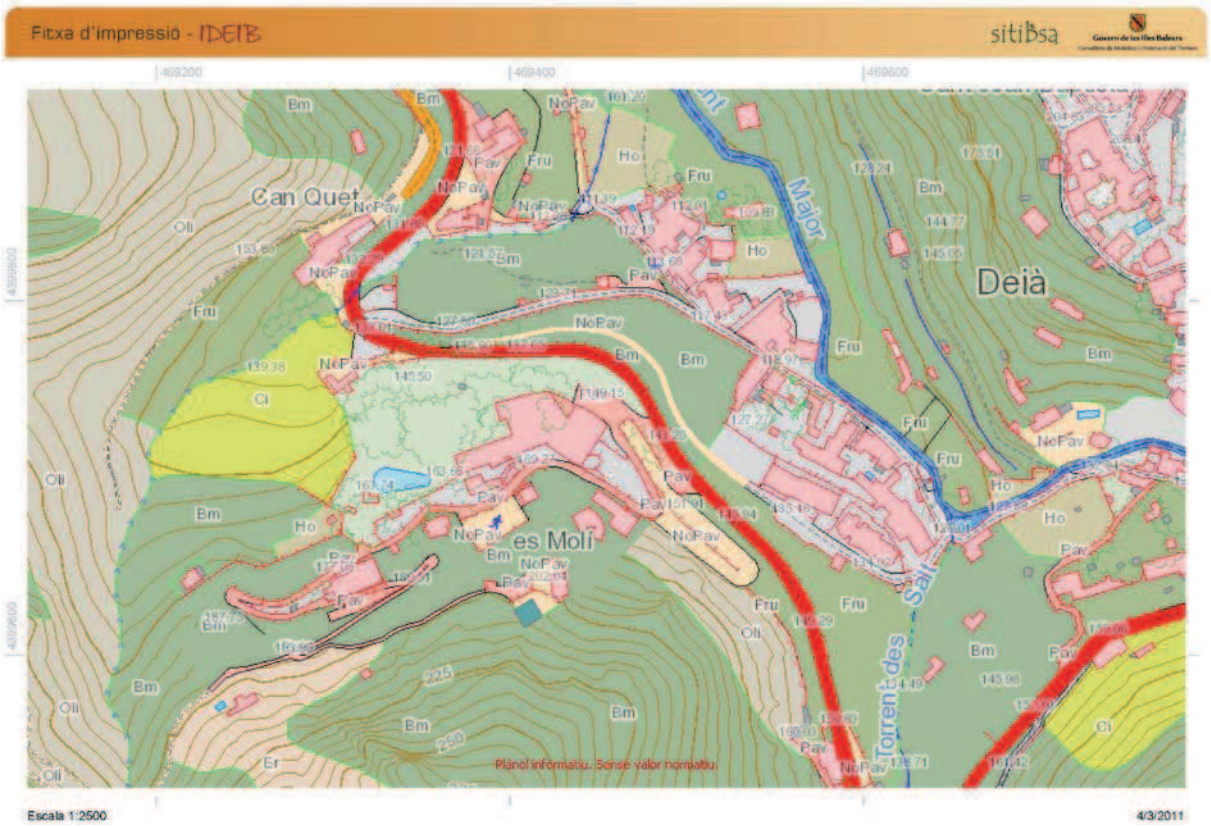
Es troba a la part sud-occidental del nucli, a una zona amb qualificacions d'hotelera i d'edificació unifamiliar. Aquesta zona queda separada per la carretera de la resta del nucli, i a l'Ajuntament li convé poder disposar-hi d'un espai per a usos diversos d'equipament.

3.1.2. Fisiografia, geologia i litologia

Fisiografia

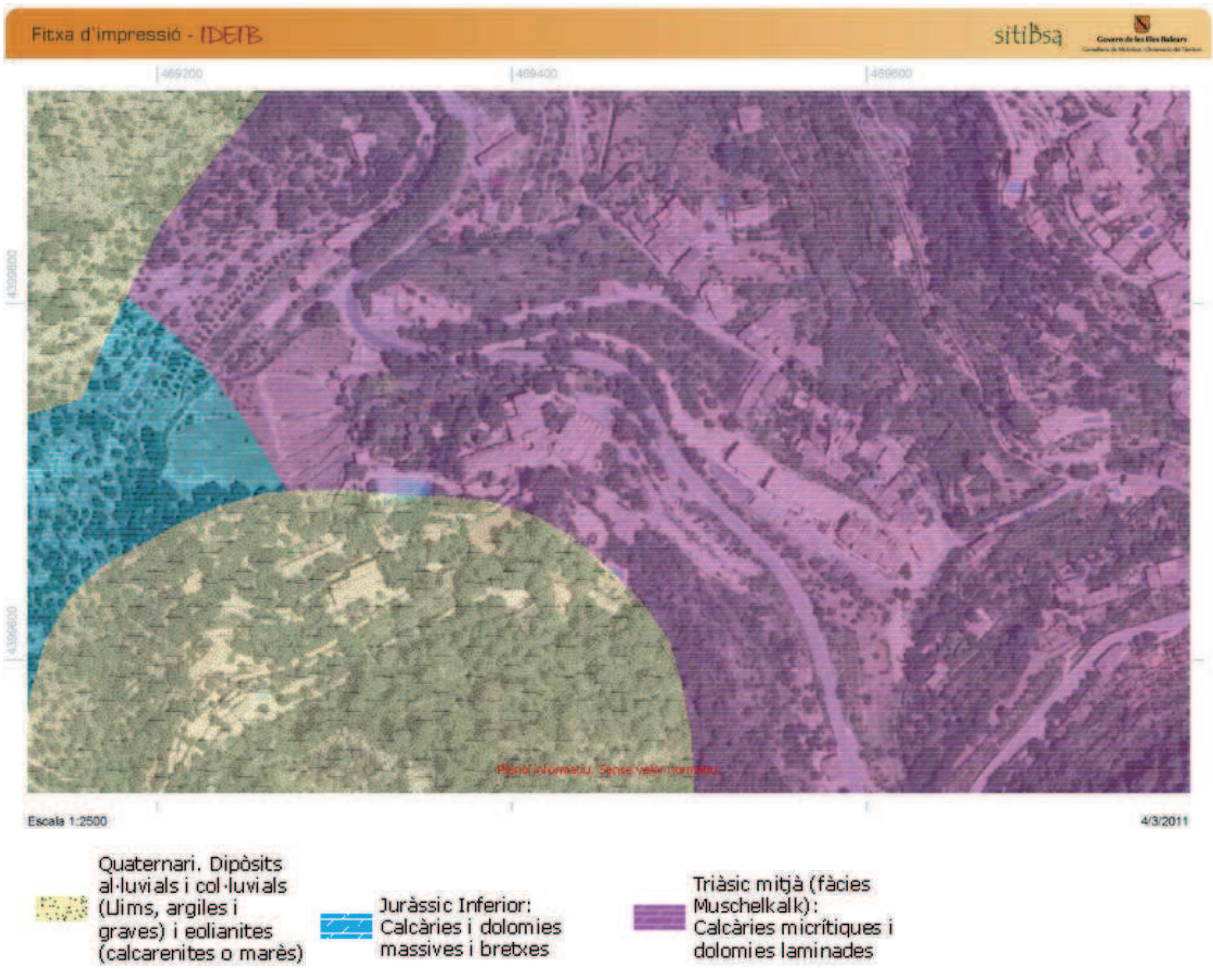
Aquests terrenys es troben a uns 173 m d'altitud, a una zona on hi ha marjades, i amb pendent general cap al Nord.

Es troba formant part de la conca d'un torrent afluent del torrent Major, al qual hi arriba un cop creuada la carretera.



Geologia i litologia

Aquests terrenys corresponen al Juràsic inferior, amb materials composts per calcàries i dolomies massives i bretxes. Cap a l'Est es troba el Triàsic mitjà (fàcies Muschelkalk), amb calcàries micrítiques i dolomies laminades. A Nordoest i Sud, materials del Quaternari: dipòsits al·luvials i col·luvials (llims, argiles i graves) i eolianites (calcarenites i marès).



3.1.3. Capacitat agrològica

Tota aquesta zona presenta cultius d'olivera, més abundants, però, en els terrenys quaternaris procedents de deposicions. Són sòls factibles de conreu sistemàtic extensiu. Malgrat la proximitat del nucli urbà, el sòl de creixement està dedicat al conreu de secà amb arbrat.

3.1.4. Hidrologia superficial i subterrània

La zona de creixement no es troba afectada per cap torrent. Les seves aigües escorren cap al Nordoest, al torrentó que arriba al torrent Major.

Com la resta del nucli de Deià, aquesta zona es troba sobre la unitat hidrogeològica de Deià UH 18.02. L'aigua no presenta problemes de qualitat.

3.1.5. Riscs

Com la resta del nucli i els seus voltants, aquesta zona es troba qualificada com a Àrea de Prevenció de Riscs d'Esllavissament, d'Erosió i d'Incendi.

3.1.6. Vegetació

No s'hi troba vegetació natural. És una zona ocupada per cultiu d'olivera, immediata a l'actual casc urbà.

3.1.7. Paisatge

La zona de creixement urbà es troba annexa a l'actual casc, i separarà dues zones hoteleres a ambdues bandes del carrer Arxiduc Lluís Salvador. Aquí es compta, per una banda, amb el paisatge natural dels voltants, però, per l'altra, amb les edificacions hoteleres, els habitatges unifamiliars, i els enjardinaments que en ells s'hi troben. Tot Deià s'inclou dins la Unitat Paisatgística 1, Serra Nord i la Victòria.

Es tracta d'una zona de mitjana-alta qualitat paisatgística.

3.1.8. Recursos científic-culturals

Cal consignar la presència de marjades, molt prop i dins mateix de la zona d'actuació.

3.1.9. Usos del sòl

Aquest terreny es va fer servir per al conreu d'olivera.

A hores d'ara, es tracta d'arbrat de secà, malgrat es troba en desús.

Amb tot, el més important és que aquests 173 m2 són els que donen pas cap a l'aljub municipal des del qual es bombeja l'aigua cap a l'aljub major, situat a una cota més alta.

3.1.10. Xarxa viària d'accés

A la zona de creixement, que es troba annexa a l'actual casc urbà, s'hi accedeix des de la carretera Ma-10, pel carrer Arxiduc Lluís Salvador i compta amb els serveis municipals a peu de carrer.

3.1.11. Fotografies

Al costat es troba la captació de la font d'es Molí

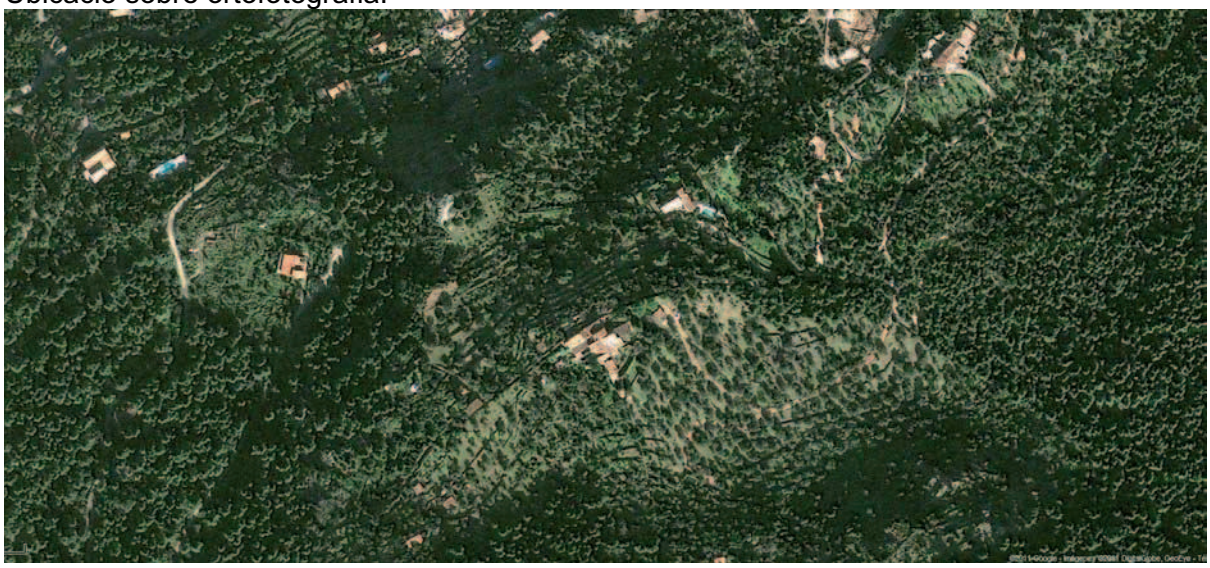
3.2. NUCLI RURAL DE SON COLL

En l'Adaptació de les NS de Deià al PTM i a la resta de normativa sobrevinguda, només hi ha un creixement de 173 m2, al nucli de Deià, destinat a Equipament municipal divers.

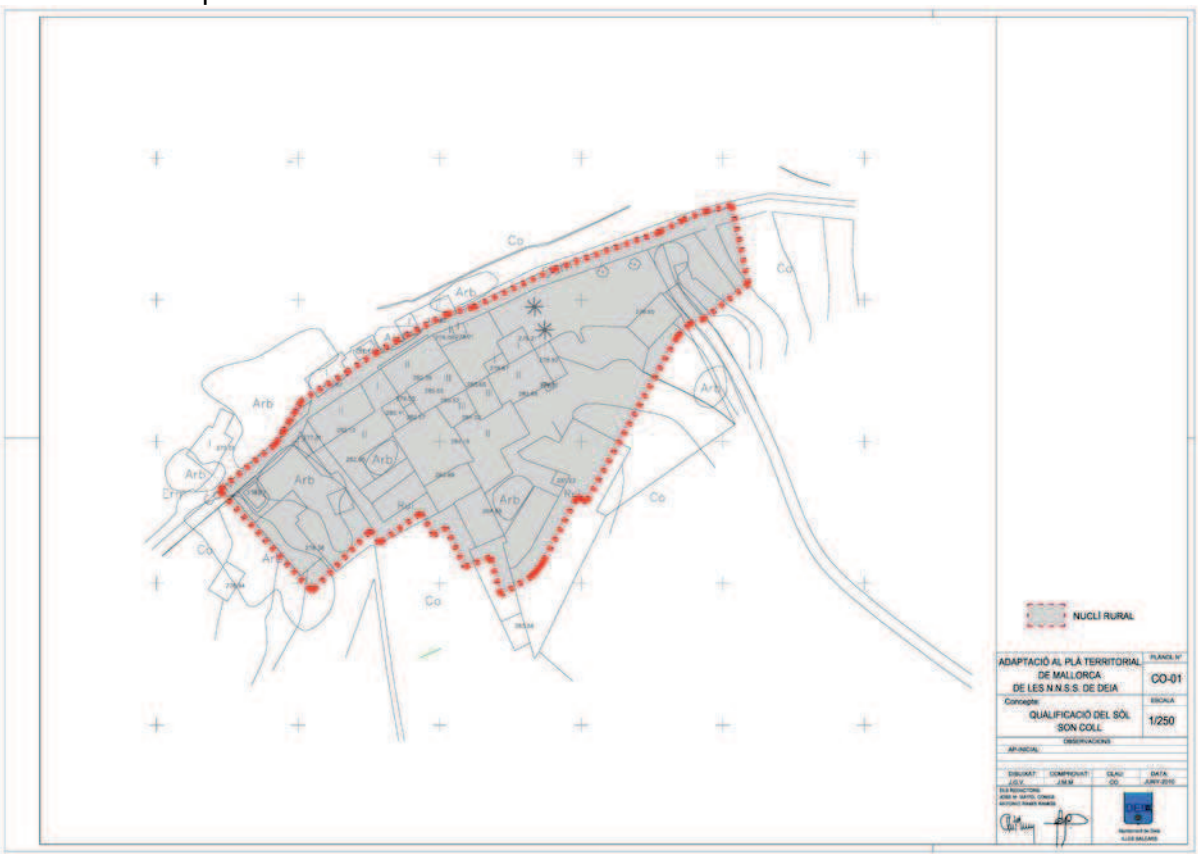
Això no suposa cap canvi significatiu en les seves característiques mediambientals:

3.2.1. Localització

Ubicació sobre ortofotografia:



Ubicació sobre plànol:



Son Coll es troba a la vora de la Ruta de Pedra en Sec, la GR-221, que segueix el camí del Rost o camí de Deià, també anomenat camí de Castelló.

Aquest camí fou la via de comunicació entre els dos pobles i les finques dels voltants, que no són poques, fins a l'any 1895. Fa 111 anys encara s'utilitzava com a única via de transport entre els dos pobles i l'alqueria de Castelló.

Les cases de Son Coll s'aixequen en una possessió que té el seu origen en el segle XIII, tal com ens indica una rajola recent. Efectivament, el cavaller Pere Mató, porcioner de la conquesta, hi edificà les seves cases. La memòria popular recorda, encara que sigui vagament, aquestes dates llunyanes de l'edat mitjana.

Així, la casa principal, titulada "La Posada del rei en Jaume", conserva una baula cavallera al portal forà, que, segons tradició, era la baula del rei En Jaume. També hi ha una tafona ben conservada i venda de productes autòctons.

Restaurades al llarg del temps, les cases de Son Coll es troben dividides en diverses propietats, com Ca l'Amo en Joan, amb alçat de dues plantes i portal d'arc escarser, i el Celler de Son Coll, d'una planta d'alçat i amb portal de llinda; just després, a la dreta s'estén una clastreta oberta, amb dos portals, un de rodó i un altre d'escarser; en una d'aquestes edificacions, cap a l'esquerra mirant la clastra, s'hi conserva una tafona. En aquest tram que cir-

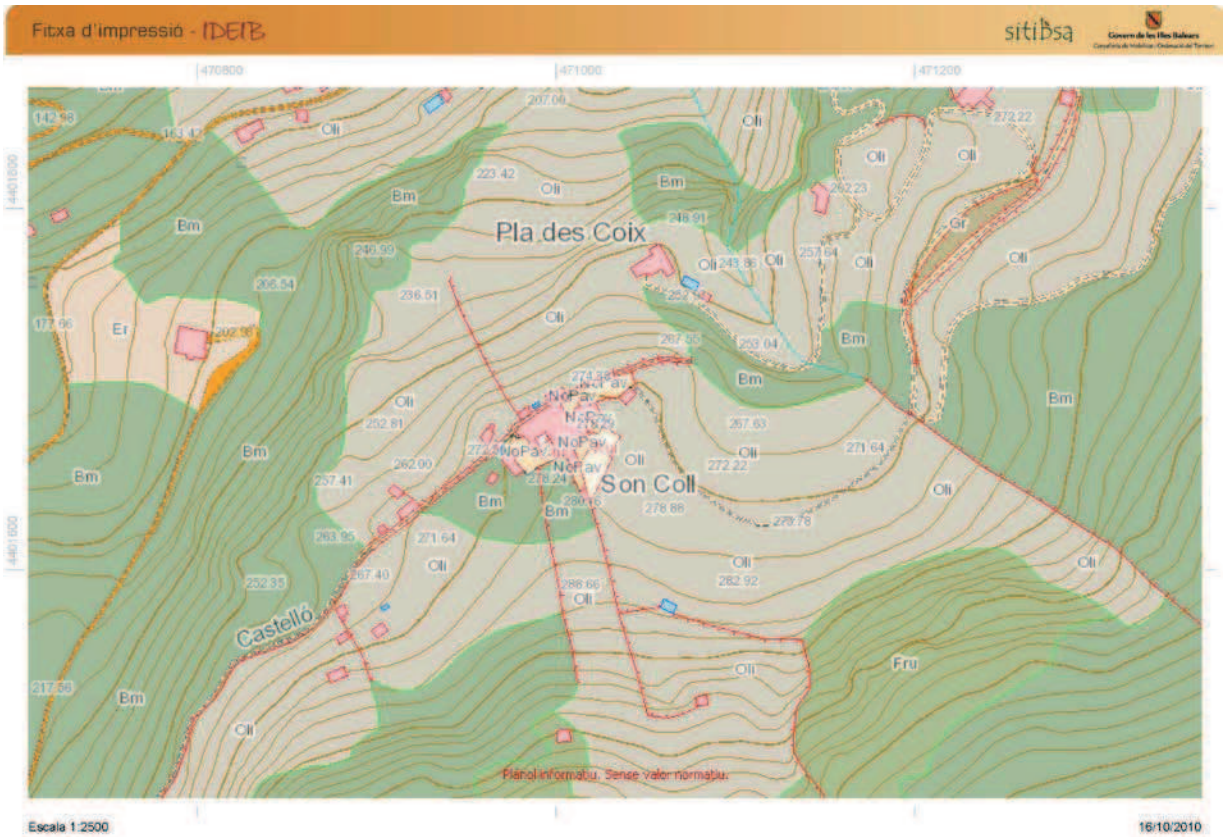
cumda Son Coll, el camí avança engorjat estretament entre els paraments de les cases, a la dreta, i una paret seca, a l'esquerra..

3.2.2. Fisiografia, geologia i litologia

Fisiografia

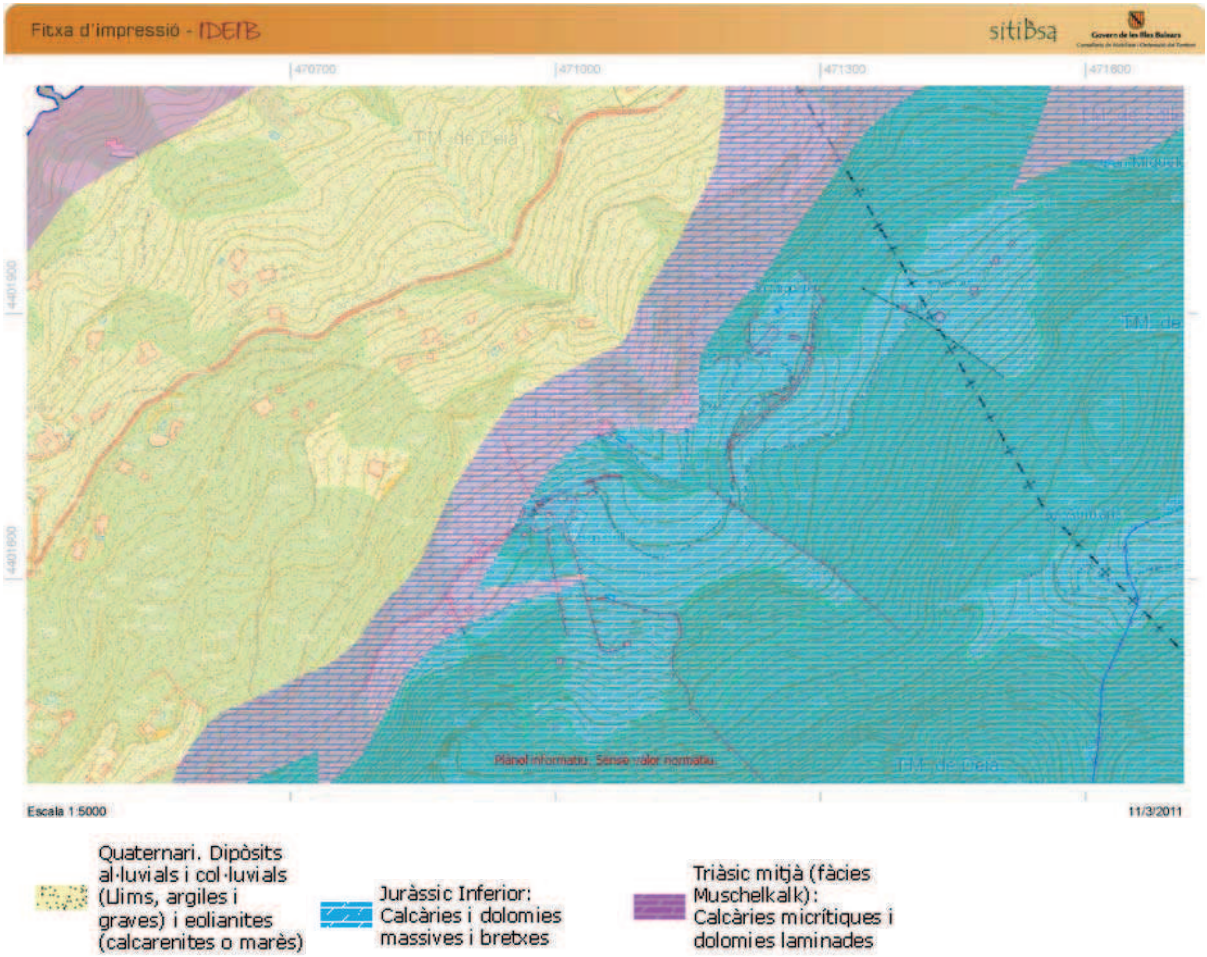
Aquests terrenys es troben a uns 275 m d'altitud, a una zona on hi ha marjades, i amb pendent general, molt acusada, cap al Nordoest.

Es troba formant part d'un replà, i a prop es troba la Font de les Mentides.



Geologia i litologia

Aquests terrenys corresponen al Juràsic inferior, amb materials composts per calcàries i dolomies massives i bretxes. Cap a l'Est es troba el Triàsic mitjà (fàcies Muschelkalk), amb calcàries micrítiques i dolomies laminades. Cap a l'Oest, materials del Quaternari: dipòsits al·luvials i col·luvials (llims, argiles i graves) i eolianites (calcarenites i marès).



3.2.3. Capacitat agrològica

Tota aquesta zona presenta cultius d'olivera, més abundants, però, en els terrenys quaternaris procedents de deposicions. Són sòls factibles de conreu sistemàtic extensiu. Hi ha una gran part dels primitius camps de conreu que s'han anat abandonant, i han estat reconquerits per la primitiva garriga, amb presència d'alzines.

3.2.4. Hidrologia superficial i subterrània

El nucli rural de Son Coll no es troba afectat per cap torrent, malgrat molt a prop hi ha el que alimenta la Font de les Mentides. Les seves aigües escorren cap al Nordoest, al torrentó que arriba al torrent Major.

Com la resta del nucli de Deià, aquesta zona es troba sobre la unitat hidrogeològica de Deià UH 18.02. L'aigua no presenta problemes de qualitat.

3.2.5. Riscs

Com la resta del nucli i els seus voltants, aquesta zona es troba qualificada com a Àrea de Prevenció de Riscs d'Esllavissament, d'Erosió i d'Incendi.

3.2.6. Vegetació

S'hi troba vegetació natural que ha reconquerit l'espai de les marjades on ja no es conra. És una zona ocupada per cultiu d'olivera, però hi ha també molta presència de pins, alzines, etc.

3.2.7. Paisatge

La zona de Son Coll, que creix al llarg del camí de Castelló, constitueix i compta amb un paisatge privilegiat. Des de la seva altura es veu als peus Llucalcari, al fons la mar i la costa rocosa de Deià, i tot el coster boscós.

Tot Deià s'inclou dins la Unitat Paisatgística 1, Serra Nord i la Victòria.

Es tracta d'una zona de molt alta qualitat paisatgística.

3.2.8. Recursos científic-culturals

Cal consignar la presència de marjades, moltes construccions de pedra seca, i el mateix camí empedrat de Castelló. El llogaret disposa d'atractiu turístic, i resulta molt visitat pels excursionistes que segueixen la Ruta de la Pedra en Sec.

3.2.9. Usos del sòl

A banda d'ús d'habitatge, aquest terreny es va fer servir per al conreu d'olivera i hi pastura una guarda d'ovelles.

3.2.10. Xarxa viària d'accés

S'hi pot accedir seguint el camí de Castelló, i també seguint el camí que des de la carretera condueix a Son Coll, després de passar per Can Miquelet.

3.2.11. Fotografies

3.2.12. Fotografies

Camí d'accés a Son Coll

El camí, que passa per davant les cases

Vista retrospectiva de les mateixes cases

El camí, una vegada ja passat el nucli de Son Coll

4. QUALSEVOL PROBLEMA MEDIAMBIENTAL EXISTENT QUE SIGUI IMPORTANT PER AL PLA O PROGRAMA, INCLOSOS, EN PARTICULAR ELS PROBLEMES RELACIONATS AMB QUALSEVOL ZONA D'ESPECIAL IMPORTÀNCIA MEDIAMBIENTAL, COM LES ZONES DESIGNADES DE CONFORMITAT AMB LES DIRECTIVES 79/409/CEE I 92/43/CEE

A l'adaptació de les Normes Subsidiàries de Planejament de Deià al Pla Territorial de Mallorca s'han tingut en compte totes les àrees de protecció que en ell es defineixen, i així mateix les àrees delimitades per la LEN (1/1992) i el decret d'alzinars (131/2001).

Totes aquestes zones incrementaran els seu nivell de protecció amb l'adaptació al Pla Territorial de Mallorca.

Per últim, hi ha que destacar que gran part del municipi, exceptuant els nuclis i els voltants de les carreteres, es troben dins l'aplicació del PORN de la Serra de Tramuntana (19/2007), que ja es va definir tot tenint en compte les prescripcions del Pla Territorial.

Una especial atenció mereixen, per la seva vàlua, els llocs o espais de la Xarxa Natura 2000, la qual, al terme de Deià, es troba molt ben representada. A continuació s'inclou un **ESTUDI DE LES REPERCUSIONS AMBIENTALS QUE SOBRE ELS LLOC DE LA XARXA NATURA 2000, POT TENIR L'ADAPTACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE DEIÀ AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA**.

ESTUDI DE LES REPERCUSIONS AMBIENTALS QUE SOBRE ELS LLOC DE LA XARXA NATURA 2000, POT TENIR L'ADAPTACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE DEIÀ AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA

4.1. XARXA NATURA 2000

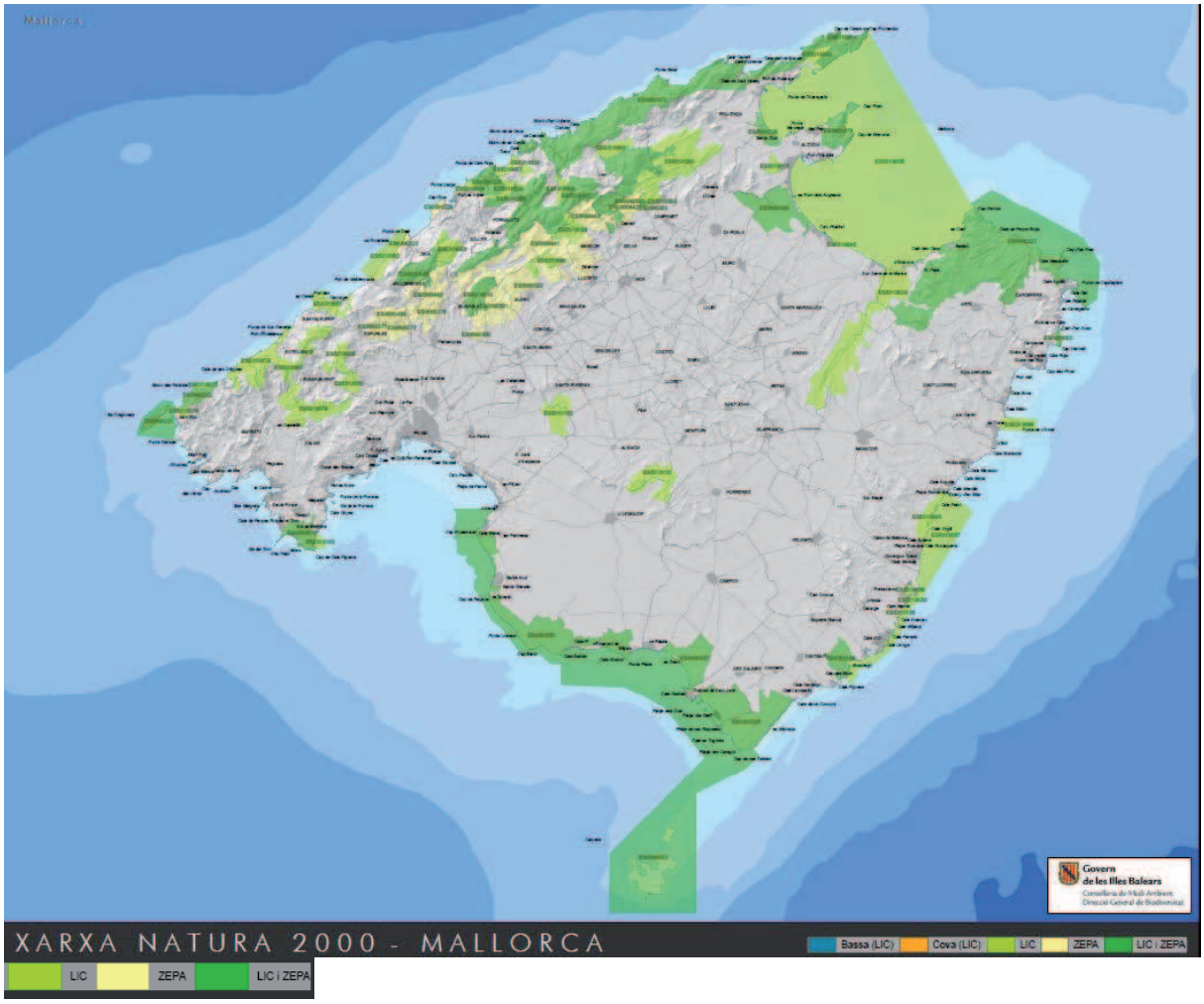
La Xarxa Natura 2000 és una xarxa ecològica europea integrada per zones especials de conservació (ZEC), llocs d´importància comunitària (LIC) i zones d´especial protecció per a les aus (ZEPA).

La declaració d´aquestes zones té com a objecte contribuir a garantir la biodiversitat en el marc europeu mitjançant la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i la flora silvestres existents d´acord amb la directiva hàbitats, tenint en compte les exigències econòmiques, socials i culturals de cada territori.

La Xarxa Natura a les Illes Balears ocupa una superfície total de 220.898 ha terrestres i marines.

4.2. XARXA NATURA 2000 DE L'ILLA DE MALLORCA

En l'Illa de Mallorca la Xarxa Natura 2000 es troba constituida pels següents espais:



- ZEPA. Les Zones d'Especial Protecció per a les Aus (ZEPA) son aquelles àrees favorables per a la conservació, tant de les aus migratòries com sedentàries. En aquesta figura, tal i com es defineix a la Directiva 79/409/CE, de 2 d'abril de 1979, relativa a la conservació de les aus

silvestres, s'inclouen les zones de reproducció i d'alimentació, així com els seus hàbitats naturals. La superfície y número de ZEPA són propostes i declarades pels estats membres.

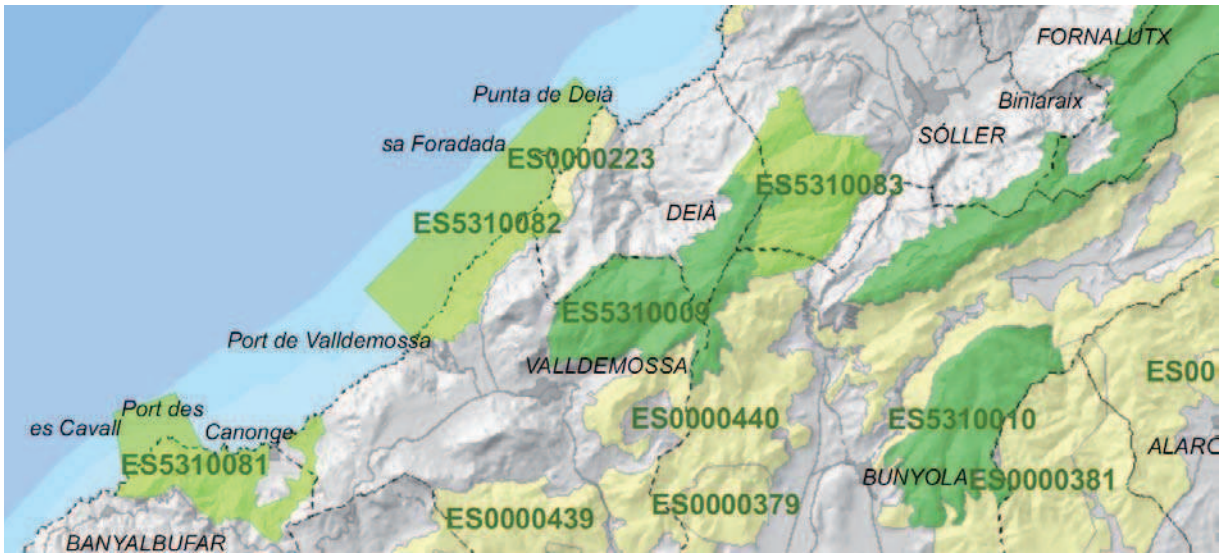
A les Illes Balears hi ha un total de 55 ZEPA amb una superfície total de 138.591,46 ha.

- LIC. Els Llocs d'Importància Comunitària (LIC) són àrees territorials que contenen els hàbitats i les espècies representatives de la regió biogeogràfica on s'inclouen, i que cal protegir, preservar, recuperar i restaurar. Els hàbitats i les espècies que s'inclouen en aquests LIC figuren als annexos de la "Directiva Hàbitats"; els estats membres proposen el nombre i la superfície de zones susceptibles de declaració, les quals finalment són declarades per Decisió de la Comissió Europea.

  A les Illes Balears hi ha un total de 127 LIC amb una superfície total de 201.882,8 ha. Aquesta superfície no inclou coves ni basses.

4.3. XARXA NATURA 2000 AL TERME MUNICIPAL DE DEIÀ (MALLORCA)

Al municipi de Deià es troben una sèrie d'àrees protegides per la Xarxa Natura:



4.4. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE L'INFORME DE NO AFECCIÓ A XARXA NATURA 2000

El projecte no afecta cap zona inclosa dins la Xarxa Natura 2000, LIC ni ZEPA, zones designades de conformitat amb les Directives 79/409/CEE i 92/43/CEE.

L'article 6 del Reial decret 1.997/1995, de 7 de desembre, estableix que "Qualsevol pla o projecte que, sense tenir relació directa amb la gestió del lloc o sense ser necessari per a la mateixa, pugui afectar d'una manera apreciable els esmentats llocs, ja sigui individualment o en combinació amb altres plans o projectes, se sotmetrà a una adequada avaluació de les seves repercussions sobre el Lloc, tenint en compte els objectius de conservació d'aquest Lloc". Per "gestió" ha d'entendre's el con-

junt de mesures l'objectiu de les quals sigui la conservació del Lloc Natura 2000. L'adverbi "directament" fa referència únicament a les mesures concebudes per a la gestió de la conservació

D'acord amb l'article 39 de la llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (LECO), els projectes i plans que puguin afectar els llocs de la xarxa Natura 2000, hauran d'anar acompanyats d'un estudi d'avaluació de les repercussions ambientals en relació amb els objectius de conservació i han d'incloure les corresponents mesures correctores. Aquest estudi ha de determinar els possibles impactes del projecte sobre els hàbitats naturals i les espècies d'interès comunitari de l'espai protegit, i les mesures protectores i correctores pertinents.

L'article 13.4. de la Llei 8/2007, de 28 de maig, del sòl, explicita que la utilització dels terrenys amb valors ambientals, culturals, històrics, arqueològics, científics i paisatgístics que siguin objecte de protección per la legislació aplicable quedarà sempre sotmesa a la preservació dels esmentats valors, i comprendrà únicament els actes d'alteració de l'estat natural dels terrenys que aquella legislació expressament autoritzi, sense perjudici de les normes addicionals de protección que hi estableixi la legislació aplicable.

La Llei 42/2007, de 13 de desembre, del Patrimoni Natural i de la Biodiversitat, explicita que les comunitats autònomes han de vetllar per la coherencia i la connectivitat de la Xarxa Natura 2000 (article 46), i per la conservació dels tipus d'hàbitats i les espècies d'interès comunitari (article 47), i que les administracions competents prendran les mesures adients a tal fi als espais protegis Xarxa Natura 2000 (article 45.2), incloses les mesures necessàries per evitar la deterioració o la contaminació dels hábitats fora de la Xarxa Natura 2000 (article 45.3), i en tot cas, assegurant-se que no es causarà perjudici a la integritat del lloc en qüestió (article 45.4).

4.5. METODOLOGIA

Primer es tractarà cada un dels espais, proporcionant la informació sobre cada un d'ells.

A continuació s'aportarà el recull dels impactes que l'Adaptació de les NS al Pla Territorial podrien tenir sobre els esmentats espais.

Finalment, s'avaluaran els efectes d'aquests impactes sobre els llocs XN2000 i, si escau, es proposaran mesures correctores.

4.5.1. EXPLICACIÓ DE PART DE LA METODOLOGIA UTILITZADA PER AVALUAR ELS LLOCS DE LA XN 2000

4.5.1.1. TIPUS D'HÀBITATS PRESENTS EN EL LLOC, I AVALUACIÓ DEL LLOC EN BASE A ELLS. CLAUS PER A LA CLASSIFICACIÓ DELS HÀBITATS

- El CODI dels tipus d'hàbitats és el de l'Annex I de la Directiva 92/43/CEE, amb quatre caracters. S'ha afegit NP (No Prioritari) o P (Prioritari).
- El % de COBERTURA indica el percentatge de la superfície del LIC que es troba ocupada per l'hàbitat de què es tracta.
- El GRAU DE REPRESENTATIVITAT del tipus d'hàbitat natural que es considera en relació amb el lloc:
  A: Excel·lent, B: Bona, C: Significativa, D: Presència no significativa
- La SUPERFÍCIE RELATIVA expressa la superfície del lloc que abasta el tipus d'hàbitat natural en relació amb la superfície total que abasta aquest mateix tipus d'hàbitat natural pel que es refereix al territori nacional.
  A: 100%> p >15%, B: 15%> p > 2%, C: 2%> p > 0%
- L'ESTAT DE CONSERVACIÓ indica el grau de conservació de l'estructura i de les funcions del tipus d'hàbitat natural de què es tracta i de la possibilitat de restauració.

  a) Grau de conservació de l'estructura:
  I: Excel·lent, II: Ben conservada, III: Mitjana o parcialment degradada
  b) Grau de conservació de les funcions
  I: Excel·lents, II: Bones, III: Regulars o desfavorables
  b) Possibilitat de restauració
  I: Fàcil, II: Possible amb un esforç mitjà, III: Difícil o impossible

SÍNTESI:

CONSERVACIÓ	ESTRUCTURA	PERSPECTIVES	RESTAURACIÓ
A: EXCEL·LENT	Excel·lent		
	Ben conservada	Excel·lents	
B: BONA	Ben conservada	Bones	
	Ben conservada	Regulars i tal vegada desfavorables	Fàcil o possible amb un esforç mitjà
	Mitjana o parcialment degradada	Excel·lents	Fàcil o possible amb un esforç mitjà
	Mitjana o parcialment degradada	Bones	Fàcil
C: INTERMÈDIA O ESCASSA	Totes les demés combinacions		

- L'AVALUACIÓ GLOBAL indica el valor del lloc per a la conservació del tipus d'hàbitat natural de què es tracta
  A: Excel·lent, B: Bo, C: Significatiu

4.5.1.2. ESPÈCIES I CLAUS PER A LA SEVA IDENTIFICACIÓ Es refereix a les especies presents al lloc (a les quals. s'aplica l'article 4 de la Directiva 79/409/CEE i que figuren en l'Annex II de la Directiva 92/43/CEE), i avaluació del lloc en base a elles.

- CODI
- NOM
- POBLACIÓ indica el valor del lloc per a la conservació del tipus d'hàbitat natural de què es tracta

  Atès el caràcter migratori d'algunes espècies de fauna, el lloc pot ser important per aspectes distints del cicle vital de l'espècie:
  - Sedentària: Present el el lloc tot l'any
  - Nidificant: Que cria en el lloc
  - En pas: Present en el lloc durant la migració o per a la muda fora de les zones de nidificació
  - Hivernant: Present només l'hivern

  Si no es coneix el nombre exacte, s'ha d'introduir la gamma de valors en què es troba (1-5, 6-10, 11-50, 51-100, 101-250, 251-500, 501-1.000, 1.001-10.000, >10.000).

  Si no es coneixen els valors de població, però es disposa de dades sobre contingents mínims i màxims, s'han de registrar amb < o >.

  S'ha d'indicar si els valors són per a parelles (p) o individus (i).
  Si és adient, indicar mascles (m) i femelles (f).

  Si no es disposa de valors de població, es pot fer referència al tamany o densitat de la població, indicant si és comú (C), escassa (R) o molt escassa (V).

  Si hi ha absència total de dades sobre la població, n'hi ha prou amb indicar que l'espècie està present (P) en el lloc.

4.6. DESCRIPCIÓ DELS LLOCS NATURA 2000 DEL TM DE DEIÀ

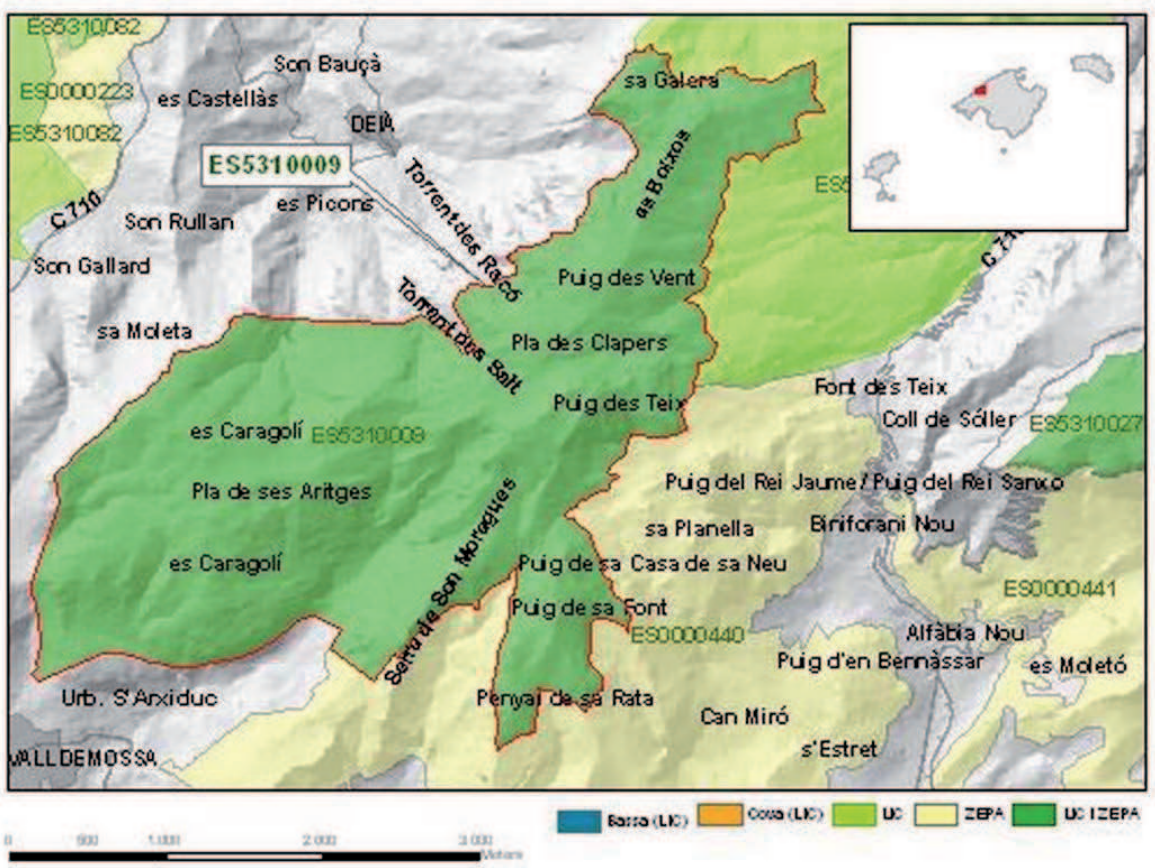
4.6.1. ES5310009 ES TEIX (LIC, ZEPA)

4.6.1.1. IDENTIFICACIÓ DEL LLOC

- DESIGNACIÓ: Codi i Denominació

ES5310009 ES TEIX

- MAPA



- REGIÓ: Mallorca
- TIPUS. El codi identifica el tipus de lloc (ZEPA, LIC o ambdós), i la relació que existeix entre el lloc de què es tracta i altres.

TIPUS C: Lloc designat com a ZEPA, proposat com a LIC.

- DATES

Emplenament de la fitxa	12/1997
Actualització	05/2008
Proposta com a LIC	07/2000
Designació com a LIC	07/2006
Classificació com a ZEPA	03/2006

4.6.1.2. LOCALITZACIÓ DEL LLOC

- COORDENADES DEL CENTRE DEL LLOC
  - LATITUD: 39º 43,39' N
  - LONGITUD: 2º 38,24' E

- ÀREA: 954,97 ha
- ALTITUD (m): Mínima: 450 – Máxima: 1.064
- REGIÓ:

REGIÓ ADMINISTRATIVA			REGIÓ BIOGEOGRÀFICA
CODI NUTS	NOM REGIÓ	% COBERTURA	
ES53	Illes Balears	100	Mediterrània

4.6.1.3. INFORMACIÓN ECOLÓGICA

4.6.1.3.1. TIPUS D'HÀBITATS EN EL LLOC ES5310009 ES TEIX

Codi*	Nom	% cobertura	Representativitat	Sup. relativa	Estat conserv.	Aval. global
9320 NP	Boscos d'Olea i Ceratonia	37	B	C	A	A
4090 NP	Matollars xeroacàntics endèmics oromediterranis amb argelaga	35	B	C	A	A
5330 NP	Matollars termomediterranis i predesèrtics	17	C	C	A	A
8210 NP	Costers rocosos calcaris amb vegetació rupícola	1	C	C	A	A
3140	Aigües estagnants oligomesotròfiques, dures, amb vegetació bentònica de carofícies	1	C	C	A	A
5110	Boixedes xerotermòfiles permanents, dels vessants rocosos	1	B	C	A	A
7220 P	Fonts petrificants amb formació de travertí	1	C	C	B	B
6220 P	Prats mediterranis rics en anuals, basòfils (*Thero-Brachypodietalia*).	1	C	C	A	A

(*) P= Hàbitat prioritari; NP= Hàbitat no prioritari

4.6.1.3.2. ESPÈCIES EN EL LLOC ES5310009 ES TEIX

AUS que figuren a l'Annex I de la Directiva 79/409/CEE

Codi	Nom	POBLACIÓ				AVALUACIÓ DEL LLOC			
		Se-dent.	Migratoria			Pobl.	Conserv	Aïllament	Global
			Repr	Hiv.	Pas				
A092	 *Hieraaetus pennatus* Esparver, águila calçada Águila calzada	1-5 p				C	B	C	B
	Posta de dos ous, a començament d'abril. Covats uns 38 dies. Polls al niu un mes i mig								
Codi	Nom	POBLACIÓ				AVALUACIÓ DEL LLOC			
		Se-dent.	Migratoria			Pobl.	Conserv	Aïllament	Global
			Repr	Hiv.	Pas				
A103	 *Falco peregrinus* Falcó pelegrí Halcón peregrino	1-2 p				C	B	C	B
	Al març-abril ponen 2-4 ous que coven durant 28-33 dies. Els polls volen cap als 45 dies de vida.								
A245	 *Galerida theklae* Cogullada fosca Cogujada montesina	P				C	B	C	B
	Posta d'abril a juny, 3-5 ous. Deixen el niu als 10 dies i volen als 20								

Codi	Nom	POBLACIÓ				AVALUACIÓ DEL LLOC			
		Se-dent.	Migratoria			Pobl.	Conserv	Aïllament	Global
			Repr	Hiv.	Pas				
A255	 *Anthus campestris* Trobat Bisbita campestre		C			C	B	C	B
	Posta des de final d'abril, de 4 a 6 ous. Incubació 13-14 dies. Els polls deixen el niu als 14 dies, i al cap d'una setmana més ja són capaços de volar.								

INVERTEBRATS que figuren a l'Annex II de la Directiva 92/43/CEE

Codi	Nom	POBLACIÓ				AVALUACIÓ DEL LLOC			
		Se-dent.	Migratoria			Pobl.	Conserv	Aïllament	Global
			Repr	Hiv.	Pas				
1088	 *Cerambyx cerdo* Banyarriquer Capricornio de las encinas	P				C	B	C	B

PLANTES que figuren a l'Annex II de la Directiva 92/43/CEE

Codi	Nom	POBLACIÓ				AVALUACIÓ DEL LLOC			
		Se-dent.	Migratoria			Pobl.	Conserv	Aïllament	Global
			Repr	Hiv.	Pas				
1483	 *Paeonia cambessedessi* Palònia Capricornio de las encinas	P				C	B	C	B

4.6.1.4. DESCRIPCIÓ DEL LLOC

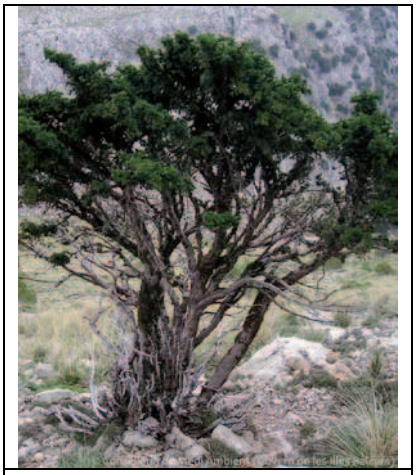
4.6.1.4.1. CARÀCTER GENERAL DEL LLOC

CLASSES D'HÀBITAT	% COBERTURA
Brugueres. Zones arbustives. Maquis i Garriga. Phrygana	61,0
Boscs escleròfils	29,0
Boscs de coníferes	4,0
Altres terrenys de cultiu	3,0
Platges de pedres. Penya-segats marins. Illots	2,0
Pastures àrides. Estepes	1,0
Cobertura total	100

ALTRES CARACTERÍSTIQUES DEL LLOC: Àrea del Puig des Teix i les seves estribacions, que inclouen un petit altiplà (es Caragolí). Hi ha penyassegats importants al seu vessant NW.
.

4.6.1.4.2. QUALITAT I IMPORTÀNCIA

A la zona hi ha una bona representació d'hàbitats inclosos dins l'Annex I de la Directiva 92/43/CEE. La nidificació del falcó pelegrí i de l'esparver incrementa l'interès de la zona. Per altra banda, a la zona encara hi creixen alguns teixos silvestres, una espècie molt escassa a Mallorca.



Taxus baccata

4.6.1.4.3. VULNERABILITAT

Com a amenaces principals, l'ús recreatiu no regulat, l'activitat cinegética intensa i els incendis.

4.6.1.5. FIGURES DE PROTECCIÓ DEL LLOC I RELACIÓ AMB BIOTOPS CORINE

4.6.1.5.1. FIGURES DE PROTECCIÓ A NIVELL NACIONAL I REGIONAL

CODI	NOM	% COBERTURA
ES17	Àrees Naturals de la Serra de Tramuntana	100

4.6.1.5.2. RELACIÓ DEL LLOC DESCRITA MB ALTRES LLOCS

CODI	NOM	SOLAPAMENT TIPUS	% COBERTURA
ES17	Àrees Naturals de la Serra de Tramuntana	+	100

4.6.1.6. IMPACTES I ACTIVItatS dins i en els voltants DEL lloc

4.6.1.6.1. IMPACTES I ACTIVItatS GENERALS EN EL LLOC I PERCENTATGE DE SUPERFÍCIE AFECTADA

No s'especifiquen

4.6.1.6.2. GESTIÓ I PLANS D'ORDENACIÓ I GESTIÓ

- **INSTITUCIÓ RESPONSABLE DE LA GESTIÓ DEL LLOC**
  Direcció General de Biodiversitat
  Conselleria de Medi Ambient i Mobilitat
  Govern de les Illes Balears

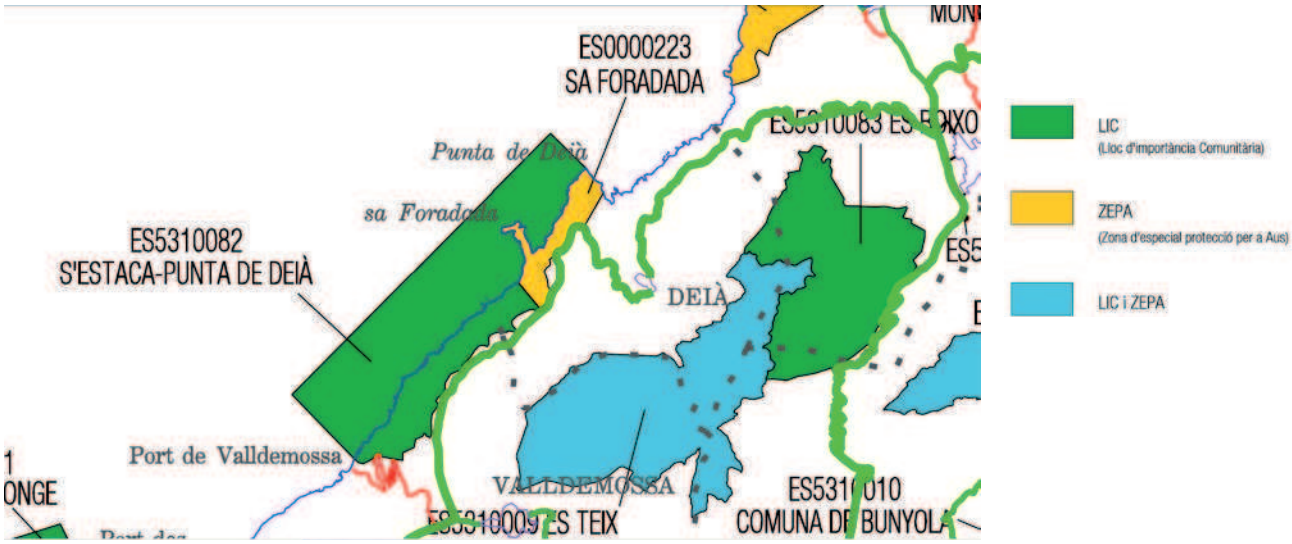
4.6.2. ES5310082 S'ESTACA-PUNTA DE DEIÀ (LIC)

4.6.2.1. IDENTIFICACIÓ DEL LLOC

- DESIGNACIÓ: Codi i Denominació

ES5310082 S'ESTACA-PUNTA DE DEIÀ

- MAPA



- REGIÓ: Mallorca
- TIPUS. El codi identifica el tipus de lloc (ZEPA, LIC o ambdós), i la relació que existeix entre el lloc de què es tracta i altres.

TIPUS E: Lloc designat com a LIC, confrontant amb una ZEPA.

- DATES

Proposta com a LIC	04/2004
Designació com a LIC	07/2006

4.6.2.2. LOCALITZACIÓ DEL LLOC

- COORDENADES DEL CENTRE DEL LLOC
  - LATITUD: 39º 44,37' N
  - LONGITUD: 2º 36,29' E
- ÀREA: 1.002,18 ha
- REGIÓ:

REGIÓ ADMINISTRATIVA			REGIÓ BIOGEOGRÀFICA
CODI NUTS	NOM REGIÓ	% COBERTURA	
ES53	Illes Balears	100	Mediterrània

4.6.2.3. INFORMACIÓN ECOLÓGICA

4.6.2.3.1. TIPUS D'HÀBITATS EN EL LLOC ES5310082 S'ESTACA-PUNTA DE DEIÀ

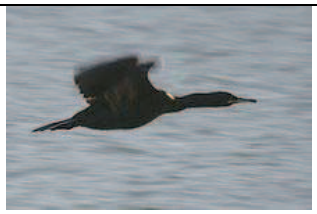
Codi*	Nom	% cobertura	Representativitat	Sup. relativa	Estat conserv.	Aval. global
1120 P	Alguers de Posidònia	41,52	A	C	A	A
9320 NP	Boscos d'Olea i Ceratonia	10,16	B	C	A	A
9340 NP	Alzinars. Boscos de *Quercus ilex* i *Quercus rotundifolia*	1,31	B	C	B	B

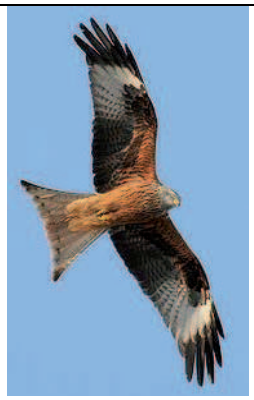
(*) P= Hàbitat prioritari; NP= Hàbitat no prioritari

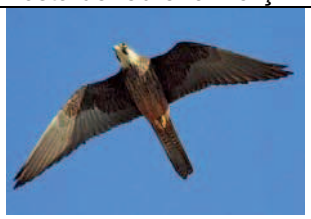
4.6.2.3.2. ESPÈCIES EN EL LLOC ES5310082 S'ESTACA-PUNTA DE DEIÀ

AUS que figuren a l'Annex I de la Directiva 79/409/CEE

Codi	Nom	POBLACIÓ				AVALUACIÓ DEL LLOC			
		Sedent.	Migratoria			Pobl.	Conserv	Aïllament	Global
			Repr	Hiv.	Pas				
A010	 *Calonectris diomedea* Virot Pardela cenicienta		P			C			
	Arriba el març. Niu dins coves, un ou que cova 52-55 dies. Els polls abandonen el niu a mitjan octubre								
A384	 *Puffinus mauritanicus* Baldritja Pardela balear		P			B			
	Arriba gener-febrer. Posta 1ª quinzena de març. Un ou al terra, dins coves. Incuba 51 dies. El juny el poll parteix								
A014	 *Hydrobates pelagicus melitensis* Noneta, bruixa Paíño de Leach		P			C			
	Un ou a finals d'abril o principis de maig, que cova uns 40 dies. El poll comença a volar als dos mesos								

Codi	Nom	POBLACIÓ				AVALUACIÓ DEL LLOC			
		Se-dent.	Migratoria			Pobl.	Conserv	Aïllament	Global
			Repr	Hiv.	Pas				
A392	 *Phalacrocorax aristotelis desmarestii* Corb marí Cormorán moñudo		10-25 p			B	B	C	C
	Variabilitat en el període de posta; les primeres en febrero-març. 3 ous. Els polls queden fins els 55 dies								
A026	 *Egretta garzetta* Agró blanc Garceta común				P	D			
	Posta d'abril a juny, de 3-6 ous que coven 25 dies. Els polls hi romanen al niu 4 setmanes més								
A029	 *Ardea purpurea* Agró roig Garza imperial				P	C			
	Estival. Incubació de 26 dies. Neixement 3ª setmana de juny. Polls al niu fins a principis de juliol								
A072	 *Pernis apivorus* Falcó vesper Halcón abejero				P	D			
	2-3 ous a finals de maig. Coven 32-36 dies. Els joves poden volar als 40 dies								

Codi	Nom	POBLACIÓ				AVALUACIÓ DEL LLOC			
		Se-dent.	Migratoria			Pobl.	Conserv	Aïllament	Global
			Repr	Hiv.	Pas				
A074	 *Milvus milvus* Milana Milano real				P	C	B	C	B
	Posta de 1-5 ous, a començament d'abril. Covats uns 35 dies. Polls al niu un mes i mig								
A073	 *Milvus migrans* Milana negra Milano negro				P	D			
	Posta de 1-5 ous, a començament d'abril. Covats uns 35 dies. Polls al niu un mes i mig								
A092	 *Hieraaetus pennatus* Esparver, águila calçada Águila calzada		P			C			
	Posta de dos ous, a començament d'abril. Covats uns 38 dies. Polls al niu un mes i mig								

Codi	Nom	POBLACIÓ				AVALUACIÓ DEL LLOC			
		Se-dent.	Migratoria			Pobl.	Conserv	Aïllament	Global
			Repr	Hiv.	Pas				
A081	 *Circus aeruginosus* Arpella, moixeta Aguilucho lagunero		P			C			
	Estival. Els joves inicien els vols la 2ª quinzena de juny								
A094	 *Pandion haliaetus* Àguila peixetera Águila pescadora		P			C			
	Posta de febrer a març. Els polls resten al niu fins a la darreria de juny o començament de juliol								
A100	 *Falco eleonorae* Falcó marí Halcón de Eleonor		P			C			
	Primeres postes a finals de juliol. Nius amb polls des de principis de setembre fins a mitjan octubre								
A103	 *Falco peregrinus* Falcó pelegrí Halcón peregrino	1 p				C			
	Al març-abril ponen 2-4 ous que coven durant 28-33 dies. Els polls volen cap als 45 dies de vida.								

Codi	Nom	POBLACIÓ				AVALUACIÓ DEL LLOC			
		Se-dent.	Migratoria			Pobl.	Conserv	Aïllament	Global
			Repr	Hiv.	Pas				
A133	 *Burhinus oedicnemus* Sebel·lí Alcaraván	10-25 p				C			
	Les postes són des d'abril a la meitat del maig. 2 ous. Incubació de menys d'un mes.								
A181	 Larus audouinii Gavina de bec vermell Gaviota de Audouin		P			C			
	Postes des d'abril a la meitat del maig. 2-3 ous. Incubació un mes. Polls volen als 35-40 dies de nèixer								
A191	 *Sterna sandvicensis* Llambritja bec llarg Charrán patinegro			P		D			
	Posta de 2 ous. Covada maig-juny, 22-23 dies.								
A197	 *Chlidonias niger* Fumarell Fumarel común			P		D			
	Posta de 2-4 ous a partir de 2ª quinzena de maig. Covada 14-22 dies. Polls al niu un mínim de 14-15 dies.								

Codi	Nom	POBLACIÓ				AVALUACIÓ DEL LLOC			
		Se-dent.	Migratoria			Pobl.	Conserv	Aïllament	Global
			Repr	Hiv.	Pas				
A245	 *Galerida theklae* Cogullada fosca Cogujada montesina	50-100 p				C			
	Posta d'abril a juny, 3-5 ous. Deixen el niu als 10 dies i volen als 20								
A301	 *Sylvia sarda (Sylvia balearica)* Busqueret coallarga Curruca balear	50-100 p				C			
	Molt poca informació sobre reproducció: mitjans-final de març, i probablement fa dues postes o més								

MAMÍFERS que figuren a l'Annex II de la Directiva 92/43/CEE

Codi	Nom	POBLACIÓ				AVALUACIÓ DEL LLOC			
		Se-dent.	Migratoria			Pobl.	Conserv	Aïllament	Global
			Repr	Hiv.	Pas				
1349	 Tursiops truncatus	R				C	B	C	B

INVERTEBRATS que figuren a l'Annex II de la Directiva 92/43/CEE

Codi	Nom	POBLACIÓ				AVALUACIÓ DEL LLOC			
		Se-dent.	Migratoria			Pobl.	Conserv	Aïllament	Global
			Repr	Hiv.	Pas				
1088	 *Cerambyx cerdo* Banyarriquer Capricornio de encinas	P				C	B	C	B

ALTRES ESPÈCIES IMPORTANTS DE FLORA I FAUNA

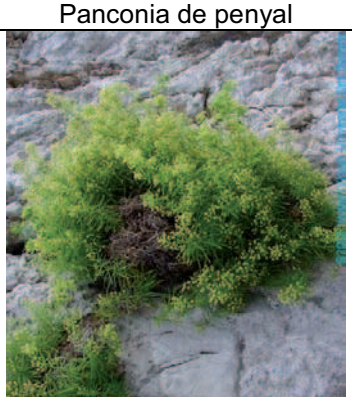
Arum pictum
Rapa blava
Aro

Crepis triasii
Panconia de penyal

Crocus cambessedessi
Safrà bord

Cyclamen balearicum
Pa de porc

Dracunculus muscivorus
Rapa de porc



Galium crespianum
Rèvola de penya

Helichrysum ambiguum
Maçanella

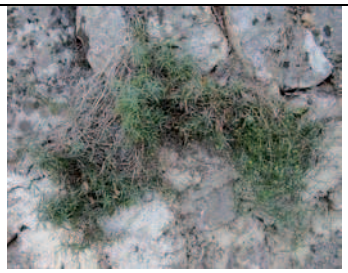
Hippocrepis balearica

Hypericum balearicum
Estepa joana

Lotus tetraphyllus
Territjol

Micromeria filliformis
Tem bord

Micromeria microphylla
Tem bord

Pastinaca lucida Carnassa, herba pudenta	 *Rubia angustifolia subsp. Angustifolia* Rotgeta	*Senecio rodriguezii* Camamil·la de mar	*Sesleria insularis*
Sibthorpia africana			

4.6.2.4. DESCRIPCIÓ DEL LLOC

4.6.2.4.1. CARÀCTER GENERAL DEL LLOC

CLASSES D'HÀBITAT	% COBERTURA
Zones marines costaneres. Braços de mar	70
Platges de pedres. Penya-segats marins. Illots	10
Brugueres. Zones arbustives. Maquis i Garriga. Phrygana	10
Boscs escleròfils	10
Cobertura total	100

4.6.2.4.2. QUALITAT I IMPORTÀNCIA

La qualitat i importancia d'aquesta zona es basa en la presencia d'hàbitats de l'annex I de la Directiva 92/43/CEE

4.6.2.4.3. VULNERABILITAT

Com a amenaces principals, l'ús recreatiu no regulat, sobre tot des d'embarcacions, i els incendis forestals.

4.6.2.5. FIGURES DE PROTECCIÓ DEL LLOC I RELACIÓ AMB BIOTOPS CORINE

4.6.2.5.1. FIGURES DE PROTECCIÓ A NIVELL NACIONAL I REGIONAL

CODI	NOM	% COBERTURA
ES17	Àrees Naturals de la Serra de Tramuntana	22

4.6.2.5.2. RELACIÓ DEL LLOC DESCRITA MB ALTRES LLOCS

CODI	NOM	SOLAPAMENT TIPUS	% COBERTURA
ES17	Àrees Naturals de la Serra de Tramuntana	-	22

4.6.2.6. IMPACTES I ACTIVITATS DINS I EN ELS VOLTANTS DEL LLOC

4.6.2.6.1. IMPACTES I ACTIVITATS GENERALS EN EL LLOC I PERCENTATGE DE SUPERFÍCIE AFECTADA

No s'especifiquen

4.6.2.6.2. GESTIÓ I PLANS D'ORDENACIÓ I GESTIÓ

- **INSTITUCIÓ RESPONSABLE DE LA GESTIÓ DEL LLOC**
  Direcció General de Biodiversitat
  Conselleria de Medi Ambient i Mobilitat
  Govern de les Illes Balears

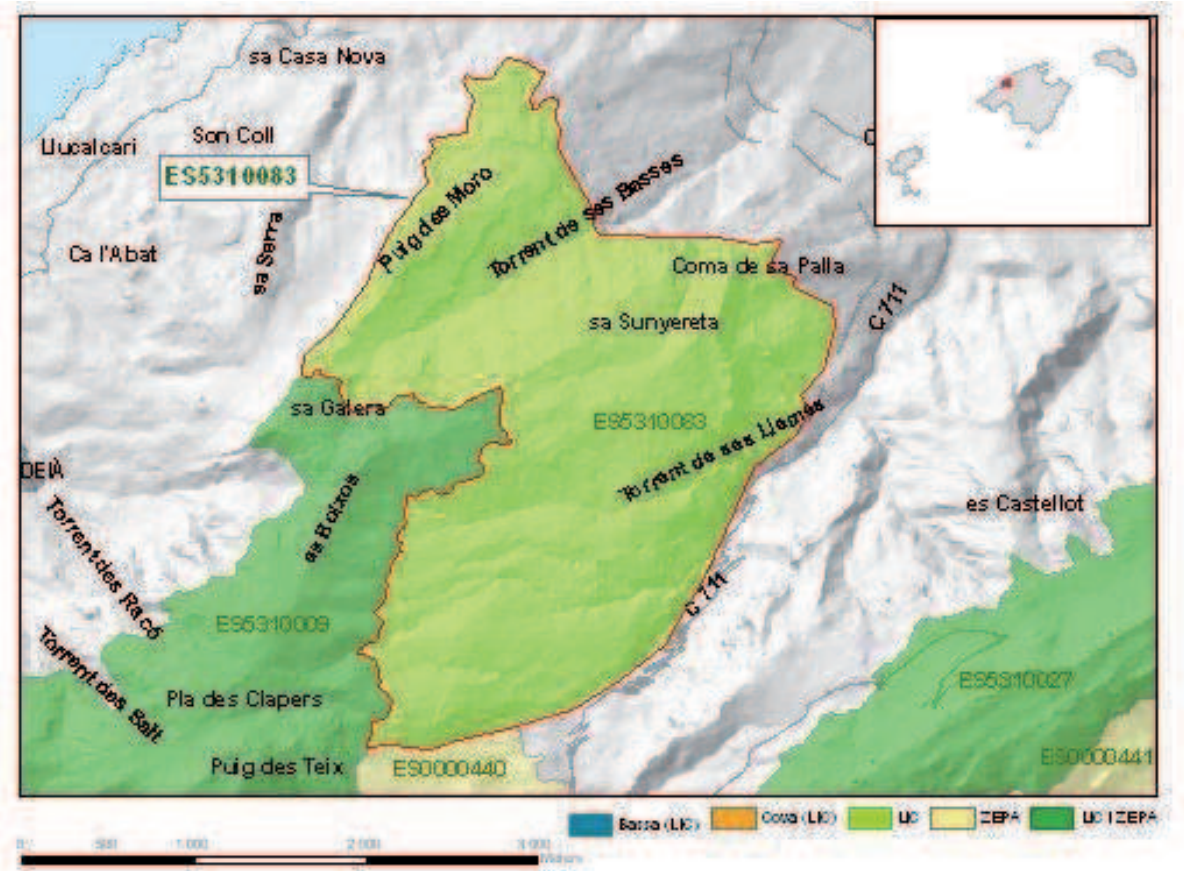
4.6.3. ES5310083 ES BOIXOS (LIC)

4.6.3.1. IDENTIFICACIÓ DEL LLOC

- DESIGNACIÓ: Codi i Denominació

ES5310083 ES BOIXOS

- MAPA



- REGIÓ: Mallorca
- TIPUS. El codi identifica el tipus de lloc (ZEPA, LIC o ambdós), i la relació que existeix entre el lloc de què es tracta i altres.

  TIPUS B: Lloc proposat com a LIC, sense relació amb cap altre lloc Natura 2000.

- DATES

Emplenament de la fitxa	04/2004
Actualització	05/2008
Proposta com a LIC	04/2004
Designació com a LIC	07/2006

4.6.3.2. LOCALITZACIÓ DEL LLOC

- COORDENADES DEL CENTRE DEL LLOC
  - LATITUD: 39º 45,04' N
  - LONGITUD: 2º 41,11' E
- ÀREA: 656,58 ha

- REGIÓ:

REGIÓ ADMINISTRATIVA			REGIÓ BIOGEOGRÀFICA
CODI NUTS	NOM REGIÓ	% COBERTURA	
ES53	Illes Balears	100	Mediterrània

4.6.3.3. INFORMACIÓN ECOLÓGICA

4.6.3.3.1. TIPUS D'HÀBITATS EN EL LLOC ES5310083 ES BOIXOS

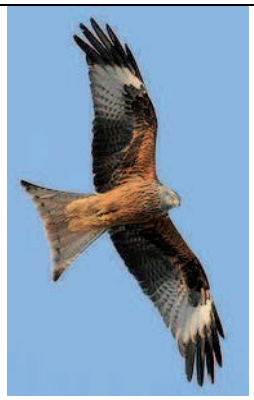
Codi*	Nom	% cobertura	Representativitat	Sup. relativa	Estat conserv.	Aval. global
9320 NP	Boscos d'Olea i Ceratonia	76,32	A	C	A	A
5330 NP	Matollars termomediterranis i predesèrtics	19,83	A	C	A	A
9340 NP	Alzinars i carrascars (boscos de *Quercus ilex* i *Q. rotundifolia*)	1,92	B		B	B
6220 P	Prats mediterranis rics en anuals, basòfils (*Thero-Brachypodietalia*).	1,00	B	C	A	B
4090 NP	Matollars xeroacàntics endèmics oromediterranis amb argelaga	0,48	A	C	A	A
8210 NP	Costers rocosos calcaris amb vegetació rupícola	0,031	A	C	A	A

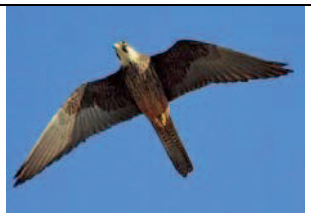
(*) P= Hàbitat prioritari; NP= Hàbitat no prioritari

4.6.3.3.2. ESPÈCIES EN EL LLOC ES5310083 ES BOIXOS

AUS que figuren a l'Annex I de la Directiva 79/409/CEE

Codi	Nom	POBLACIÓ				AVALUACIÓ DEL LLOC			
		Sedent.	Migratoria			Pobl.	Conserv	Aïllament	Global
			Repr	Hiv.	Pas				
A072	 *Pernis apivorus* Falcó vesper Halcón abejero				P	D			
	2-3 ous a finals de maig. Coven 32-36 dies. Els joves poden volar als 40 dies								

Codi	Nom	POBLACIÓ				AVALUACIÓ DEL LLOC			
		Se-dent.	Migratoria			Pobl.	Conserv	Aïllament	Global
			Repr	Hiv.	Pas				
A074	 *Milvus milvus* Milana Milano real		P			C	B	C	B
	Posta de 1-5 ous, a començament d'abril. Covats uns 35 dies. Polls al niu un mes i mig								
Codi	Nom	POBLACIÓ				AVALUACIÓ DEL LLOC			
		Se-dent.	Migratoria			Pobl.	Conserv	Aïllament	Global
			Repr	Hiv.	Pas				
A073	 *Milvus migrans* Milana negra Milano negro				P	D			
	Posta de 1-5 ous, a començament d'abril. Covats uns 35 dies. Polls al niu un mes i mig								
A092	 *Hieraaetus pennatus* Esparver, águila calçada Águila calzada		P			C			
	Posta de dos ous, a començament d'abril. Covats uns 38 dies. Polls al niu un mes i mig								

Codi	Nom	POBLACIÓ				AVALUACIÓ DEL LLOC			
		Se-dent.	Migratoria			Pobl.	Conserv	Aïllament	Global
			Repr	Hiv.	Pas				
A079	 *Aegypius monachus* Voltor negre Buitre negro		P			C			
	Posta d'un ou, en febrero o març. Incubació de 54 dies. Eclosió en abril o maig. Volen als 4 mesos								
A081	 *Circus aeruginosus* Arpella, moixeta Aguilucho lagunero				P	C			
	Estival. Els joves inicien els vols la 2ª quinzena de juny								
Codi	Nom	POBLACIÓ				AVALUACIÓ DEL LLOC			
		Se-dent.	Migratoria			Pobl.	Conserv	Aïllament	Global
			Repr	Hiv.	Pas				
A100	 *Falco eleonorae* Falcó marí Halcón de Eleonor		P			C			
	Primeres postes a finals de juliol. Nius amb polls des de principis de setembre fins a mitjan octubre								
A103	 *Falco peregrinus* Falcó pelegrí Halcón peregrino	1 p				C			
	Al març-abril ponen 2-4 ous que coven durant 28-33 dies. Els polls volen cap als 45 dies de vida.								

Codi	Nom	POBLACIÓ				AVALUACIÓ DEL LLOC			
		Se-dent.	Migratoria			Pobl.	Conserv	Aïllament	Global
			Repr	Hiv.	Pas				
A224	 *Caprimulgus europaeus* Enganapastors Chotacabras		1-5 p			C			
	Posta d'abril a juny, 3-5 ous. Deixen el niu als 10 dies i volen als 20								
A245	 *Galerida theklae* Cogullada fosca Cogujada montesina	5-10 p				C			
	Posta d'abril a juny, 3-5 ous. Deixen el niu als 10 dies i volen als 20								
A301	 *Sylvia sarda (Sylvia balearica)* Busqueret coallarga Curruca balear		50-100 p			C			
	Molt poca informació sobre reproducció: mitjans-final de març, i probablement fa dues postes o més								

INVERTEBRATS que figuren a l'Annex II de la Directiva 92/43/CEE

Codi	Nom	POBLACIÓ				AVALUACIÓ DEL LLOC			
		Se-dent.	Migratoria			Pobl.	Conserv	Aïllament	Global
			Repr	Hiv.	Pas				
1088	 *Cerambyx cerdo* Banyarriquer Capricornio de encinas	P				C	B	C	B

PLANTES que figuren a l'Annex II de la Directiva 92/43/CEE

Codi	Nom	POBLACIÓ				AVALUACIÓ DEL LLOC			
		Se-dent.	Migratoria			Pobl.	Conserv	Aïllament	Global
			Repr	Hiv.	Pas				
1483	*Paeonia cambessedessi* Palònia Capricornio de las encinas	P				C	B	C	B

ALTRES ESPÈCIES IMPORTANTS DE FLORA I FAUNA

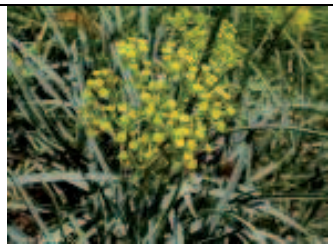
Arenaria baleárica
Herba pubèrula

Astragalus balearicus
Coixinet de monja

Arum pictum
Rapa blava
Aro

Bellium bellidiodes
Margalideta

Brassica baleárica
Col borda



Bupleurum barceloi
Claveller de penyal

Buxus balearica
Boix

Carex rorulenta

Cephalaria balearica

Crepis triasii
Panconia de penyal

Crocus cambessedessi
Safrà bord

Cyclamen balearicum
Pa de porc

Galium crespianum
Rèvola de penya

Genista cinerea

Helichrysum ambiguum
Maçanella

Hippocrepis balearica

Hypericum balearicum
Estepa joana

Lotus tetraphyllus
Territjol

Micromeria filliformis
Tem bord

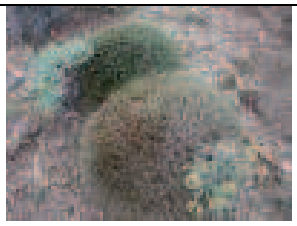
Micromeria microphylla
Tem bord

Pastinaca lucida
Carnassa, herba pudenta

Rubia angustifolia subsp. angustifolia
Rotgeta

Sesleria insularis

Sibthorpia africana

Teucrium cossonii subsp. cossonii	 *Teucrium marum subsp. occidentale*		

4.6.3.4. DESCRIPCIÓ DEL LLOC

4.6.3.4.1. CARÀCTER GENERAL DEL LLOC

CLASSES D'HÀBITAT	% COBERTURA
Boscs escleròfils	70,0
Brugueres. Zones arbustives. Maquis i Garriga. Phrygana	30,0
Cobertura total	100

4.6.3.4.2. QUALITAT I IMPORTÀNCIA

La qualitat i importancia d'aquesta zona es basa en la presencia d'hàbitats de l'annex I de la Directiva 92/43/CEE

4.6.3.4.3. VULNERABILITAT

Com a amenaces principals, l'ús recreatiu no regulat, l'activitat cinegética intensa i els incendis.

4.6.3.5. FIGURES DE PROTECCIÓ DEL LLOC I RELACIÓ AMB BIOTOPS CORINE

4.6.3.5.1. FIGURES DE PROTECCIÓ A NIVELL NACIONAL I REGIONAL

CODI	NOM	% COBERTURA
ES17	Àrees Naturals de la Serra de Tramuntana	100

4.6.3.5.2. RELACIÓ DEL LLOC DESCRITA MB ALTRES LLOCS

CODI	NOM	SOLAPAMENT TIPUS	% COBERTURA
ES17	Àrees Naturals de la Serra de Tramuntana	+	100

4.6.3.6. IMPACTES I ACTIVITATS DINS I EN ELS VOLTANTS DEL LLOC

4.6.3.6.1. IMPACTES I ACTIVITATS GENERALS EN EL LLOC I PERCENTATGE DE SUPERFÍCIE AFECTADA

No s'especifiquen

4.6.3.6.2. GESTIÓ I PLANS D'ORDENACIÓ I GESTIÓ

- **INSTITUCIÓ RESPONSABLE DE LA GESTIÓ DEL LLOC**
  Direcció General de Biodiversitat
  Conselleria de Medi Ambient i Mobilitat
  Govern de les Illes Balears

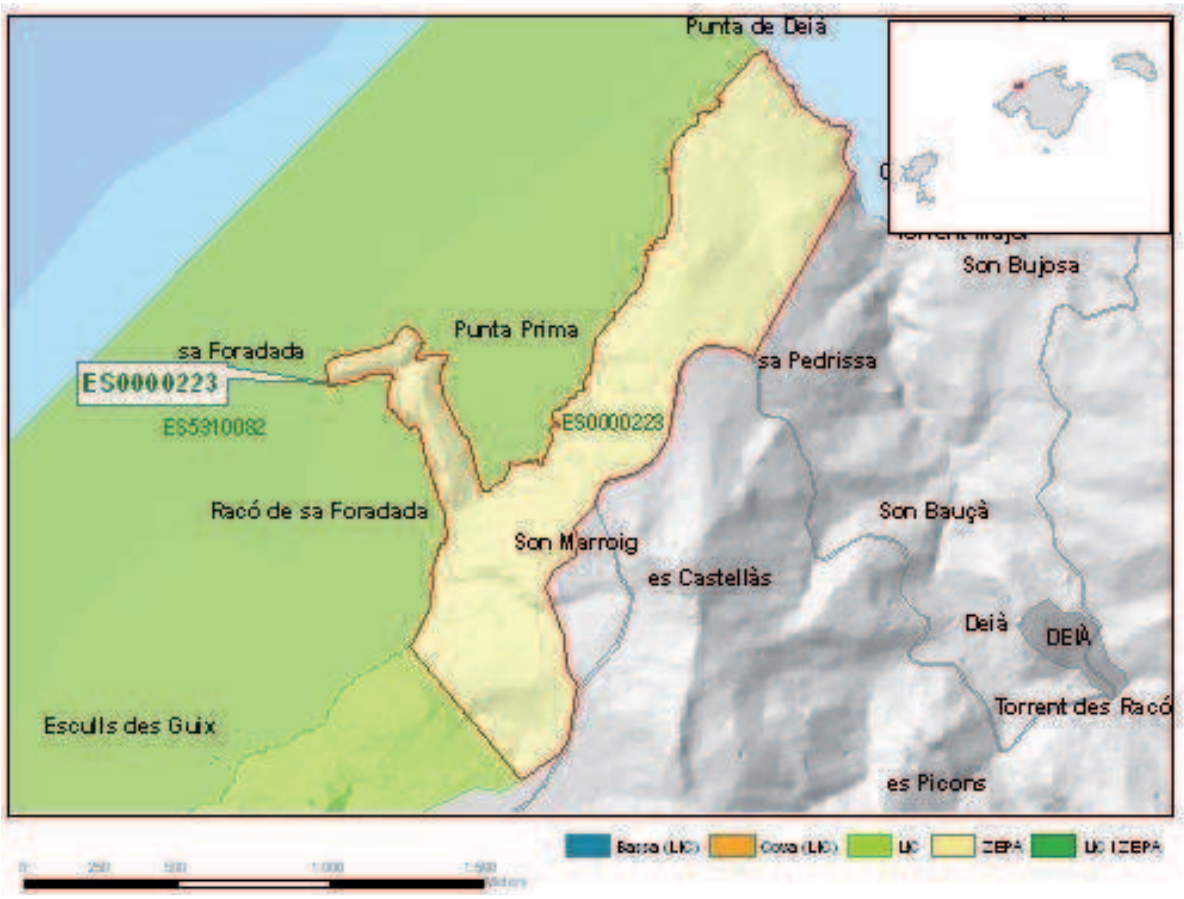
4.6.4. ES0000223 SA FORADADA (ZEPA)

4.6.4.1. IDENTIFICACIÓ DEL LLOC

- DESIGNACIÓ: Codi i Denominació

ES0000223 SA FORADADA

- MAPA



- REGIÓ: Mallorca
- TIPUS. El codi identifica el tipus de lloc (ZEPA, LIC o ambdós), i la relació que existeix entre el lloc de què es tracta i altres.

  TIPUS A: Lloc designat com a ZEPA, sense cap relació amb altre lloc Natura 2000.

  Cal consignar, però, que posteriorment s'ha definit el lloc ES5310082 S'ESTACA-PUNTA DE DEIÀ (LIC), amb el qual confronta..

- DATES

Classificació com a ZEPA	03/2006

4.6.4.2. LOCALITZACIÓ DEL LLOC

- COORDENADES DEL CENTRE DEL LLOC
  - LATITUD: 39º 45,00' N
  - LONGITUD: 2º 37,30' E
- ÀREA: 108,78 ha

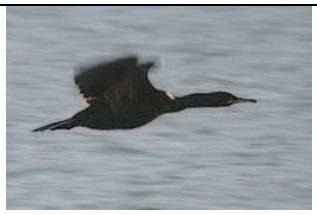
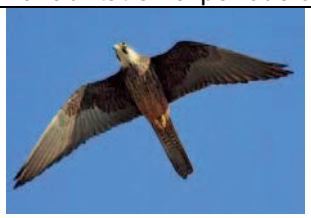
- REGIÓ:

REGIÓ ADMINISTRATIVA			REGIÓ BIOGEOGRÀFICA
CODI NUTS	NOM REGIÓ	% COBERTURA	
ES53	Illes Balears	100	Mediterrània

4.6.4.3. INFORMACIÓN ECOLÓGICA

4.6.4.3.1. ESPÈCIES EN EL LLOC ES0000223 SA FORADADA

AUS que figuren a l'Annex I de la Directiva 79/409/CEE

Codi	Nom	POBLACIÓ				AVALUACIÓ DEL LLOC			
		Se-dent.	Migratoria			Pobl.	Conserv	Aïllament	Global
			Repr	Hiv.	Pas				
A392	 *Phalacrocorax aristotelis desmarestii* Corb marí Cormorán moñudo	6-10 p				C	B	C	B
	Variabilitat en el període de posta; les primeres en febrero-març. 3 ous. Els polls queden fins els 55 dies								
A100	 *Falco eleonorae* Falcó marí Halcón de Eleonor		11-50 p			B	B	C	B
	Primeres postes a finals de juliol. Nius amb polls des de principis de setembre fins a mitjan octubre								
A103	 *Falco peregrinus* Falcó pelegrí Halcón peregrino	1-5 p				C	B	C	B
	Al març-abril ponen 2-4 ous que coven durant 28-33 dies. Els polls volen cap als 45 dies de vida.								

4.6.4.4. DESCRIPCIÓ DEL LLOC

4.6.4.4.1. CARÀCTER GENERAL DEL LLOC

CLASSES D'HÀBITAT	% COBERTURA
Zones marines costaneres. Braços de mar	70
Platges de pedres. Penya-segats marins. Illots	10
Brugueres. Zones arbustives. Maquis i Garriga. Phrygana	10
Boscs escleròfils	10
Cobertura total	100

4.6.4.4.2. ALTRES CARACTERÍSTIQUES DEL LLOC

Zona espadada de la costa NW de Mallorca constituïda per calcarenites del Triàsic i del Juràsic. És destacable una petita península que s'orienta perpendicular a la direcció general dels penyassegats i és la que dóna nom a tota l'àrea.

4.6.4.4.3. QUALITAT I IMPORTÀNCIA

La presencia de colònies de falcó marí i corb marí són les principals raons per a la seva declaración com a ZEP

4.6.4.4.4. VULNERABILITAT

Com a amenaces principals, l'ús recreatiu no regulat, sobre tot des d'embarcacions.

4.6.4.4.5. RÈGIM DE PROPIETAT

La zona és de propietat privada, excepte la franja costanera que és de domini públic.

4.6.4.5. FIGURES DE PROTECCIÓ DEL LLOC I RELACIÓ AMB BIOTOPS CORINE

4.6.4.5.1. FIGURES DE PROTECCIÓ A NIVELL NACIONAL I REGIONAL

CODI	NOM	% COBERTURA
ES17	Àrees Naturals de la Serra de Tramuntana	100

4.6.4.5.2. RELACIÓ DEL LLOC DESCRITA MB ALTRES LLOCS

CODI	NOM	SOLAPAMENT TIPUS	% COBERTURA
ES17	Àrees Naturals de la Serra de Tramuntana	-	100

4.6.4.6. IMPACTES I ACTIVITATS DINS I EN ELS VOLTANTS DEL LLOC

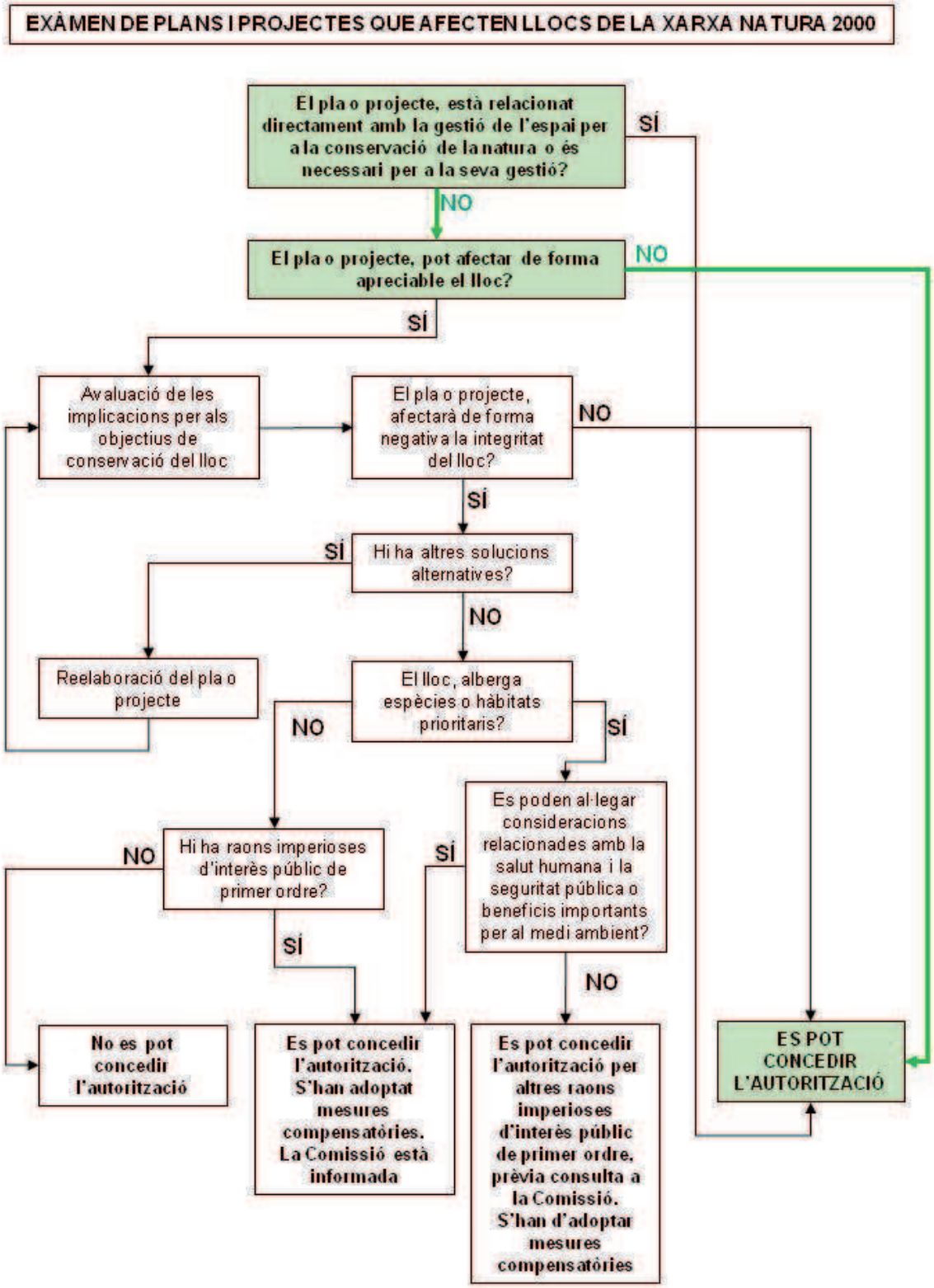
4.6.4.6.1. IMPACTES I ACTIVITATS GENERALS EN EL LLOC I PERCENTATGE DE SUPERFÍCIE AFECTADA

No s'especifiquen

4.6.4.6.2. GESTIÓ I PLANS D'ORDENACIÓ I GESTIÓ

- **INSTITUCIÓ RESPONSABLE DE LA GESTIÓ DEL LLOC**
  Direcció General de Biodiversitat
  Conselleria de Medi Ambient i Mobilitat
  Govern de les Illes Balears

4.7. DETERMINACIÓ DEL GRAU D'AFECCIÓ DE L'ADAPTACIÓ DE LES NS DE PLANEJAMENT DE DEIÀ AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA I ALTRA NORMATIVA SOBREVINGUDA, SOBRE ELS LLOCS DE LA XARXA NATURA 2000



Adaptat per Jaume Munar (OLIVAR Gestió i Medi, SL) de l'Annex III de GESTIÓ D'ESPAIS NATURA 2000. Disposicions de l'article 6 de la Directiva 92/43/CEE sobre hàbitats

4.7.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LES AFECCIONS ALS LLOCS DE LA XARXA NATURA DEL MUNICIPI DE DEIÀ

L'Adaptació de les NS al Pla Territorial no afecta negativament els llocs de la Xarxa Natura 2000.

No hi ha cap afecció directa quant a ocupació o intervenció en aquests llocs, atès que:

- El creixement de sòl urbà, de només 173 m2 per a equipament municipal, no afecta espais de la Xarxa Natura 2000.
- No hi ha previst sòl urbanitzable.
- No hi ha cap intervenció prevista, en sòl rústic, en aquesta llocs.

El que es fa mitjançant l'Adaptació de les NS és incloure en en el Planejament municipal tota la normativa sobrevinguda des de la seva aprovació, la qual cosa suposa afegir molta més protecció ambiental. Es recullen totes les categories de protecció ambiental, i es delimiten les zones protegides, la qual cosa suposa una garantia per a la seva conservació, atès que així queden establerts els límits.

4.7.2. DESCRIPCIÓ DELS IMPACTES DE LES ACCIONS SOBRE EL MEDI

Totes les accions suposen un impacte sobre el medi, però es tracta d'un IMPACTE POSITIU:

- Els fets d'adaptar-se a la normativa més avançada, implica la incorporació a la normativa municipal de directrius que han estat aprovades tot tenint en compte, també, el seu caire ambiental en tots els seus vessants. Resulta un IMPACTE AMBIENTAL POSITIU.
- Actualitzar la planimetria municipal suposa un BENEFICI AMBIENTAL, atès que permet esbrinar perfectament on són d'aplicació les diferents normes, evitant errors que podrien tenir conseqüències negatives vers el medi ambient.

En definitiva, l'ADAPTACIÓ DE LES NS DE PLANEJAMENT DE DEIÀ AL PLA TERRITORIAL, resulta AMBIENTALMENT VIABLE, i només implica IMPACTES POSITIUS sobre els llocs de la Xarxa Natura 2000 del terme municipal de Deià

4.7.3. MESURES PREVENTIVES I CORRECTORES

A la normativa s'inclou el següent apartat:

> ***ARTICLE 1.3.04. XARXA NATURA 2000***
>
> *Quan el pla o projecte derivat del mateix pugui afectar un lloc de la Xarxa Natura 2000, d'acord amb l'article 39 de la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental, serà preceptiu l'informe previ de la Conselleria de Medi Ambient i s'haurà d'incorporar un estudi d'avaluació de les repercussions ambientals en relació amb els objectius de conservació i incloure les corresponents mesures correctores o, si escau, incorporar a l'estudi d'avaluació d'impacte ambiental, l'estudi d'avaluació de les repercussions ambientals.*

5. ELS OBJECTIUS DE PROTECCIÓ MEDIAMBIENTAL FIXATS EN ELS ÀMBITS INTERNACIONAL, COMUNITARI, NACIONAL O AUTONÒMIC QUE TINGUIN RELACIÓ AMB EL PLA O PROGRAMA I LA MANERA EN QUÈ AQUESTS OBJECTIUS I QUALSEVOL ASPECTE MEDIAMBIENTAL S'HAN TINGUT EN COMPTE DURANT LA SEVA ELABORACIÓ

5.1. OBJECTIUS INTERNACIONALS

Promoure i enfortir els pilars interdependientes i sinérgicos del desenvolupament sostenible -desenvolupament econòmic, desenvolupament social i protecció ambiental- en el plànol local	Declaració de Johannesburg sobre el Desenvolupament Sostenible (2002)
Ús sostenible dels recursos naturals	Unió Mundial per a la Naturalesa (UICN)
Utilització sostenible dels components de la diversitat biològica	Conveni sobre la Diversitat Biològica

5.2. OBJETIUS COMUNITARIS

— Preservar, protegir i millorar la qualitat del medi ambient — Protegir la salut de les persones — Utilitzar els recursos naturals de forma prudent i racional — Promoure mesures per a plantar cara als problemes del medi ambient	Constitució europea
Contribuir a garantir la biodiversitat mitjançant la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestres qualificats d'interès comunitari, en el territori europeu dels Estats membres, mitjançant el manteniment o restabliment dels mateixos en un estat de conservació favorable	Xarxa Natura 2000

5.3. OBJECTIUS ESTATALS

Incorporació dels principis de restauració, conservació i ús sostenible de la diversitat biològica als processos de planificació i execució	Estratègia Espanyola de la conservació i l'ús sostenible de la Diversitat Biològica
Garantir la conservació i protecció de les forests	Llei 43/2003, de 21 de novembre, de Forests
— El manteniment dels processos ecològics essencials i dels sistemes vitals bàsics. — La utilització ordenada dels recursos, garantint l'aprofitament sostingut de les espècies i dels ecosistemes, la seva restauració i millora. — La preservació de la varietat, singularitat i bellesa dels ecosistemes naturals i del paisatge	Llei 4/1989, de 27 de març, de Conservació dels Espais Naturals i de la Flora i Fauna Silvestres
— Protegir i millorar el mitjà aquàtic establint mesures específiques per a reduir progressivament els abocaments, les emissions i les pèrdues de substàncies prioritàries, així com per a eliminar o suprimir de forma gradual els abocaments, les emissions i les pèrdues de substàncies perilloses prioritàries	Reial decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text

ries — Garantir la reducció progressiva de la contaminació de les aigües subterrànies i evitar la seva contaminació addicional — Evitar qualsevol acumulació de compostos tòxics o perillosos en el subsòl o qualsevol altra acumulació, que pugui ser causa de degradació del domini públic hidràulic	refós de la Llei d'Aigües
— Determinar l'exposició al soroll ambiental, mitjançant l'elaboració de mapes de sorolls segons mètodes d'avaluació comunes als Estats membres. — Posar a la disposició de la població la informació sobre el soroll ambiental i els seus efectes. — Adoptar plans d'acció pels Estats membres prenent com base els resultats dels mapes de sorolls, amb vista a prevenir i reduir el soroll ambiental sempre que sigui necessari i, en particular, quan els nivells d'exposició puguin tenir efectes nocius en la salut humana, i a mantenir la qualitat de l'entorn acústic quan aquesta sigui satisfactòria	LLEI 37/2003, de 17 de novembre, del Soroll

5.4. OBJETIUS AUTONÒMICS

— Definir els recursos disponibles per a una explotació sostenible. — Assegurar la quantitat i qualitat de l'aigua subministrada en els proveïments urbans. — Evitar que es produeixin estrangulamientos en el desenvolupament de qualsevol activitat sectorial per limitacions derivades de la insuficiència de recursos per a atendre les corresponents demandes. — Fomentar l'estalvi en els consums d'aigua promovent mesures tècniques i polítiques que ho incentivin i penalitzin el balafiament. — Assegurar la protecció dels recursos hídriccs naturals de bona qualitat, reservant zones específiques per al proveïment urbà. — Reutilitzar al màxim les aigües residuals tractades dintre dels límits derivats de la racionalitat econòmica i els requeriments sanitaris. — Ordenar i racionalitzar l'explotació dels sistemes hidràulics i, en particular, definir les normes a complir en l'explotació de les Unitats Hidrogeològiques. — Millorar la garantia dels subministraments d'aigua incrementant els recursos disponibles dintre d'una gestió adequada de la demanda. — Definir normes d'actuació i obres necessàries per a prevenir i minorar els danys causats en situacions de sequera i d'inundacions. — Definir les normes d'actuació necessàries per a la conservació del medi ambient en tot el relacionat amb els règims hídrics. — Establir les actuacions que és necessari portar a terme per a la millora continuada del coneixement dels recursos hídrics i de les demandes, i la seva evolució amb la finalitat de definir les infraestructures necessàries per a la seva millor satisfacció i totes les accions que garanteixin la millor preservació i utilització dels recursos.	Pla Hidrològic de les Illes Balears - R.D. 378/01, de 6 de abril
Prevenir la producció de residus, fomentar la seva reducció, la seva reutilización, reciclat i altres formes de valorització, així com regular els sòls contaminats, amb la finalitat de protegir el medi ambient i la salut de les persones	Llei 10/1998, de 21 d'abril, de Residus
Prevenir, vigilar i corregir la contaminació acústica que afecta tant a les persones com al medi ambient, protegint-los contra sorolls i vibracions, qualsevol	Decret 20/1987, de 26

que sigui el seu origen	de març
Millorar l'accessibilitat i suprimir barreres arquitectòniques	Llei 3/1993, de 4 de maig i Decret 20/2003, de 28 de febrer que aprova el reglament
Evitar, i quan no sigui possible, reduir i controlar la contaminació del mig	Llei 16/2002, de 1 de juliol, de prevenció i control integrats de la contaminació
Mantenir les condicions naturals de les hores nocturnes, en benefici de la fauna, de la flora i dels ecosistemes, promoure l'eficiència energètica de les il·luminacions exteriors i interiors mitjançant l'estalvi d'energia, sense reduir la seguretat, evitar la intrusión lumínica en l'entorn domèstic, o en tot cas minimitzar les seves molèsties i els prejudicis amb la regulació de les instal·lacions i aparells d'enllumenat exterior i interior que puguin afectar el mitjà.	Llei 3/2005 de 20 d'abril, de protecció del mitjà nocturn de les Illes Balears
— Una distribució coherent del creixement — Un territori protegit — Nous paràmetres per a assentar-se en el territori — Les comunicacions entre tots els punts de la illa — Cap a una nova economia	Pla Territorial de Mallorca

5.5. LA SOSTENIBILITAT EN ELS OBJECTIUS GENERALS DE LES NS DE DEIÀ

L'objectiu general i bàsic de les Normes Subsidiàries és la millora de les condicions de vida dels seus ciutadans, procurant la preservació del medi-ambient, mitjançant la planificació de un desenvolupament sostenible del territori. Aquest objectiu general es concreta en el sòl urbà, no tant sols en quant al creixement del seu nucli, si no, també, en quant a la requalificació ambiental dels espais urbans.

De conformitat amb les DOT, les Normes Subsidiàries han de donar suport als següents objectius generals:

- Un desenvolupament soci-econòmic equilibrat i compatible amb la protecció i millora del medi-ambient.
- Una millora de la qualitat de vida dels ciutadans i ambiental dels espais urbans del municipi.
- Garantir l'accés dels ciutadans del municipi a una vivenda digna i adient.
- Protecció dels espais oberts del municipi de qualsevol ús que pugui alterar els seus valors ecològics i paisatjístics.

Les Normes Subsidiàries, per aconseguir els anteriors objectius, s'han basat en els següents criteris de planificació:

- L'establiment d'un desenvolupament urbanístic dels nuclis urbans adequat a les seves capacitats reials i raonables de creixement, mitjançant la delimitació de sòl urbà i la determinació dels índexs de població.
- La implantació de nous equipaments en sòl urbà i sistemes generals d'ús comunitari.
- La millora de les xarxes de comunicació.
- La continuació de les infraestructures previstes.
- La recuperació del patrimoni històric artístic.
- Una racional utilització dels recursos (aigua potable, energia elèctrica, residus, etc.).

Atesa la situació i necessitats actuals de Deià en els seus diversos aspectes, el model territorial que s'ha ha anat configurant i el context normatiu i l'ordenació supramunicipal vigent, es poden extreure, com a directrius generals del nou planejament, els següents punts bàsics:

1. Adequació als instruments d'ordenació territorial en vigor i, en especial, a les directives establertes al Pla Territorial de Mallorca.
2. Tendir cap a un model territorial que asseguri la protecció del sòl rústic i dels espais naturals per a la preservació dels seus recursos i valors ambientals i paisatgístics.
3. La previsió d'un creixement urbanístic dins els límits que determinen les NS propostes.
4. Protecció del patrimoni històric.

5.6. LA SOSTENIBILITAT, A TRAVÉS DE LA NORMATIVA A LA QUAL S'ADAPTA LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL

La idea de sostenibilitat no s'ha d'apreciar només a una declaració d'intencions sense obligació legal, sinó que està inclosa dins la normativa a la qual es volen adaptar les NS.

Per aquest motiu la contribució de l'urbanisme a la sostenibilitat s'ha de considerar com a un filtre que informi totes les activitats i dissenys urbans, des dels plantejaments inicials a les mesures concretes.

El Pla Territorial de Mallorca, coherent amb la preocupació contemplada en l'exposició de motius de la Llei 14/2000 d'Ordenació Territorial, busca aconseguir un desenvolupament sostenible que procuri el benestar de la població i la preservació dels recursos naturals. En aquesta línia, el model territorial proposat al PTM cerca una ordenació urbanística adequada, una protecció del territori perdurable i una estratègia global que permeti aquest desenvolupament sostenible i un esquema d'ordenació supramunicipal global.

Sobre la base d'aquest objectiu primer i a partir dels principis que emanen de la Llei 14/2000 d'Ordenació del Territori (en endavant LOT) i de les Directrius d'Ordenació Territorial (en endavant DOT), el Pla Territorial configura els cinc pilars bàsics que conformen la seva estratègia global:

— Una distribució coherent del creixement

— Un territori protegit

— Nous paràmetres per assentar-se sobre el territori

— Les comunicacions entre tots els punts de l'illa

— Vers una nova economia

Aquesta estratègia global del PTM engloba les quatre estratègies territorials que va definir la Comissió Insular d'Urbanisme el 18 de desembre de 1998:

— Estratègia territorial 1: Regular l'oferta d'allotjament com a mecanisme per afavorir la contenció i l'estabilització del creixement de la població

— Estratègia territorial 2: Valorar i protegir el sistema agro-forestal natural

— Estratègia territorial 3: Dur a terme una requalificació urbana i turística

— Estratègia territorial 4: Adequar les infrastructures al desenvolupament sostenible

El contingut substantiu del Pla Territorial està format per les seves determinacions dispositives, que es divideixen en les categories següents:

a. **Normes d'Eficàcia Indicativa (EI)**, d'eficàcia merament indicativa o propositiva: són aquelles determinacions gràfiques i escrites de caràcter orientatiu per a futures actuacions de les administracions públiques amb incidència o rellevància territorial. En el cas que no s'incorporin en els planejaments municipals o en els Plans Directors Sectorials de competència del Consell Insular de Mallorca, s'haurà de motivar la seva no inclusió.

b. **Normes d'Eficàcia Directiva (ED)**: són aquelles determinacions gràfiques i escrites que les administracions públiques i els particulars han de respectar mitjançant el desenvolupament corresponent a través d'un instrument d'ordenació o, si escau, a través d'una disposició administrativa que legalment sigui procedent. Aquestes determinacions són vinculants i prevalen sobre el planejament general municipal i sobre els Plans Directors Sectorials que

són competència del Consell Insular, però perquè siguin plenament eficaces és necessari que s'incorporin, es desenvolupin i es concretin en els instruments esmentats.

c. **Normes d'Aplicació Plena, directa i immediata (AP) des del Pla territorial**: són aquelles determinacions gràfiques i escrites d'aplicació immediata i que les administracions públiques i els particulars han de complir obligatòriament de manera general i directa, sense necessitat d'adaptació i, per tant, amb desplaçament de les determinacions dels instruments de planejament urbanístic o dels Plans Directors Sectorials subordinats a aquest Pla que s'oposin o siguin contràries a aquelles, sense perjudici de l'obligatorietat de la seva adaptació al Pla mateix.

A continuació es passa revista al compliment de les Normes aplicables del Pla Territorial de Mallorca:

TÍTOL I. ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS SOBRE CREIXEMENT

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

Eel creixement del sòl urbà o urbanitzable destinat a ús residencial, turístic o mixt per al muncipi no podrà superar el següent:

ACTUACIONS DE CREIXEMENT		Superfície (ha)
Actuacions en ART o RD en execució del POOT		0
Sòl de creixement residencial turístic o mixt no subjecte a actuacions en ART o RD		0ha
Sòl romanent per a futur creixement residencial		1.79 ha
Creixement de sòl urbà o urbanitzable destinat a ús industrial i de serveis		
Superfície destinada a ús industrial i de serveis		0 ha
Superfície romanent d'ús industrial i de serveis	5% de sòl urbà + sòl urbanitzable	1,96 ha
Creixement de sòl urbà destinat a altres usos		
Equipament municipal divers (Deià nucli)		173 m2

Aquesta modificació no suposa cap creixement residencial turístic o mixt no subjecte a actuacions en ART o RD, ni cap creixement de sòl urbà o urbanitzable destinat a ús industrial i de serveis. Tan sols es produeix un creixement de 173 m2 de sòl urbà destinat a altres usos, per a usos municipals.

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

No es produeix cap creixement ni intensitat d'ús residencial, turístic o mixt.

Norma 8. Sòl industrial i de serveis (ED)

Deià podria qualificar com a tal fins un 5% del sòl urbà i urbanitzable (1,96 ha).

Aquesta modificació no suposa l'aparició de cap sòl industrial i de serveis.

La zona industrial correspon a les àrees destinades fonamentalment a activitats industrials, de serveis, d'emmagatzematge o de taller. En el municipi no s'ha previst cap sòl o sector urbanitzable in-

dustrial, encara que existeix una qualificació de zona industrial (ID) en el sòl urbà amb una superfície de: 3.654,37 m2.

CAPÍTOL II. ALTRES DISPOSICIONS

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

En el cas d'haver creixement de sòl destinat a ús residencial, s'hauria de reservar per a sistemes generals, mitjançant cessió obligatòria i gratuïta, un mínim del 20% de superfície.

Atès que no hi ha creixement, no hi ha tampoc reserva per a sistemes generals.

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

Es du a terme en la planimetria que s'adjunta.

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

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)

Les prescripcions d'ambdues normes es recullen en l'article 2.3.04. Condicions per poder edificar a sòl urbà. En ell es defineixen les condicions perquè un terreny tingui la consideració de solar, i indica les necessitats d'infraestructures i serveis, i especifica, així mateix, el que es necessita per poder autoritzar en sòl urbà l'edificació en terrenys que no tinguin la condició de solar i que no s'incloguin en polígons o unitats d'actuació.

L'atorgament, contingut i condicions de les llicències es regulen per l'article 4.1.07. Llicències per a obres d'edificació.

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

L'article 5.9.05. Sanejament tracta aquest concepte amb molta amplitud. Concretament, i pel que es refereix a aquesta Norma, s'indica en el punt 2. Autorització d'abocaments:

g).- Les aigües residuals de qualsevol edifici s'hauran de connectar obligatòriament a la xarxa de clavegueram.

Es considerarà que una parcel·la disposa d'evacuació d'aigües residuals, als efectes del compliment de la condició de solar, quan enfront de la mateixa existeixi xarxa general de clavegueram en servei i aquesta sigui suficient.

En el cas d'un habitatge unifamiliar o altres usos no residencials permesos, on per norma legal es permeti l'evacuació mitjançant fossa sèptica o depuradora, aquestes hauran de complir les condicions següents:

- *El projecte de sol·licitud de llicència haurà de justificar i incorporar la construcció de la depuradora o fossa sèptica homologada del tipus individual.*
- *La fossa sèptica o depuradora s'haurà de construir amb desbast de filtres o reixes netejables i com a mínim de tres cambres (anaeròbia, aeròbia i dipòsit d'aigües tractades), amb rendiment al voltant del vuitanta per cent (80 %) i quan estiguin situades a menys de 300 metres de la línia de costa, canals públics, canaletes, llacs, etc. Haurà d'impermeabilitzar-se les seves parets fins a la cota d'un metre i cinquanta centímetres (1,50) per sota del nivell lliure del nivell d'aigua.*
- *Els dipòsits que continguin aigües residuals s'hauran de separar com a mínim deu (10) metres dels aljubs d'aigua potable i piscines, cinc (5) metres dels límits de la parcel·la i situar-se en el part més baixa dels terrenys amb pendent.*

- *Quan es localitzi en una zona de prevenció de risc de contaminació d'aqüífers amb risc baix, l'efluent líquid de la fossa es podrà eliminar mitjançant un sistema de reg subsuperficial en espina de peix (filtre verd) sempre que es disposi de 100 m2 de terreny per cada habitant potencial. Si no es disposa de suficient àrea, l'efluent líquid haurà de ser gestionat per un gestor autoritzat.*
- *Quan es localitzi en una zona de prevenció de risc de contaminació d'aqüífers amb risc moderat, l'efluent líquid de la fossa es podrà eliminar mitjançant un sistema de reg subsuperficial en espina de peix (filtre verd) sempre que es disposi de 200 m2 de terreny per cada habitant potencial. Si no es disposa de suficient àrea, l'efluent líquid haurà de ser gestionat per un gestor autoritzat.*
- *Quan es localitzi en una zona assenyalada com de risc alt o en una zona afectada per un perímetre de restriccions moderades d'un pou d'abastament urbà, es requerirà un informe favorable de la DGRH de la Conselleria de Medi Ambient i, en tot cas, les fosses sèptiques seran completament estanques amb capacitat mínima per a deu dies.*
- *- En els casos que es localitzi dins un perímetre de restriccions màximes d'un pou d'abastament urbà, d'acord amb els articles 65, 66 i 67 del Pla hidrològic de les Illes Balears, no es podrà evacuar a fossa sèptica.*

TÍTOL II. ÀREES SOSTRETES DEL DESENVOLUPAMENT URBÀ

CAPÍTOL I. SÒL RÚSTIC: DELIMITACIÓ I USOS

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

En la planimetria es delimiten les categories de sòl rústic que proposa el Pla Territorial i, aprofitant l'avinentesa de l'escala utilitzada en el planejament municipal, es defineixen els seus límits amb més precisió.

Cal recordar que al TM de Deià no hi ha Sòl Rústic General. Tot el sòl rústic és Protegit:

AANP: Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció

ANEI: Àrees Naturals de Especial Interès

ARIP: Àrees rurals de interès paisatgístic

ARIP-B: Àrees rurals d'interès paisatgístic boscós

APR: Àrees de prevenció de riscs

APT: Àrees de protecció territorial

Precisament, la incorporació de les noves categories de sòl rústic definides en el Pla Territorial, afegeixen un nivell de protecció més gran al territori, atès que complementen les anteriors i sempre és prioritària la més proteccionista.

RÈGIM D'USOS: El règim d'usos, en la normativa del Pla Territorial, es regula en la Norma 15 (capítol I) i en les Normes 16 a 19 (dins del capítol II, dedicat específicament al règim d'usos):

Norma 15. Règim d'usos. Disposicions generals (AP)

CAPÍTOL II. REGIM D'USOS

Norma 16. Règim d'usos del sector primari (AP)

Norma 17. Règim d'usos del sector secundari (AP)

Norma 18. Règim d'usos dels equipaments (AP)

Norma 19. Règim d'usos d'altres activitats (AP)

La matriu d'usos definida en les Directrius d'Ordenació Territorial (DOT) va ser desenvolupada en la normativa del Pla Territorial, en la qual es determinen les disposicions generals sobre el règim d'usos en sòl rústic.

La matriu dels usos, oferta al punt 1.7.3. RÈGIM D'USOS, d'aquest mateix document, es desenvolupa a les Normes Urbanístiques. A elles, dins el títol VIII. NORMES D'EDIFICACIÓ A SÒL RÚSTIC, es tracten al capítol III. NORMES REGULADORES DELS USOS (on aquests es classifiquen i defineixen, i amés es fixen les limitacions dels usos al voltant dels pous de subministrament aigua), i al capítol V: NORMES PARTICULARS PER AL SÒL RÚSTIC PROTEGIT (tot recordant que és l'únic tipus de sòl rústic que trobam a Deià), on per a cada una de les categories es determina el grau de restricció de l'ús, segons es consideri ús admès (sense perjudici del compliment de normativa específica), condicionat o prohibit.

Norma 20. Condicions i paràmetres per a l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat (AP)

Aquesta norma conté les condicions per a la implantació de l'ús habitatge unifamiliar aïllat a diverses categories de sòl rústic comú i protegit AT-H, SRG-F, SRG, IP, IP-B APR, que no obstant, el planejament podrà fer més restrictives que el PTM.

L'article 8.1.02 de les Normes Urbanístiques, que tracta de la qualificació del sòl rústic, que, repetim, a Deià és tot protegit, al punt 1 enumera i descriu les categories, i al punt 2 indica que a les esmentades àrees, se superposen, per corregir la superfície mínima de parcel·la per poder edificar un habitatge unifamiliar aïllat, si escau, els àmbits de planejament coherent supramunicipal (APCS) i quant a les condicions d'edificació i d'integració paisatgística, les unitats d'integració i àmbits de valoració paisatgística (UP i VP) següents:

a. Unitats paisatgístiques: UP-1: Serra Nord i la Victòria.
b. Valoració paisatgística: VP-1: Valoració paisatgística moderada; VP-2: Valoració paisatgística alta, molt alta o extraordinària.
c. Àmbits de planejament coherent supramunicipal: APCS-1: Serra Nord.

L'article 8.2.03. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ, ÀMBIT D'APLICACIÓ I DISPOSICIONS GENERALS tracta específicament, juntament amb altres, aquestes condicions i paràmetres.

CAPÍTOL III. INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

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

El municipi de Deià queda inclòs en la seva totalitat dins la unitat paisatgística UP-1: Serra Nord i la Victòria. L'adaptació a la normativa del Pla Territorial suposa incorporar-hi els condicionants de la Norma 22.

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

Es tindran en compte les condicions d'edificabilitat, ocupació, altura màxima, porxos, aspecte exterior, cobertes i aigües residuals; així com la posició dins la parcel·la i les condicions de les parcel·les o part de la parcel·la no ocupades per edificacions.

L'anterior es recull, a les Normes Urbanístiques, a l'article 8.2.04. CONDICIONS GENERALS D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ DE LES EDIFICACIONS.

Així mateix, a l'article 1.3.04. XARXA NATURA 2000 es recorda la necessitat de l'informe previ de la Conselleria de Medi Ambient, amb un estudi d'avaluació de les repercussions ambientals en relació amb els objectius de conservació i incloure les corresponents mesures correctores o, si escau, incorporar a l'estudi d'avaluació d'impacte ambiental, l'estudi d'avaluació de les repercussions ambientals, per a qualsevol actuació en llocs de l'esmentada Xarxa.

L'article 8.2.02. ESTUDI JUSTIFICATIU DE L'ADAPTACIÓ AL MEDI FÍSIC RURAL especifica la necessitat d'aquest estudi en tota una sèrie de supòsits.

L'article 8.2.02. 8.2.03. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ, ÀMBIT D'APLICACIÓ I DISPOSICIONS GENERALS, al seu punt 5. Establiments turístics, a l'apartat d) estableix que en els casos de una nova edificació o ampliació d'edificis existents, l'Ajuntament exigirà la comprovació, mitjançant l'oportú informe ambiental, que suposa un impacte paisatjístic assumible i no resulta perjudicial per a l'entorn.

L'article 8.2.07. MOVIMENTS DE TERRES, estableix al seu punt 2. que els desmunts i terraplenats per a la construcció de vies i camins es procurarà que afectin el menys possible als valors paisatgístics i vegetació del lloc i es prenguin les mesures oportunes per a les millores i reposicions ambientals.

CAPÍTOL IV. ÀMBITS DE PLANEJAMENT COHERENT SUPRAMUNICIPAL

Norma 23. Delimitació d'àmbits de planejament coherent supramunicipal (ED)

L'àmbit de planejament coherent supramunicipal APCS-1. Serra Nord afecta la totalitat del municipi de Deià.

Norma 24. Criteris de coherència entre els planejaments municipals (ED)

L'objecte d'aquesta Norma és que cada municipi elabori el planejament general de forma coherent amb els altres municipis del mateix àmbit. Per a cada Àmbit de Planejament Coherent Supramunicipal (APCS) s'estableix un índex mínim, que regularà el percentatge de superfície per a l'àmbit corresponent dins cada terme municipal que ha de tenir una superfície de parcel·la mínima de més de 28.000 m2 per a l'ús d'habitatge.

Al municipi de Deià només hi ha un àmbit de planejament coherent: APCS 1.

S'ha tractat abans, en aquest mateix document, al punt 1.7.6. ÀMBITS DE PLANEJAMENT COHERENT SUPRAMUNICIPAL (APCS), on es presenta una taula que permet la comprovació del compliment de la norma: Al terme municipal de Deià li correspon l'APCS nº 1: Serra Nord. Dins del terme municipal, un mínim del 97% ha de tenir, per a l'ús d'habitatge, una parcel•la mínima de 28.000 m2:

APCS	1
Sup. mínima> 28.000 m2	97 %

CAPÍTOL V. NUCLIS RURALS

Les NS, han delimitat, a la planimetria adjunta, i classificat, el nucli rural: Son Coll, de 2.943 m2 de superfície.

L'article 2.4.02. NUCLIS RURALS de les Normes Urbanístiques tracta totes les determinacions d'aquest capítol de les Normes del Pla Territorial:

Norma 25. Delimitació de nuclis rurals (ED)

Norma 26. Règim d'usos i condicions edificatòries (ED)

Norma 27. Gestió i conservació (ED)

CAPÍTOL VI. RÈGIM D'EDIFICIS EXISTENTS

Es tracta en el capítol IV: RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS, de les Normes Urbanístiques.

Norma 28. Règim d'habitatges existents (ED)

En aquesta Norma es determinen els requisits i condicions que el planejament general haurà de regular per considerar si un habitatge existent en sòl rústic es susceptible de ser objecte de reforma i ampliació.

Al punt 3. Condició d'habitatge existent a sòl rústic, i al 4. Construccions existents que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca, de l'article 8.4.01. EDIFICIS EXISTENTS A SÒL RÚSTIC, s'incorporen a la normativa urbanística aquests aspectes.

Norma 29. Règim d'edificis existents (ED)

L'objecte d'aquesta norma és el d'incorporar les mesures necessàries per regular el cas d'edificacions existents de tipologia tradicional que incompleixen alguns dels paràmetres de situació de l'edifici en la parcel·la o d'altura màxima establerts per edificacions de nova planta del mateix ús i permetre obres de reforma i ampliació

Aquests aspectes s'incorporen a la normativa urbanística. A l'article 8.4.01. EDIFICIS EXISTENTS A SÒL RÚSTIC s'estableix la regulació dels edificis inadequats, fora d'ordenació, construïts d'acord a la normativa anterior i els existents en el sòl rústic.

TÍTOL III. SERRA DE TRAMUNTANA

Dins el Pla Territorial aquest títol empara el màxim nivell de protecció per a aquest àmbit, i ho desenvolupa en el següent articulat:

CAPÍTOL I. NORMES GENERALS

Norma 30. Delimitació (AP)

Norma 31. Elements catalogats (AP)

Norma 32. Règim d'usos en sòl rústic (AP)

Norma 33. Especialitats del règim d'usos en sòl rústic (AP)

CAPÍTOL II. ÀREES D'ASSENTAMENT EN PAISATGE D'INTERÈS

Norma 34. Delimitació (AP)

Norma 35. Règim d'usos en sòl urbà i sòl urbanitzable (AP)

Norma 36. Règim d'usos en sòl rústic (AP)

Norma 37. Especialitats del règim d'usos en sòl rústic (AP)

Norma 38. Creixement (ED)

Dins les Normes Urbanístiques, el títol VIII: NORMES D'EDIFICACIÓ A SÒL RÚSTIC, al seu capítol I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL, a l'article 8.1.01. ÀMBIT I DISPOSICIONS GENERALS, especifica, al seu punt 6. que el planejament incorpora el Decret 19/2007, de 16 de març, per qual s'aprova el Pla d'ordenació dels recursos naturals de la Serra de Tramuntana, pel que les seves determinacions i normes s'aplicaran directament i, en cas de contradicció, prevaldran sobre les d'aquest.

TÍTOL IV. ÀREES DE RECONVERSIÓ TERRITORIAL

Dins el Pla Territorial aquest títol es desenvolupa en el següent articulat:

CAPÍTOL ÚNIC. ENUMERACIÓ, DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ

Norma 39. Enumeració (ED).

Norma 40. Desenvolupament i execució (AP)

Aquesta normativa no afecta el terme municipal de Deià, atès que no inclou cap Àrea de Reconversió Territorial (ART).

TÍTOL V. MEDI AMBIENT I PATRIMONI i LITORAL

CAPÍTOL I. MEDI AMBIENT

Norma 41. Implantació de l'Agenda Local 21 (EI)

En ella s'especifica que el Consell Insular de Mallorca ha de dissenyar i aplicar l'Agenda Local 21 a l'àmbit territorial de Mallorca, promoure el concepte de sostenibilitat en tota la seva acció de Govern i realitzar tot un seguit d'accions per tal d'aconseguir la implantació.

Pel que fa a Deià, signà la Carta d'Aalborg el 17 de febrer de 2006, i es va inscriure a la Xarxa Balear de Sostenibilitat el mateix any. Disposa del Diagnòstic, informat pel Comitè Especialitzat Insular (CEI) i el seu Pla d'Acció està aprovat per l'Ajuntament, pendent de validar.

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

En ella s'especifica que els ajuntaments regularan mediambientalment les noves edificacions, els canvis d'ús i les reformes integrals de les edificacions i construccions existents, d'acord amb amb una sèrie de criteris i recomanacions, que afecten el disseny dels edificis, les instal·lacions energètiques, les instal·lacions de lampisteria i sanejament, i així mateix l'obligació de garantir que almenys un 20% del sòl de la parcel·la no ocupat per l'edificació, en tipologia d'edificació extensiva, sigui permeable.

L'article 5.9.01. DOTACIÓ D'AIGUA POTABLE, al seu punt 8, indica que tots els habitatges, instal·lacions turístiques i la resta d'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 lampisteria de baix consum i dispositius estalviadors d'aigua.

Tracta així mateix el SANEJAMENT, indicant que s'haurà d'instal·lar un circuit per a la reutilització de les aigües pluvials en inodors i instal·lacions de reg. També, excepte als edificis de menys de 12 habitatges i a la resta d'usos quan les seves instal·lacions d'evacuació siguin inferiors a 300 unitats de descàrrega,. s'haurà d'instal·lar un circuit per a la reutilització de les aigües grises condicionades i tractades per a inodors i instal·lacions de reg. No obstant això, quan no sigui obligatòria la seva instal·lació, es realitzarà la preinstal·lació de dues xarxes separatives, una per al circuit d'aigües grises i una altra per al d'aigües negres, que permetin el reciclatge d'aigües grises en inodors i instal·lacions de reg.

L'article 5.9.04. INSTAL·LACIÓ D'AIGUA CALENTA, recorda que s'ha de complir el codi tècnic de l'edificació, i en particular la instal·lació de plaques solars per a aigua calenta sanitària (ACS) previstes en el document bàsic relatiu a estalvi d'energia.

L'article 5.9.06 EFICÀCIA ENERGÈTICA I INSTAL·LACIONS LLIGADES A L'ENERGIA indica que a tots els edificis o locals de nova construcció, ampliació o reforma hauran de complir amb el Reglament d'instal·lacions tèrmiques als edificis, així com el codi tècnic de l'edificació i en particular els documents bàsics relatius a estalvi d'energia. En el cas d'establiments comercials, la qualificació energètica mínima serà B per als edificis de nova construcció i C per als ja existents.

Norma 43. Determinacions sobre hidrologia (ED)

La Norma recorda que segons els articles 77 i 78 del Pla Hidrològic de les Illes Balears, en el planejament urbanístic s'han de delimitar les zones d'inundació potencial i les zones de risc d'inundació.

L'article 8.5.04 ÀREES DE PREVENCIÓ DE RISCOS (APR), al seu punt 2.1. Àrees de prevenció de riscs d'inundació, indica que el planejament ha incorporat les àrees de prevenció de riscos (APR) d'inundacions del Pla Territorial de Mallorca com a zones de risc d'inundacions (ZRI) i ha delimitat les zones d'inundació potencial (ZIP) que es corresponen amb les zones de possible risc (ZPR) d'inundació no incloses en la categoria anterior.

Aquestes queden grafiades en els corresponents plànols d'ordenació (XXX)

A més, cal especificar que per a l'establiment de noves urbanitzacions i nous polígons industrials, serà preceptiu i vinculant l'informe de l'autoritat hídrica sobre la disponibilitat dels recursos hídrics necessaris per a la seva atenció.

Cal recordar que en aquesta adaptació no es produeixen nous creixements de sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització.

Norma 44. Contaminació lumínica (ED)

A les Normes Urbanístiques, com a mesures contra la contaminació lumínica, s'estableixen les determinacions que estableix aquesta Norma del PTI:

1. Projectes d'urbanització i dotació de serveis: A l'article 2.4.02. NUCLIS RURALS, que recull la única ampliació de dotació de serveis, atès el reconaixement del nucli rural de Son Coll, s'estableix el tractament que es farà de la contaminació lumínica, amb l'aplicació de totes les mesures correctores establertes a la normativa vigent.

2. Zonificació en el planejament: Es recull en el plànol LUM-01 – ZONES DE CONTAMINACIÓ LUMÍNICA. El terme municipal es qualifica com a zona E1: Área amb entorns obscurs, excepte les zones urbanes que són E3: Àrees de brillantor mitjana, i el cas concret de Cala Deià, que és E4: Àrea de brillantor alta. Aquesta zonificació respon a la següent taula:

ZONES	DEFINICIONS	CLASSIFICACIÓ GENERAL DE MALLORCA	FLUX HEMISFÈRIC SUPERIOR INSTAL·LAT FHSinst(%)
E1	Àrees amb entorns obscurs: àrees incloses en els espais d'interès natural o en àmbits territorials que es considerin d'especial protecció per les seves característiques naturals —AANP, ANEI i ARIP— o perquè són àrees de valor astronòmic especial.	Zones delimitades dins les categories de sòl rústic protegit AANP, ANEI i ARIP. Així mateix, la inclosa dins un radi de 7 km des de la ubicació de l'Observatori Astronòmic de Costitx	0%
E2	Àrees de baixa brillantor: àrees incloses en àmbits territorials que només admeten una brillantor reduïda, fora de les àrees residencials urbanes o industrials.	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.	≤ 5%
E3	Àrees de brillantor mitjana: àrees incloses en àmbits territorials que admeten una brillantor mitjana, normalment són àrees residencials urbanes.	Zones classificades com a sòl urbà o urbanitzable excepte les zones turístiques delimitades pel POOT o el PTI, i els nuclis urbans de Palma i Manacor.	≤ 15 %
E4	Àrees de brillantor alta: àrees incloses en àmbits territorials que admeten una brillantor alta, genèricament són àrees urbanes que inclouen zones residencials i destinades a usos comercials amb una elevada activitat durant la franja horària nocturna.	Zones classificades com a sòl urbà o urbanitzable dins les zones turístiques delimitades pel POOT o aquest PTI, i els nuclis urbans de les ciutats de Palma i Manacor	≤ 25%

3. Limitacions del flux hemisfèric superior: Segons la taula anterior. Es recull a la normativa.

Norma 45. Contaminació acústica (ED, excepte punt 3.b AP)

Atès el regulat a la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del Renou, el planejament urbanístic ha de tenir en compte sempre els objectius de qualitat acústica de cada àrea acústica a l'hora d'escometre qualsevol classificació del sòl, aprovació de planejament o mesures semblants.

En aquesta adaptació es tracta a diversos articles:

Article 4.1.16. DRET FONAMENTAL AL REPÒS

Article 5.2.03. RÈGIM DE COMPATIBILITAT D'USOS A SÒL URBÀ, determinacions específiques per a l'ús industrial o secundari.

Article 5.7.01. CONDICIONS GENERALS dels aparells elevadors.

Es contempla, així mateix, l'avaluació, si escau, dels nivells de producció de renous i vibracions, dins l'estudi justificatiu d'adaptació de les edificacions al medi físic rural (Article 8.2.02.).

De manera més específica, però, a l'article 1.3.05. PROTECCIÓ CONTRA LA CONTAMINACIÓ ACÚSTICA, que diu: Amb la finalitat d'evitar o de reduir els danys que es puguin derivar per a la salut humana, els béns o el medi ambient, així com per regular les activitats específiques en matèria de renouss i vibracions, d'acord amb la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears i amb independència de l'ordenança municipal que ho reguli, l'Ajuntament podrà denegar la llicència d'instal·lació de les activitats que causin molèsties per contaminació acústica o vibracions.

Així mateix, i d'acord amb l'article 87 de la Llei 11/2006 de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears, aquest Informe inclou un ESTUDI D'INCIDÈNCIA ACÚSTICA

CAPÍTOL II. PATRIMONI URBANÍSTIC I ARQUITECTÒNIC

El marc legal de la protecció del patrimoni està definit per la Llei 12/98, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears.

Norma 46. Protecció de conjunts urbans (ED)

El planejament municipal haurà de delimitar, en els nuclis tradicionals on n'hi hagi, una zona de nucli antic (o centre històric) del nucli urbà, que abasti l'àrea més rellevant pel que fa a la conservació patrimonial de tipologies tradicionals, a la persistència de trames urbanes originals i al seu creixement cap a altres nuclis, si n'hi hagués (ravals). La zona així delimitada haurà de ser objecte de protecció i conservació.

L'adaptació de les NS de Deià estableix la zonificació residencial de casc antic, que es pot veure en els plànols de qualificació del sòl Cala Deià, Deià i Lluc-Alcari. La regulació figura a l'article 6.3.01. ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA DE CASC ANTIC (CA), i al 6.4.01. NORMES D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ EN LA ZONA DE CASC ANTIC, i així mateix es recull a l'ANNEX II. NORMES DE ZONIFICACIÓ, PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS EN SÒL URBÀ, amb les dues categories: 01.- CASC ANTIC 1 (CA-1) i 02.- CASC ANTIC 2 (CA-2).

Norma 47. Catàlegs (ED)

El Pla territorial determina l'obligatorietat per al planejament municipal de contenir un catàleg d'elements protegits. Determina també el contingut mínim d'aquest, pel que fa a les categories de l'element, la definició dels nivells de protecció, l'elaboració d'una fitxa individualitzada per a cada element amb continguts mínims de dades i amb determinacions normatives.

El municipi de Deià disposa d'un Catàleg d'edificis i elements arquitectònics aprovat definitivament amb una prescripció en data 14 de juny de 2002; s'està revisant per tal de procedir a la seva adaptació als criteris del Pla Territorial.

En els plànols de QUALIFICACIÓ DEL SÒL (CS) s'ubiquen els elements patrimonials catalogats, tal com estableix la legislació vigent sobre la matèria.

L'article 4.1.09. LLICÈNCIA PER A DEMOLICIÓ DE CONSTRUCCIONS recorda al seu punt 3 que quan es tracti de demolicions en edificis inclosos en el Catàleg es compliran, a més de les prescripcions assenyalades en aquest article, les específiques sobre protecció del patrimoni arquitectònic contingudes en elCatàleg.

L'article 4.3.01. DEURE DE CONSERVACIÓ DE LES EDIFICACIONS tracta tant el deure de conservació genèric com el del patrimoni històric.

L'article 7.2.02. PLANS ESPECIALS DE PROTECCIÓ, tracta el Pla especial de protecció dels valors històrics, artístics, arquitectònics, ecològics i paisatgístics, i així mateix el Pla especial de protecció del lloc històric de les possessions de l'Arxiduc Lluís Salvador.

L'article 8.4.01. EDIFICIS EXISTENTS A SÒL RÚSTIC inclou el punt 2., referit específicament a edificacions catalogades.

Finalment, les Normes Urbanístiques inclouen l'ANNEX 1. CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC, que desenvolupa els TIPUS D'OBRES I INTERVENCIONS, i els nivells i graus de protecció, entre d'altres, del CATÀLEG DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC.

Norma 48. Elements etnològics (ED)

S'hauran de catalogar, i incloure en el catàleg municipal corresponent, entre d'altres, els elements etnològics rurals següents: Murs de pedra seca, marjades, fonts de mina, barraques de roter, forns de calç, cases de neu i barraques, rotlos de sitja i forns de carboner, camins empedrats, i altres elements d'interès etnològic, com poden ser escars, pous, rellotges de sol, etc., que per la seva singularitat hagin de ser protegits.

S'està treballant en l'actualització del catàleg per tal d'incloure tots aquests elements.

De tota manera, en l'abans esmentat ANNEX 1, s'indica que aquells elements amb valor patrimonial que no han estat recollits expressament en les fitxes del Catàleg, hauran de preservar-se i no podran ser objecte d'obres que alterin les seves característiques fonamentals.

Norma 49. Rutes d'interès cultural (ED)

Pel terme municipal de Deià discorre la ruta d'interès cultural del Barroc. La ruta prové de Valldemossa per la carretera Ma-10 i es dirigeix, seguint-la, cap a Sóller.

El planejament inclou el traçat en els plànol RUT-01 – RUTES CULTURALS I PAISATGÍSTIQUES. CAMINS DE TITULARITAT PÚBLICA

Norma 50. Rutes d'interès paisatgístic (ED)

Pel terme municipal de Deià discorre la ruta d'interès paisatgístic de la Pedra en Sec. La ruta prové de Valldemossa pel camí de l'Arxiduc, fins al refugi de Can Boi, i es dirigeix cap a Sóller, al refugi de Muleta.

CAPÍTOL III. LITORAL

Norma 51. Determinacions sobre el litoral (ED)

Dins el capítol V: RÈGIM DEL SÒL EN DOMINI PÚBLIC I ZONA DE SERVITUD, l'article 2.5.01. LLEI DE COSTES, recull aquestes determinacions. De manera específica, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca, les Normes Subsidiàries, a més d'assenyalar la zona de domini públic marítim terrestre, les zones de servitud i passos d'accés al mar, han delimitat en sòl urbà els trams de façana marítima segons els quals, mitjançant actuacions edificatòries, es proposa obtenir un tractament homogeni. Els esmentats trams constituiran els àmbits mínims objecte dels Estudis de detall.

TÍTOL VI. INFRAESTRUCTURES I EQUIPAMENTS

CAPÍTOL I. INFRAESTRUCTURES

Norma 52. Propostes relatives a carreteres (ED, excepte punt 3, EI)

Deià està travessat per la carretera Ma-10 que el connecta pel nord amb Llucalcari i el nucli de Sóller i pel sud-oest amb el nucli d'Esporles i Banyalfufar, així com, també a través de la Ma-10 i la Ma-11, amb el de Valldemossa i Palma.

Les Normes 53 a 56 no són d'aplicació al municipi de Deià, atès que el Pla Territorial no preveu modificacions que afectin el municipi:

Norma 53. Propostes relatives al transport de ferrocarril (EI)

Norma 54. Propostes relatives a la intermodalitat del transport (EI)

Norma 55. Propostes relatives als ports (EI)

Norma 56. Propostes relatives a les infrastructures aeronàutiques (ED, excepte 1.b EI)

CAPÍTOL II. EQUIPAMENTS

Norma 57. Determinacions sobre equipaments

Norma 58. Criteris generals per implantar nous equipaments (EI)

5.7. LA COHERÈNCIA INTERNA DELS OBJECTIUS, ESTRATÈGIES I ACCIONS DEL PLA O PROGRAMA, I L'AVALUACIÓ DELS EFECTES AMBIENTALS DERIVATS DEL PLA.

L'adequació a la normativa de rang superior implica una coherència interna en el pla.

Les ordenances reflecteixen aquesta coherència, que és la que permetrà assolir els objectius de sostenibilitat.

Hi manca donar major impuls a l'Agenda Local 21, perquè permeti assolir els objectius marcats mitjançant els plans d'acció

6. ELS PROBABLES EFECTES SIGNIFICATIUS EN EL MEDI AMBIENT

Una vegada sintetitzades les propostes de l'Adaptació de les NS de Deià al Pla Territorial i a la resta de normativa sobrevinguda, i un cop realitzada la descripció del medi ambient i els problemes ambientals amb què ens trobam, es passarà a detallar els elements concrets que constitueixen la matriu d'interaccions entre les accions del projecte i els factors ambientals.

6.1. RELACIÓ D'ACCIONS IMPACTANTS

6.1.1. SÒL URBÀ I URBANITZABLE

— CREIXEMENT DE 173 m2 DE SÒL URBÀ, COM A EQUIPAMENT MUNICIPAL DIVERS

És l'únic creixement que es dóna a tot el terme municipal de Deià.

Consisteix en qualificar com a Equipament Municipal Divers un espai que permet l'accés al dipòsit regulador municipal situat a la vora de la Font des Molí, i des del qual l'aigua s'impulsa als dipòsits municipals situats a una zona amb aquesta qualificació, situada a una cota més alta.

— ÍNDEX D'INTENSITAT RESIDENCIAL

S'inclou per imperatiu legal, en aplicació de la normativa. El Decret 2/1996, de 16 de gener, sobre regulació de les capacitats de població en els instruments de planejament general i sectorial, obliguen, a l'article 3, a introduir els índex d'intensitat d'ús residencial i turístic a les zones de sòl urbà on aquest es permetin, així com a realitzar un càlcul de la capacitat residencial màxima que, en funció de la diferent zonificació, resulta de l'ordenació proposta en el planejament general.

Als efectes del compliment de capacitat potencial màxima que es derivi del planejament urbanístic s'ha fixat el ratio de tres habitants/vivenda (article 5).

6.1.2. SÒL RÚSTIC

— DELIMITACIÓ DE LES CATEGORIES DE SÒL RÚSTIC PROTEGIT

S'adopten les noves subcategories proposades pel Pla Territorial, adaptant els seus límits amb la major precisió, per mor de l'escala que s'utilitza en el planejament municipal, i definint els usos prohibits, condicionats i permesos a cada una d'elles.

A Deià no hi ha Sòl Rústic Comú (és a dir, no hi ha AIA Àrees d'interès agrari, ni AT Àrees de Transició, ni SRG Sòl Rústic General); tot és Sòl Rústic Protegit: AANP (Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció), ANEI (Àrees naturals d'especial interès), ARIP (Àrees naturals d'interès paisatgístic), APR (Àrees de prevenció de risc) i APT (Àrees de protecció territorial).

— INCORPORACIÓ DELS CRITERIS DE PLANEJAMENT COHERENT SUPRAMUNICIPAL

Al terme municipal de Deià li correspon l'APCS nº 1: Serra Nord. Dins del terme municipal, un mínim del 97% ha de tenir, per a l'ús d'habitatge, una parcel·la mínima de 28.000 m2. Es compleix al 100%

— INDICACIÓ DE LES CONDICIONS DE LES ACTIVITATS VINCULADES AMB LA DESTINACIÓ I NATURALESA DE LES FINQUES I UNITATS MÍNIMES DE CULTIU

Es recullen les determinacions de la Llei del sòl, amb indicació de les superfícies màximes de les edificacions afectes a explotacions agrícoles de secà i regadiu, en funció de la superfície d'explotació.

Així mateix es fixen les unitats mínimes de cultiu per a secà (5.000 m2, 0,7 hà) i regadiu (35.000 m2, 4,9 hà).

— DELIMITACIÓ D'UN NUCLI RURAL

Les NS, han delimitat, a la planimetria adjunta, i classificat, el nucli rural: Son Coll, de 2.943 m2 de superfície

6.1.3. MESURES AMBIENTALS A LA NORMATIVA

— INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA I AMBIENTAL

— MESURES BIOCLIMÀTIQUES

— DETERMINACIONS SOBRE HIDROLOGIA

— CONTROL DE CONTAMINACIÓ LUMÍNICA

— CONTROL DE CONTAMINACIÓ ACÚSTICA

— PROTECCIÓ DEL PATRIMONI URBANÍSTIC I ARQUITECTÒNIC

— INCORPORACIÓ DE LES RUTES D'INTERÈS CULTURAL I PAISATGÍSTIC

6.2. RELACIÓ DE FACTORS AMBIENTALS AFECTATS

S'utilitza el "Model per a l'avaluació d'impacte ambiental. Una proposta d'objectivació a les Illes Balears", elaborat pel Govern de les Illes Balears, aplicant l'arbre de factors ambientals de la Zona 6: Serra de Tramuntana.

FACTORS AMBIENTALS DIRECTES (GRUP A)	SUBSISTEMA FÍSIC NATURAL	MEDI INERT	AIRE	Confort sonor
				Qualitat perceptible de l'aire
				Pols, fums, particles en suspensió
				Olors
			TERRA-SÒL	Relleu i caràcter topogràfic
				Contaminació del sòl i subsòl
				Capacitat agrològica del sòl
			AIGUA	Quantitat del recurs
				Qualitat físico-química
			PROCESSOS	Incendis
				Recàrrega dels aqüífers
				Drenatge superficial
				Inundacions
				Erosió
		MEDI BIÒTIC	VEGETACIÓ	Espècies vegetals protegides
				Vegetació natural d'alt valor
				Vegetació natural de valor mig
				Cultius
			FAUNA	Espècies i poblacions protegides
				Espècies i poblacions en general
				Punts de pas o rutes migratòries
			ECOSISTEMES ESPECIALS	Ecosistemes especials
	SUBSISTEMA PERCEPTUAL	MEDI PERCEPTUAL	PAISATGE INTRÍNSEC	Qualitat del paisatge
			INTERVISIBILITAT	Incidència visual
			RECURSOS CIENTÍFICO-CULTURALS	Llocs o monuments històric-artístics
				Jaciments arqueològics
				Estructures i edif. Tradicionals
	SUBSISTEMA POBLACIÓ I POBLAMENT	USOS DEL SÒL RURAL	RECREATIU A L'AIRE LLIURE	Esbarjo difús, senderisme
			PRODUCTIU	Ús agrícola
				Ús ramader
			CONSERVACIÓ NATURA	Espais protegits
			VIARI RURAL	Camins, dreceres
		CARACT. CULTURALS	CARACTERÍSTIQUES CULTURALS	Estils de vida
				Interaccinos socials
				Acceptabilitat social del projecte
				Salut i seguretat
				Tradicions
		INFRAESTRUC-TURES	INFR. VIÀRIES	Viari rural
			INFR. NO VIÀRIES	Sanejament i depuració
		ESTRUCTURA URBANA	MORFOLOGIA	Trama urbana
				Tipologia i tipisme
			PLANEJAMENT URBANÍSTIC	Disciplina urbanística
FACTORS AMBIENTALS INDIRECTES (GRUP B)	SUBSISTEMA SOCIO-ECONÒMIC	DEMOGRAFIA	DENSITAT DE POBLACIÓ	Densitat de població fixa
				Densitat de població flotant
		ECONOMIA	ACTIVITATS I RELACIONS ECONÒMIQUES	Activitats econòmiques afectades
				Activitats econòmiques induïdes
	SUBSISTEMA NUCLIS I INFRAESTRUC-TURES	INFRAESTRUC-TURES I SERVEIS	INFR. NO VIÀRIES	Infraestructura hidràulica (abastiment)
			EQUIPAMENTS I SERVEIS	Equipament esportiu, d'esbarjo i oci
				Equipaments turístics
				Habitatge (i allotjament turístic)

6.3. DETECCIÓ, VALORACIÓ I DESCRIPCIÓ DELS IMPACTES

6.3.1. DETECCIÓ D'IMPACTES: MATRIU D'INTERACCIONS

Es detecten impactes mitjançant la matriu d'interaccions. Es tracta d'anar trobant aquells factors ambientals que es poden veure afectats per cada acció, i identificar l'impacte a la corresponent casella de la matriu d'interaccións.

S'identificaran els efectes significatius provocats per les accions sobre els factors. Per això es construirà una matriu d'impactes, on es disposaran a les files els factors i a les columnes les accions del pla estructurades per grups i s'identificaran a cada interacció els efectes produïts per les segones sobre els primers.

6.3.2. VALORACIÓ DELS IMPACTES

Estudiats el projecte, el medi, i les accions d'aquell damunt d'aquest, s'avaluaran els efectes o impactes previsibles del projecte, mitjançant les seves accions directes o indirectes, sobre els diferents factors del medi, descrivint, si n'és el cas, les mesures correctores que el projecte ja incorpora.

Per a la valoració quantitativa i específica de cada impacte del projecte sobre el medi es determina un índex d'incidència, que s'estandarditza entre 0 i 1.

La incidència es refereix a la severitat i forma de l'alteració, la qual ve definida per una sèrie d'atributs de tipus qualitatiu que la caracteritzen.

D'aquesta manera, s'estableix el grau de significància de l'impacte proposat pel R.D. 1131/1988, SEGONS LA NECESSITAT D'APLICACIÓ DE MESURES CORRECTORES:

- **Impacte ambiental CRÍTIC**: efecte la magnitud del qual, és superior al llindar tolerable. Amb ell es produeix una pèrdua permanent de la qualitat de les condicions ambientals, sense possible recuperació, fins i tot amb l'adopció de mesures correctores. Es tracta d'un impacte irrecuperable.
- **Impacte ambiental SEVER**: efecte en el qual la recuperació de les condicions del medi, exigeixen l'adequació de mesures correctores o protectores, i en el qual fins i tot, amb aquestes mesures, la recuperació precisa d'un temps dilatat.
- **Impacte ambiental MODERAT**: efecte, la recuperació del qual, no precisa pràctiques correctores o protectores intensives i en el qual la tornada a l'estat inicial del medi ambient no requereix un espai de temps perllongat.
- **Impacte ambiental COMPATIBLE**: aquell, la recuperació del qual és immediata al finalitzar el projecte i no precisa mesures correctores.

6.3.3. PROCEDIMENT DE CARACTERITZACIÓ I VALORACIÓ DELS IMPACTES

Per a la caracterització dels impactes es tindran en compte les definicions establertes en el Reial decret 1131/1988, de 30 de Setembre, pel qual s'aprova el reglament per a l'execució del Reial decret Legislatiu 1302/1986, de 28 de Juliol, d'Avaluació d'Impacte Ambiental, tenint present igualment, les pautes que a nivell autonòmic, marca la Llei 11/2006 de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears, i la metodologia de GÓMEZ OREA[1]:

[1] Gómez Orea, D. *Evaluación del impacto ambiental*. Editorial Agrícola Española, segunda edición, 1994.

CARÀCTER DE L'IMPACTE (CI): Fa referència a si l'alteració provoca un impacte positiu (beneficiós) o negatiu (advers), respecte a l'estat previ a l'actuació.

POSITIU (BENEFICIÓS) +	El que s'admet com a tal, tant per la comunitat tècnica i científica com per la població en general.
NEGATIU (ADVERS) -	El que es tradueix en pèrdua de valor naturalístic, estètic-cultural, paisatgístic, de productivitat ecològica, o en augment de perjudicis derivats de la contaminació, de l'erosió o colmatació i altres riscos ambientals en discordança amb l'estructura ecològico-geogràfica, el caràcter i la personalitat d'una localitat determinada

INTENSITAT (I): Es refereix al grau d'incidència de l'acció sobre un factor ambiental.

BAIXA (1) MITJA (2) ALTA (3)	La intensitat es valora d'1 a 3. En els seus valors negatius, el 3 expressa una destrucció total del factor en l'àrea en la qual es produeix l'efecte i el 1 una afecció mínima.

EXTENSIÓ (EX): Indica l'àrea d'influència teòrica que tindrà un impacte en relació amb l'entorn del projecte (% d'àrea, respecte al total d'àrea de l'entorn, en què es manifesta l'efecte)

LOCALITZAT (1) D'ÀMBIT MÉS EXTENS (2)	Distingeix entre localitzat o limitat a un espai reduit, o .

MOMENT (MO): Es refereix al moment en què es manifesta l'impacte, el temps que passa entre l'acció i l'inici de l'efecte sobre el factor ambiental: immediat, a curt termini, a mig termini i a llarg termini.

IMMEDIAT (4)	La seva incidència és immediata
A CURT TERMINI (3)	La seva incidència es pot manifestar dins del temps comprès en un cicle anual
A MIG TERMINI (2)	La seva incidència es pot manifestar abans de 5 anys
A LLARG TERMINI (1)	La seva incidència es pot manifestar en un termini superior a 8 anys

PERSISTÈNCIA (PE): Es refereix al temps que se suposa que l'efecte hauria de permànyer des de la seva aparició, i a partir del qual el factor afectat tornaria a les condicions inicials prèvies a l'acció, per mitjans naturals o per la introducció de mesures correctores.

FUGAÇ (1)	El que suposa una alteració no permanent en el temps, amb un termini temporal de manifestació inferior a 1 any
TEMPORAL (2)	El que suposa una alteració no permanent en el temps, amb un termini temporal de manifestació entre 1 i 10 anys
PERMANENT (5)	El que suposa una alteració durant més de 10 anys de factors d'acció predominant en la estructura o en la funció dels sistemes de relacions ecològiques o ambientals presents en el lloc

REVERSIBILITAT (RV): Conceptualment aquest criteri te en compte la possibilitat, dificultat o impossibilitat de que, un cop produït l'impacte, el sistema afectat retorni a la situació inicial; així, l'impacte te consideració de reversible o irreversible.

A CURT TERMINI (1)	El sistema pot retornar a la situació anterior a l'acció que el produeix en menys d'1 any
A MIG TERMINI (2)	El sistema pot retornar a la situació anterior a l'acció que el produeix en 1-10 anys
IRREVERSIBLE (5)	El sistema no pot retornar a la situació anterior a l'acció que el produeix, o es torba més de 10 anys

RECUPERABILITAT (MC): Indica la possibilitat de retornar (total o parcialment) a les condicions inicials prèvies a l'actuació, mitjançant la intervenció humana (introducció de mesures correctores)

TOTALMENT RECUPERABLE IMMEDIATAMENT (1)	L'alteració o pèrdua que suposa es pot eliminar, be per l'acció natural, be per l'acció humana, i així mateix, quan l'alteració que suposa pot ser reemplaçable, DE MANERA IMMEDIATA
TOTALMENT RECUPERABLE A MIG TERMINI (2)	L'alteració o pèrdua que suposa es pot eliminar, be per l'acció natural, be per l'acció humana, i així mateix, quan l'alteració que suposa pot ser reemplaçable, EN 1-10 ANYS
PARCIALMENT RECUPERABLE, MITIGABLE (4)	L'alteració o pèrdua que suposa es pot eliminar, DE MANERA PARCIAL, per acció natural, o per acció humana, i quan l'alteració que suposa pot ser PARCIALMENT reemplaçable, I ADMET MESURES CORRECTORES
IRRECUPERABLE: MESURES COMPENSATÒRIES (6)	Impossible de reparar per accions naturals o humanes. ADMET MESURES COMPENSATÒRIAS
IRRECUPERABLE (8)	Impossible de reparar per accions naturals o humanes

SINÈRGIA (SI): Alude a la combinación de los efectos para originar uno mayor. En este caso se habla de impactos simples, acumulativos o sinérgicos

SENSE SINÈRGIA (1)	El que es manifesta sobre un sol component ambiental, o el qual modo d'acció és individualitzat, sense conseqüències en la inducció de nous efectes, ni en la de la seva acumulació, ni en la de la seva sinèrgia
SINERGISME MODERAT (2)	El que quan es perllonga en el temps l'acció de l'agent inductor, incrementa progressivament la seva gravetat, perquè manca de mecanismes d'eliminació amb efectivitat temporal similar a la de l'increment de l'agent que causa el mal
ALTAMENT SINÈRGIC (5)	El que es produeix quan l'efecte conjunt de la presència simultània de diversos agents suposa una incidència ambiental major que l'efecte suma de les incidències individuals contemplades aïlladament. Així mateix s'inclou en aquest tipus l'efecte el qual modo d'acció indueix en el temps l'aparició d'altres de nous

ACUMULACIÓ (AC): Indica l'increment progressiu de la manifestació de l'efecte a mesura que l'acció impactant actua de forma continuada

SIMPLE (1)	No hi ha efectes acumulatius
ACUMULATIU (5)	Hi ha efectes acumulatius

EFECTE (EF) O *INMEDIATESA*: L'efecte sobre els elements del medi es poden produir de forma directa o indirecta. En el segon cas, l'efecte és degut a les interdependències del medi.

EFECTE INDIRECTE O SECUNDARI (1)	Si la repercusió de l'acció no és consecuència directa d'ella
EFECTE DIRECTE (5)	Si la repercusió de l'acció és consecuència directa d'ella

PERIODICITAT (PR): Fa referència al modo en què es manifesta l'alteració en el temps, així es pot parlar de periòdic, d'aparició irregular, discontinu o continu

IRREGULAR (1)	Impredecible en el temps
PERIÒDIC (2)	Es manifesta de manera cíclica o recurrent
CONTINU (5)	Constant en el temps

IMPORTÀNCIA (IM): La importància de l'impacte es representa per un valor **IM** que es dedueix mitjançat la fórmula següent, i que és funció del valor assignat a les característiques de l'impacte, abans esmentades.

IM= CI x (3I + 2EX + MO + PE + RV + MC + SI + AC + EF + PR)

6.3.4. RESUM DEL MÉTODE PER A LA VALORACIÓ PORMENORITZADA DELS IMPACTES

CARÀCTER DE L'IMPACTE (CI) - POSITIU (BENEFICIÓS) + - NEGATIU (ADVERS) -	**INTENSITAT (I)**: Grau de destrucció - BAIXA (1) - MITJA (2) - ALTA (3)
EXTENSIÓ (EX): Àrea d'influència - LOCALITZAT (1) - D'ÀMBIT MÉS EXTENS (2)	**MOMENT (MO)**: Termini de manifestació - IMMEDIAT (4) - A CURT TERMINI (3) - A MIG TERMINI (2) - A LLARG TERMINI (1)
PERSISTÈNCIA (PE): Permanència de l'efecte - FUGAÇ (1) - TEMPORAL (2) - PERMANENT (5)	**REVERSIBILITAT (RV)**: Reconstrucció per mitjans naturals - A CURT TERMINI (1) - A MIG TERMINI (2) - IRREVERSIBLE (5)
RECUPERABILITAT (MC): Reconstrucció por mitjans humans - TOTALMENT RECUPERABLE IMMEDIATAMENT (1) - TOTALMENT RECUPERABLE A MIG TERMINI (2) - PARCIALMENT RECUPERABLE, MITIGABLE (4) - IRRECUPERABLE: MESURES COMPENSATÒRIES (6) - IRRECUPERABLE (8)	**SINÈRGIA (SI)**: Potenciació de la manifestació - SENSE SINÈRGIA (1) - SINERGISME MODERAT (2) - ALTAMENT SINÈRGICO (5)
ACUMULACIÓ (AC): Increment progressiu - SIMPLE (1) - ACUMULATIU (5)	**EFECTE (EF) O *IMMEDIATESA***: Relació causa-efecte - INDIRECTE O SECUNDARI (1) - DIRECTE (5)
PERIODICITAT (PR): Regularitat de la manifestació - IRREGULAR (1) - PERIÒDIC (2) - CONTINU (5)	**IMPORTÀNCIA DE L'IMPACTE (IM)**: **IM= CI x (3I + 2EX + MO + PE + RV + MC + SI + AC + EF + PR)**

CRITERI	MÁX.	MÍN.	CRITERI	MÁX.	MÍN.
I	3	1	MC	8	1
EX	2	1	SI	5	1
MO	4	1	AC	3	1
PE	5	1	EF	5	1
RV	5	1	PR	5	1

IM	**53**	**13**

La IMPORTÀNCIA DE L'EFECTE (IM) és la VALORACIÓ QUANTITATIVA de l'impacte, i s'obté a partir de la valoració dels criteris explicats i la seva expressió ponderada.

A continuació es procedeix a la CLASSIFICACIÓ DE L'IMPACTE partint de l'ANÀLISI DEL RANG DE VARIACIÓ (pes o unitat d'importància ponderada) de l'efecte.

Els valors possibles de IM, màxim i mínim, són 53 i 13 . S'aplica la següent fórmula per a conèixer l'índex d'incidència estandarditzat:

$$\text{ÍNDEX D'INCIDÈNCIA ESTÀNDARD } I_{std} = \frac{IM - IM_{mínima}}{IM_{màxima} - IM_{mínima}}$$

D'aquesta manera s'obtenen valors entre -1 i +1. En funció dels valors obtinguts en l'índex d'incidència estandarditzat classifiquem els impactes:

Istd Mínim	Istd Màxim	TIPUS D'IMPACTE
0,75	1	(+) MOLT FORT
0,5	0,749	(+) FORT
0,25	0,499	(+) MODERAT
0	0,249	(+) COMPATIBLE
-0,249	0	(-) COMPATIBLE
-0,499	-0,25	(-) MODERAT
-0,749	-0,5	(-) SEVER
-1	-0,75	(-) CRÍTIC

6.3.5. MATRIUS DE VALORACIÓ

A partir de l'anterior primera matriu d'interaccions s'elaboren dues matrius més per determinar la importància dels efectes:

6.3.5.1. MATRIU D'INTENSITAT I CARÀCTER DELS IMPACTES

La matriu **d'intensitat (I)** presenta els següents valors:

0	IMPACTE NUL
1	IMPACTE D'INTENSITAT BAIXA
2	IMPACTE D'INTENSITAT MITJANA
3	IMPACTE D'INTENSITAT ALTA

També es valora el **caràcter de l'impacte (CI)**, és a dir, si és perjudicial o beneficiós, si és positiu o negatiu.

-1	(-) NEGATIU
1	(+) POSITIU

S'ofereix a la pàgina següent.

6.3.5.2. MATRIU D'EXTENSIÓ

La matriu **d'extensió (E)** indica l'àmbit de l'impacte i presenta els següents valors:

1	IMPACTE LOCALITZAT
2	IMPACTE D'ABAST MÉS EXTENS

6.3.5.3. MATRIU D'IMPORTÀNCIA (Imp)

La matriu d'importància (Imp) s'obté aplicant la fórmula per calcular la **IMPORTÀNCIA DE L'EFECTE (Imp)**, és:

$$Imp = N (I * E)$$

Imp Importància de l'efecte
N Naturalesa de l'efecte
I Intensitat de l'efecte
E Extensió de l'efecte

Els valors d'importància poden oscil·lar entre 6 (impacte molt positiu) i -6 (impacte molt negatiu)

Per aplicar aquests valors s'ha de procedir prèviament a una valoració dels impactes, la qual es du a terme a l'apartat següent.

Aquesta matriu s'ofereix a continuació de la MATRIU D'INTENSITAT, com a anticip del text que segueix descrivint els impactes.

CTORS AMBIENTALS ZONA 6: SERRA DE TRAMUNTANA DE MALLORCA.

a evaluación de impacto ambiental. Una propuesta de objetivación en las Islas Baleares

et al., 1999)

				SÒL URBÀ I URBANITZABLE		SÒL RÚSTIC				MILLORES AMBIENTALS I ALTRES				
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
				Creix. SU	Índ.Int.Res	Cat. SR	APCS	Act.vinc.nat.	Nucli rural	Integr.pais.	Bioclimàt.	Hidrologia	Cont.lumín.	Cont.acúst.
SUBSISTEMA FÍSIC NATURAL	MEDI INERT	AIRE	Confort sonor								X			X
			Qualitat perceptible de l'aire								X			
			Pols, fums, particles en suspensió								X			
			Olors								X			
		TERRA-SÒL	Relleu i caràcter topogràfic			X								
			Contaminació del sòl i subsòl						X		X	X		
			Capacitat agrològica del sòl			X	X	X						
		AIGUA	Quantitat del recurs		X							X		
			Qualitat fisico-química									X		
		PROCESSOS	Incendis			X					X			
			Recàrrega dels aqüífers									X		
			Drenatge superficial									X		
			Inundacions									X		
			Erosió											
	MEDI BIÒTIC	VEGETACIÓ	Espècies vegetals protegides			X								
			Vegetació natural d'alt valor			X								
			Vegetació natural de valor mig			X								
			Cultius				X	X					X	
		FAUNA	Espècies i poblacions protegides			X							X	
			Espècies i poblacions en general			X							X	
			Punts de pas o rutes migratòries			X								
		ECOSISTEMES ESPECIALS	Ecosistemes especials			X								
SUBSISTEMA PERCEPTUAL	MEDI PERCEPTUAL	PAISATGE INTRÍNSEC	Qualitat del paisatge			X				X				
		INTERVISIBILITAT	Incidència visual							X				
		RECURSOS CIENTÍFICO-CULTURALS	Llocs o monuments històric-artístics											
			Jaciments arqueològics											
			Estructures i edif. Tradicionals											
SUBSISTEMA POBLACIÓ I POBLAMENT	USOS DEL SÒL RURAL	RECREATIU A L'AIRE LLIURE	Esbarjo difús, senderisme						X					
		PRODUCTIU	Ús agrícola	X			X	X						
			Ús ramader				X	X						
		CONSERVACIÓ NATURA	Espais protegits			X	X			X				
		VIARI RURAL	Camins, dreceres			X				X				
	CARACT. CULTURALS	CARACTERÍSTIQUES CULTURALS	Estils de vida	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			Interaccinos socials		X		X	X	X					
			Acceptabilitat social del projecte	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			Salut i seguretat								X		X	X
			Tradicions					X		X				
	INFRAESTRUC-TURES	INFR. VIÀRIES	Viari rural			X								
		INFR. NO VIÀRIES	Sanejament i depuració		X						X	X		
	ESTRUCTURA URBANA	MORFOLOGIA	Trama urbana	X										
			Tipologia i tipisme							X				
		PLANEJAMENT URBANÍSTIC	Disciplina urbanística	X	X			X	X	X	X	X	X	X
SUBSISTEMA SOCIO-ECONÒMIC	DEMOGRAFIA	DENSITAT DE POBLACIÓ	Densitat de població fixa		X									
			Densitat de població flotant		X									
	ECONOMIA	ACTIVITATS I RELACIONS ECONÒMIQUES	Activitats econòmiques afectades		X		X	X						
			Activitats econòmiques induïdes		X		X	X						
SUBSISTEMA NUCLIS I INFRAESTRUC-TURES	INFRAESTRUC-TURES I SERVEIS	INFR. NO VIÀRIES	Infraestructura hidràulica (abastiment)	X	X				X			X		
		EQUIPAMENTS I SERVEIS	Equipament esportiu, d'esbarjo i oci		X				X					
			Equipaments turístics		X	X			X					
			Habitatge (i allotjament turístic)		X	X			X					
				6	14	18	10	11	10	9	11	11	7	5

ACCIONS DE L'ADAPTACIÓ DE LES NS DE PLANEJAMENT DE DEIÀ AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA

SÒL URBÀ I URBANITZABLE	1	CREIXEMENT DE 173 m2 DE SÒL URBÀ, COM A EQUIPAMENT MUNICIPAL DIVERS
	2	ÍNDEX D'INTENSITAT RESIDENCIAL
SÒL RÚSTIC	3	DELIMITACIÓ DE LES CATEGORIES DE SÒL RÚSTIC PROTEGIT
	4	INCORPORACIÓ DELS CRITERIS DE PLANEJAMENT SUPRAMUNICIPAL
MILLORES AMBIENTALS I ALTRES	5	CONSERVACIÓ DE LES CONDICIONS AMBIENTALS
	6	MILLORA DE LES CONDICIONS AMBIENTALS
	7	INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA
	8	CONFORT BIOCLIMÀTIC
	9	HIDROLOGIA
	10	CONTAMINACIÓ LUMÍNICA
	11	CONTAMINACIÓ ACÚSTICA

CTORS AMBIENTALS ZONA 6: SERRA DE TRAMUNTANA DE MALLORCA.

a evaluación de impacto ambiental. Una propuesta de objetivación en las Islas Baleares

et al., 1999)

				SÒL URBÀ I URBANITZABLE		SÒL RÚSTIC				MILLORES AMBIENTALS I ALTRES				
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
				Creix. SU	Índ.Int.Res	Cat. SR	APCS	Act.vinc.nat.	Nucli rural	Integr.pais.	Bioclimàt.	Hidrologia	Cont.lumín.	Cont.acúst.
SUBSISTEMA FÍSIC NATURAL	MEDI INERT	AIRE	Confort sonor								3			3
			Qualitat perceptible de l'aire								2			
			Pols, fums, particles en suspensió								2			
			Olors								2			
		TERRA-SÒL	Relleu i caràcter topogràfic			1								
			Contaminació del sòl i subsòl						2		2	3		
			Capacitat agrològica del sòl			1	1	1						
		AIGUA	Quantitat del recurs		-1				1			-1		
			Qualitat fisico-química									2		
		PROCESSOS	Incendis			1					1			
			Recàrrega dels aqüífers									1		
			Drenatge superficial									2		
			Inundacions									1		
			Erosió											
	MEDI BIÒTIC	VEGETACIÓ	Espècies vegetals protegides			3								
			Vegetació natural d'alt valor			3								
			Vegetació natural de valor mig			3								
			Cultius				2	2					3	
		FAUNA	Espècies i poblacions protegides			3							3	
			Espècies i poblacions en general			3							3	
			Punts de pas o rutes migratòries			3								
		ECOSISTEMES ESPECIALS	Ecosistemes especials			3								
SUBSISTEMA PERCEPTUAL	MEDI PERCEPTUAL	PAISATGE INTRÍNSEC	Qualitat del paisatge			3				3				
		INTERVISIBILITAT	Incidència visual							3				
		RECURSOS CIENTÍFICO-CULTURALS	Llocs o monuments històric-artístics											
			Jaciments arqueològics											
			Estructures i edif. Tradicionals											
SUBSISTEMA POBLACIÓ I POBLAMENT	USOS DEL SÒL RURAL	RECREATIU A L'AIRE LLIURE	Esbarjo difús, senderisme						1					
		PRODUCTIU	Ús agrícola	-1			2	2						
			Ús ramader				2	2						
		CONSERVACIÓ NATURA	Espais protegits			2	1	1		3				
		VIARI RURAL	Camins, dreceres			2				1				
	CARACT. CULTURALS	CARACTERÍSTIQUES CULTURALS	Estils de vida	2	2	3	3	3	3	3	3	1	2	2
			Interaccinos socials		2		2	2	2				1	1
			Acceptabilitat social del projecte	3	2	3	2	2	3	3	3	3	2	3
			Salut i seguretat								2		2	3
			Tradicions							2				
	INFRAESTRUC-TURES	INFR. VIÀRIES	Viari rural			2								
		INFR. NO VIÀRIES	Sanejament i depuració		-1						-1	-1		
	ESTRUCTURA URBANA	MORFOLOGIA	Trama urbana	2										
			Tipologia i tipisme						2	2				
		PLANEJAMENT URBANÍSTIC	Disciplina urbanística	2	2				2	2	2	2	2	2
SUBSISTEMA SOCIO-ECONÒMIC	DEMOGRAFIA	DENSITAT DE POBLACIÓ	Densitat de població fixa		2				2					
			Densitat de població flotant		2									
	ECONOMIA	ACTIVITATS I RELACIONS ECONÒMIQUES	Activitats econòmiques afectades		2		2	2	1					
			Activitats econòmiques induïdes		2		1	1	1					
SUBSISTEMA NUCLIS I INFRAESTRUC-TURES	INFRAESTRUC-TURES I SERVEIS	INFR. NO VIÀRIES	Infraestructura hidràulica (abastiment)	1	-1				1			-1		
		EQUIPAMENTS I SERVEIS	Equipament esportiu, d'esbarjo i oci		1				1					
			Equipaments turístics		1	1			1		2			
			Habitatge (i allotjament turístic)		3	1			3	2	2			
				1,50	1,29	2,28	1,80	1,80	1,73	2,40	1,92	1,09	2,25	2,33

ACCIONS DE L'ADAPTACIÓ DE LES NS DE PLANEJAMENT DE DEIÀ AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA

SÒL URBÀ I URBANITZABLE	1	CREIXEMENT DE 173 m2 DE SÒL URBÀ, COM A EQUIPAMENT MUNICIPAL DIVERS
	2	ÍNDEX D'INTENSITAT RESIDENCIAL
SÒL RÚSTIC	3	DELIMITACIÓ DE LES CATEGORIES DE SÒL RÚSTIC PROTEGIT
	4	INCORPORACIÓ DELS CRITERIS DE PLANEJAMENT COHERENT SUPRAMUNICIPAL

CTORS AMBIENTALS ZONA 6: SERRA DE TRAMUNTANA DE MALLORCA.

a evaluación de impacto ambiental. Una propuesta de objetivación en las Islas Baleares

et al., 1999)

				SÒL URBÀ I URBANITZABLE		SÒL RÚSTIC				MILLORES AMBIENTALS I ALTRES				
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
				Creix. SU	Índ.Int.Res	Cat. SR	APCS	Act.vinc.nat.	Nucli rural	Integr.pais.	Bioclimàt.	Hidrologia	Cont.lumín.	Cont.acúst.
SUBSISTEMA FÍSIC NATURAL	MEDI INERT	AIRE	Confort sonor								2			2
			Qualitat perceptible de l'aire								2			
			Pols, fums, particles en suspensió								2			
			Olors								2			
		TERRA-SÒL	Relleu i caràcter topogràfic			2								
			Contaminació del sòl i subsòl						2		2	2		
			Capacitat agrològica del sòl			2	2	2						
		AIGUA	Quantitat del recurs		2				2			2		
			Qualitat fisico-química									2		
		PROCESSOS	Incendis			2					1			
			Recàrrega dels aqüífers									2		
			Drenatge superficial									2		
			Inundacions									2		
			Erosió											
	MEDI BIÒTIC	VEGETACIÓ	Espècies vegetals protegides			2								
			Vegetació natural d'alt valor			2								
			Vegetació natural de valor mig			2								
			Cultius				2	2					2	
		FAUNA	Espècies i poblacions protegides			2							2	
			Espècies i poblacions en general			2							2	
			Punts de pas o rutes migratòries			2								
		ECOSISTEMES ESPECIALS	Ecosistemes especials			2								
SUBSISTEMA PERCEPTUAL	MEDI PERCEPTUAL	PAISATGE INTRÍNSEC	Qualitat del paisatge			2				2				
		INTERVISIBILITAT	Incidència visual							2				
		RECURSOS CIENTÍFICO-CULTURALS	Llocs o monuments històric-artístics											
			Jaciments arqueològics											
			Estructures i edif. Tradicionals											
SUBSISTEMA POBLACIÓ I POBLAMENT	USOS DEL SÒL RURAL	RECREATIU A L'AIRE LLIURE	Esbarjo difús, senderisme						2					
		PRODUCTIU	Ús agrícola	1			2	2						
			Ús ramader				2	2						
		CONSERVACIÓ NATURA	Espais protegits			2	2	2		2				
		VIARI RURAL	Camins, dreceres			2				2				
	CARACT. CULTURALS	CARACTERÍSTIQUES CULTURALS	Estils de vida	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	2
			Interaccinos socials		2		2	2	2				2	1
			Acceptabilitat social del projecte	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1
			Salut i seguretat								1		2	2
			Tradicions							2				
	INFRAESTRUC-TURES	INFR. VIÀRIES	Viari rural			2								
		INFR. NO VIÀRIES	Sanejament i depuració		2						1	1		
	ESTRUCTURA URBANA	MORFOLOGIA	Trama urbana	1										
			Tipologia i tipisme						1	2				
		PLANEJAMENT URBANÍSTIC	Disciplina urbanística	1	2				1	2	2	2	2	2
SUBSISTEMA SOCIO-ECONÒMIC	DEMOGRAFIA	DENSITAT DE POBLACIÓ	Densitat de població fixa		2				1					
			Densitat de població flotant		2									
	ECONOMIA	ACTIVITATS I RELACIONS ECONÒMIQUES	Activitats econòmiques afectades		2		2	2	2					
			Activitats econòmiques induïdes		2		2	2	2					
SUBSISTEMA NUCLIS I INFRAESTRUC-TURES	INFRAESTRUC-TURES I SERVEIS	INFR. NO VIÀRIES	Infraestructura hidràulica (abastiment)	1	2				1			1		
		EQUIPAMENTS I SERVEIS	Equipament esportiu, d'esbarjo i oci		1									
			Equipaments turístics		2	2					2			
			Habitatge (i allotjament turístic)		2	2			1	2	2			
				1,33	1,93	2,00	2,00	2,00	1,54	2,00	1,77	1,82	2,00	1,67

ACCIONS DE L'ADAPTACIÓ DE LES NS DE PLANEJAMENT DE DEIÀ AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA

SÒL URBÀ I URBANITZABLE	1	CREIXEMENT DE 173 m2 DE SÒL URBÀ, COM A EQUIPAMENT MUNICIPAL DIVERS
	2	ÍNDEX D'INTENSITAT RESIDENCIAL
SÒL RÚSTIC	3	DELIMITACIÓ DE LES CATEGORIES DE SÒL RÚSTIC PROTEGIT
	4	INCORPORACIÓ DELS CRITERIS DE PLANEJAMENT SUPRAMUNICIPAL
MILLORES AMBIENTALS I ALTRES	5	
	6	
	7	
	8	
	9	
	10	
	11	

ACTORS AMBIENTALS ZONA 6: SERRA DE TRAMUNTANA DE MALLORCA.

la evaluación de impacto ambiental. Una propuesta de objetivación en las Islas Baleares

A et al., 1999)

				ACCIONS QUE PRODUEIXEN IMPACTE SOBRE EL MEDI											
				SÒL URBÀ I URBANITZABLE		SÒL RÚSTIC				MILLORES AMBIENTALS I ALTRES					
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
				Creix. SU	Índ.Int.Res	Cat. SR	APCS	Act.vinc.nat.	Nucli rural	Integr.pais.	Bioclimàt.	Hidrologia	Cont.lumín.	Cont.acúst.	P
		AIRE	Confort sonor								6			6	
			Qualitat perceptible de l'aire								4				
			Pols, fums, particles en suspensió								4				
			Olors								4				
		TERRA-SÒL	Relleu i caràcter topogràfic			2									
			Contaminació del sòl i subsòl						4		4	6			
	MEDI INERT		Capacitat agrològica del sòl			2	2	2							
		AIGUA	Quantitat del recurs		-2				2			-2			
			Qualitat fisico-química									4			
		PROCESSOS	Incendis			2					1				
			Recàrrega dels aqüífers									2			
			Drenatge superficial									4			
			Inundacions									2			
			Erosió												
		VEGETACIÓ	Espècies vegetals protegides			6									
			Vegetació natural d'alt valor			6									
			Vegetació natural de valor mig			6									
			Cultius				4	4					6		
	MEDI BIÒTIC	FAUNA	Espècies i poblacions protegides			6							6		
			Espècies i poblacions en general			6							6		
			Punts de pas o rutes migratòries			6									
		ECOSISTEMES ESPECIALS	Ecosistemes especials			6									
SUBSISTEMA FÍSIC NATURAL															
		PAISATGE INTRÍNSEC	Qualitat del paisatge			6				6					
		INTERVISIBILITAT	Incidència visual							6					
SUBSISTEMA PERCEPTUAL	MEDI PERCEPTUAL	RECURSOS CIENTÍFICO-CULTURALS	Llocs o monuments històric-artístics												
			Jaciments arqueològics												
			Estructures i edif. Tradicionals												
		RECREATIU A L'AIRE LLIURE	Esbarjo difús, senderisme						2						
	USOS DEL SÒL RURAL	PRODUCTIU	Ús agrícola	-1			4	4							
			Ús ramader				4	4							
		CONSERVACIÓ NATURA	Espais protegits			4	2	2		6					
		VIARI RURAL	Camins, dreceres			4				2					
	CARACT. CULTURALS	CARACTERÍSTIQUES CULTURALS	Estils de vida	4	4	6	6	6	3	6	6	2	4	4	
			Interaccinos socials		4		4	4	4				2	1	
SUBSISTEMA POBLACIÓ I POBLAMENT			Acceptabilitat social del projecte	6	4	6	4	4	6	6	6	6	4	3	
			Salut i seguretat								2		4	6	
			Tradicions							4					
	INFRAESTRUC-TURES	INFR. VIÀRIES	Viari rural			4									
		INFR. NO VIÀRIES	Sanejament i depuració		-2						-1	-1			
	ESTRUCTURA URBANA	MORFOLOGIA	Trama urbana	2											
			Tipologia i tipisme						2	4					
		PLANEJAMENT URBANÍSTIC	Disciplina urbanística	2	4				2	4	4	4	4	4	
	DEMOGRAFIA	DENSITAT DE POBLACIÓ	Densitat de població fixa		4				2						
			Densitat de població flotant		4										
SUBSISTEMA SOCIO-ECONÒMIC	ECONOMIA	ACTIVITATS I RELACIONS ECONÒMIQUES	Activitats econòmiques afectades		4		4	4	2						
			Activitats econòmiques induïdes		4		2	2	2						
SUBSISTEMA NUCLIS I INFRAESTRUC-TURES	INFRAESTRUC-TURES I SERVEIS	INFR. NO VIÀRIES	Infraestructura hidràulica (abastiment)	1	-2				1			-1			
		EQUIPAMENTS I SERVEIS	Equipament esportiu, d'esbarjo i oci		1										
			Equipaments turístics		2	2					4				
			Habitatge (i allotjament turístic)		6	2			3	4	4				
				2,33	**2,50**	**4,56**	**3,60**	**3,60**	**2,69**	**4,80**	**3,69**	**2,36**	**4,50**	**4,00**	

ACCIONS DE L'ADAPTACIÓ DE LES NS DE PLANEJAMENT DE DEIÀ AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA

SÒL URBÀ I URBANITZABLE	1	CREIXEMENT DE 173 m2 DE SÒL URBÀ, COM A EQUIPAMENT MUNICIPAL DIVERS
	2	ÍNDEX D'INTENSITAT RESIDENCIAL
SÒL RÚSTIC	3	DELIMITACIÓ DE LES CATEGORIES DE SÒL RÚSTIC PROTEGIT
	4	INCORPORACIÓ DELS CRITERIS DE PLANEJAMENT COHERENT SUPRAMUNICIPAL

6.4. VALORACIÓ DETALLADA DELS IMPACTES MÉS IMPORTANTS DE LES ACCIONS SOBRE ELS FACTORS AMBIENTALS

A continuació es descriuen els impactes més importants que es produeixen amb cada una des accions del projecte, i la tipologia dels seus efectes.

Cal destacar, en primer lloc, que totes les accions derivades de l'adaptació de les NS de Deià al Pla Territorial suposen, de manera global, impactes amb la qualificació de POSITIUS.

També de manera general s'observa que els impactes amb qualificació negativa (impactes baixos i mig-baixos, com a màxim), són els derivats d'aplicar els índex d'intensitat residencial teòrics, que no fan sinó desvirtuar la realitat, atès que donen una població teòrica que suposa un excés. Com dèiem, aquest creixement teòric de població suposaria uns impactes negatius per la qualntitat d'aigua que s'hauría de menester, per l'increment que s'hauría de fer de sanejament i depuració, i per les conseqüents infraestructures que s'hauríen de modificar.

Els impactes positius més evidents són els que afecten la vegetació, la fauna, els ecosistemes especials, el paisatge i la protecció dels elements i maneres de viure de la cultura tradicional. Tots ells deriven de l'aplicació de la normativa a la qual s'adapten les NS.

Hem de partir de la base de que, havent passal el procediment municipal d'exposició pública, el projecte compta amb àmplia acceptació social, i que garanteix poder dur endavant la consolidació de l'estil de vida al qual estan habituats els habitants de Deià.

6.4.1. ACCIONS SOBRE ELS SÒLS URBÀ I URBANITZABLE

Per començar, no es defineix cap nou sol urbanitzable.

1. CREIXEMENT DE 173 m2 DE SÒL URBÀ, COM A EQUIPAMENT MUNICIPAL DIVERS

La importància global és positiu mig-baix/mig (2,33).

Es tracta d'una actuació molt aceptada, que permet seguir l'estil de vida actual, i que, completant la trama urbana amb aquesta petita superfície, no suposa cap modificació de l'estat actual, més que en la qualificació del sòl .

Malgrat suposa una reducció de sòl rústic, suposa poder mantenir, malgrat tot, la productivitat agrícola del sòl, atès que es tracta de marjades amb oliveres per on s'accedeix a les infraestructures hidràuliques, i es considera un benefici ambiental.

És l'únic creixement que es dóna a tot el terme municipal de Deià.

Com es veu a la planimetria, es completa la trama urbana en aquesta zona, donant-li coherència, la qual cosa suposa, a més, un exemple de disciplina urbanística, duent a dret una situació de fet.

Tan sols s'apunta un caire negatiu, atès que afecta indirectament una infraestructura d'abastament d'aigua, si ens aturam a considerar que la modificació en el seu conjunt suposa un increment de la població, quan s'aplica l'índex de capacitat de població, com veurem més endavant.

CREIXEMENT DE 173 m2 DE SÒL URBÀ, COM A EQUIPAMENT MUNICIPAL DIVERS							
CI	CARÀCTER	1	(+) POSITIU	I	INTENSITAT	1,50	
EX	EXTENSIÓ	1,33		MO	MOMENT	4	Immediat
PE	PERSISTÈNCIA	2	Temporal	RV	REVERSIBILITAT	1	A curt termini
MC	RECUPERABILITAT	2	Total a mitjà	SI	SINÈRGIA	1	Sense sinèrgia
AC	ACUMULACIÓ	1	Simple	EF	EFECTE	5	Directe
PR	PERIODICITAT	1	Irregular o aperiòdic i discontinu				
		IM	**IMPORTÀNCIA**	**24**	**IM*C=**	**24**	
		Istd	**ÍNDEX D'INCIDÈNCIA ESTÀNDARD**		**0,153**		**IMPACTE POSITIU COMPATIBLE**

2. ÍNDEX D'INTENSITAT RESIDENCIAL

La importància global és positiu mig-baix/mig (2,50).

S'inclou per imperatiu legal, en aplicació de la normativa. Als efectes del compliment de capacitat potencial màxima que es derivi del planejament urbanístic s'ha fixat el ratio de tres habitants/vivenda.

Aquesta acció, que no és més que realitzar un càlcul teòric, és la única que suposa, per ella mateixa, la presència d'impactes negatius, atès que aquest increment de població comporta un major consum d'aigua potable, majors necessitats d'evacuació d'aigües residuals i sanejament, i major consum d'energia, així com altres serveis municipals.

ÍNDEX D'INTENSITAT RESIDENCIAL							
CI	CARÀCTER	1	(+) POSITIU	I	INTENSITAT	1,29	
EX	EXTENSIÓ	1,9		MO	MOMENT	1	A llarg termini
PE	PERSISTÈNCIA	5	Permanent	RV	REVERSIBILITAT	2	A mig termini
MC	RECUPERABILITAT	3	Parcial, mitigable	SI	SINÈRGIA	5	Alta
AC	ACUMULACIÓ	3	Acumulatiu	EF	EFECTE	1	Indirecte
PR	PERIODICITAT	1	Irregular o aperiòdic i discontinu				
		IM	**IMPORTÀNCIA**	**29**	**IM*C=**	**29**	
		Istd	**ÍNDEX D'INCIDÈNCIA ESTÀNDARD**		**0,215**		**IMPACTE POSITIU COMPATIBLE**

6.4.2. SÒL RÚSTIC

3. DELIMITACIÓ DE LES CATEGORIES DE SÒL RÚSTIC PROTEGIT

4. La importància global és positiu alt/molt alt (4,56).

S'adopten les noves subcategories proposades pel Pla Territorial, adaptant els seus límits amb la major precisió, per mor de l'escala que s'utilitza en el planejament municipal, i definint els usos prohibits, condicionats i permesos a cada una d'elles.

Tot això no suposa més que impactes positius, atès que suposa l'aplicació de tot un seguit de normativa de protecció aplicable al territori, i l'obligatorietat d'imposar una metodologia de ptortecció generalitzada.

Això duu implícita la preservació del viari rural, de les activitats que es poden desenvolupar al sòl rústic, i la regulació dels habitatges i els usos turístics.

DELIMITACIÓ DE LES CATEGORIES DE SÒL RÚSTIC PROTEGIT							
CI	CARÀCTER	1	(+) POSITIU	I	INTENSITAT	2,28	
EX	EXTENSIÓ	2		MO	MOMENT	4	Immediat
PE	PERSISTÈNCIA	5	Permanent	RV	REVERSIBILITAT	2	A mig termini
MC	RECUPERABILITAT	6	Irrecuperable compensatòries	SI	SINÈRGIA	5	Alta
AC	ACUMULACIÓ	3	Acumulatiu	EF	EFECTE	5	Directe
PR	PERIODICITAT	5	Continu				
		IM	**IMPORTÀNCIA**	**46**	**IM*C=**	**46**	
		Istd	**ÍNDEX D'INCIDÈNCIA ESTÀNDARD**		**0,450**		**IMPACTE POSITIU MODERAT**

5. INCORPORACIÓ DELS CRITERIS DE PLANEJAMENT COHERENT SUPRAMUNICIPAL

La importància global és positiu mig /alt (3,60).

Al terme municipal de Deià li correspon l'APCS nº 1: Serra Nord. Dins del terme municipal, un mínim del 97% ha de tenir, per a l'ús d'habitatge, una parcel·la mínima de 28.000 m2. Es compleix al 100%. S'avalua, malgrat ja es compleixi.

INCORPORACIÓ DELS CRITERIS DE PLANEJAMENT COHERENT SUPRAMUNICIPAL							
CI	CARÀCTER	1	(+) POSITIU	I	INTENSITAT	1,80	
EX	EXTENSIÓ	2		MO	MOMENT	4	Immediat
PE	PERSISTÈNCIA	2	Temporal	RV	REVERSIBILITAT	2	A mig termini
MC	RECUPERABILITAT	2	Total a mitjà	SI	SINÈRGIA	2	Moderada
AC	ACUMULACIÓ	1	Simple	EF	EFECTE	5	Directe
PR	PERIODICITAT	1	Irregular o aperiòdic i discontinu				
		IM	**IMPORTÀNCIA**	**28**	**IM*C=**	**28**	
		Istd	**ÍNDEX D'INCIDÈNCIA ESTÀNDARD**		**0,211**		**IMPACTE POSITIU COMPATIBLE**

6. INDICACIÓ DE LES CONDICIONS DE LES ACTIVITATS VINCULADES AMB LA DESTINACIÓ I NATURALESA DE LES FINQUES I UNITATS MÍNIMES DE CULTIU

La importància global és positiu mig /alt (3,60).

Es recullen les determinacions de la Llei del sòl, amb indicació de les superfícies màximes de les edificacions afectes a explotacions agrícoles de secà i regadiu, en funció de la superfície d'explotació.

Així mateix es fixen les unitats mínimes de cultiu per a secà (5.000 m2, 0,7 hà) i regadiu (35.000 m2, 4,9 hà).

Es tracta, en definitiva, de regular les activitats agrícoles i ramaderes. Això es tradueix en millores per a tot aquest sector i les activitats econòmiques lligades.

CONDICIONS DE LES ACTIVITATS VINCULADES AMB LA DESTINACIÓ I NATURALESA DE LES FINQUES I UNITATS MÍNIMES DE CULTIU							
CI	CARÀCTER	1	(+) POSITIU	I	INTENSITAT	1,80	
EX	EXTENSIÓ	2		MO	MOMENT	4	Immediat
PE	PERSISTÈNCIA	2	Temporal	RV	REVERSIBILITAT	2	A mig termini
MC	RECUPERABILITAT	2	Total a mitjà	SI	SINÈRGIA	2	Moderada
AC	ACUMULACIÓ	3	Acumulatiu	EF	EFECTE	5	Directe
PR	PERIODICITAT	1	Irregular o aperiòdic i discontinu				
		IM	**IMPORTÀNCIA**	**30**	**IM*C=**	**30**	
		Istd	**ÍNDEX D'INCIDÈNCIA ESTÀNDARD**		**0,238**		**IMPACTE POSITIU COMPATIBLE**

7. DELIMITACIÓ D'UN NUCLI RURAL

La importància global és positiu mig-baix /mig (2,69).

Les NS, han delimitat, a la planimetria adjunta, i classificat, el nucli rural: Son Coll, de 2.943 m2 de superfície. Això suposa, en primer lloc, l'exigència del compliment d'una sèrie de normes relacionades amb la preservació del medi. A més, atesa la seva situació a la vora de la Ruta de Pedra en Sec, el GR-221 , suposa d'alguna manera una millora quant al senderisme i activitats a l'aire lliure.

DELIMITACIÓ D'UN NUCLI RURAL							
CI	CARÀCTER	1	(+) POSITIU	I	INTENSITAT	1,73	
EX	EXTENSIÓ	1,54		MO	MOMENT	4	Immediat
PE	PERSISTÈNCIA	5	Permanent	RV	REVERSIBILITAT	2	A mig termini
MC	RECUPERABILITAT	6	Irrecuperable compensatòries	SI	SINÈRGIA	5	Alta
AC	ACUMULACIÓ	1	Simple	EF	EFECTE	5	Directe
PR	PERIODICITAT	1	Irregular o aperiòdic i discontinu				
		IM	**IMPORTÀNCIA**	**37**	**IM*C=**	**37**	
		Istd	**ÍNDEX D'INCIDÈNCIA ESTÀNDARD**		**0,333**		**IMPACTE POSITIU MODERAT**

6.4.3. MESURES AMBIENTALS A LA NORMATIVA

8. INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA I AMBIENTAL

La importància global és positiu alt/molt alt (4,80).

Suposa una posta en valor de l'estètica i el medi ambient, que es tradueix en una millora ambiental general.

INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA I AMBIENTAL							
CI	CARÀCTER	1	(+) POSITIU	I	INTENSITAT	2,40	
EX	EXTENSIÓ	2		MO	MOMENT	4	Immediat
PE	PERSISTÈNCIA	5	Permanent	RV	REVERSIBILITAT	2	A mig termini
MC	RECUPERABILITAT	3	Parcial, mitigable	SI	SINÈRGIA	2	Moderada
AC	ACUMULACIÓ	3	Acumulatiu	EF	EFECTE	5	Directe
PR	PERIODICITAT	5	Continu				
		IM	**IMPORTÀNCIA**	**40**	**IM*C=**	**40**	
		Istd	**ÍNDEX D'INCIDÈNCIA ESTÀNDARD**		**0,373**		**IMPACTE POSITIU MODERAT**

9. MESURES BIOCLIMÀTIQUES

La importància global és positiu mig /alt (3,69).

Suposa racionalitzar els mètodes constructius tot introduint mesures correctores que milloren el confort dels usuaris alhora que permeten estalvi dels recursos. Suposa un guany ambiental.

MESURES BIOCLIMÀTIQUES							
CI	CARÀCTER	1	(+) POSITIU	I	INTENSITAT	1,92	
EX	EXTENSIÓ	1,77		MO	MOMENT	4	Immediat
PE	PERSISTÈNCIA	5	Permanent	RV	REVERSIBILITAT	5	Irreversible
MC	RECUPERABILITAT	3	Parcial, mitigable	SI	SINÈRGIA	5	Alta
AC	ACUMULACIÓ	3	Acumulatiu	EF	EFECTE	5	Directe
PR	PERIODICITAT	5	Continu				
		IM	**IMPORTÀNCIA**	**44**	**IM*C=**	**44**	
		Istd	**ÍNDEX D'INCIDÈNCIA ESTÀNDARD**		**0,429**		**IMPACTE POSITIU MODERAT**

10. DETERMINACIONS SOBRE HIDROLOGIA

La importància global és positiu mig-baix /mig (2,36).

Aquí es reuneixen tot un seguit de prescripcions normatives, que són per una banda molt bones i que afavoreixen l'estalvi d'aigua i la garantia de qualitat tant de l'aigua potable com la dels sistemes d'evacuació. Per l'altra, el creixement teòric de la població, tot aplicant els càlculs teòrics, suposa un increment, tant de consum d'aigua, com de necessitats de sanejament. Això fa que la valoració general decaigui.

DETERMINACIONS SOBRE HIDROLOGIA							
CI	CARÀCTER	1	(+) POSITIU	I	INTENSITAT	1,09	
EX	EXTENSIÓ	1,82		MO	MOMENT	1	A llarg termini
PE	PERSISTÈNCIA	2	Temporal	RV	REVERSIBILITAT	2	A mig termini
MC	RECUPERABILITAT	2	Total a mitjà	SI	SINÈRGIA	5	Alta
AC	ACUMULACIÓ	1	Simple	EF	EFECTE	1	Indirecte
PR	PERIODICITAT	5	Continu				
		IM	**IMPORTÀNCIA**	**26**	**IM*C=**	**26**	
		Istd	**ÍNDEX D'INCIDÈNCIA ESTÀNDARD**		**0,177**		**IMPACTE POSITIU COMPATIBLE**

11. CONTROL DE CONTAMINACIÓ LUMÍNICA

La importància global és positiu alt/molt alt (4,50).

L'aplicació de la normativa suposa una millora considerable per a l'entorn. Naturalment, es tradueix de manera indirecta a totes les poblacions faunístiques, i als habitants i visitants de Deià.

CONTROL DE CONTAMINACIÓ LUMÍNICA							
CI	CARÀCTER	1	(+) POSITIU	I	INTENSITAT	2,25	
EX	EXTENSIÓ	2		MO	MOMENT	4	Immediat
PE	PERSISTÈNCIA	5	Permanent	RV	REVERSIBILITAT	2	A mig termini
MC	RECUPERABILITAT	2	Total a mitjà	SI	SINÈRGIA	5	Alta
AC	ACUMULACIÓ	3	Acumulatiu	EF	EFECTE	5	Directe
PR	PERIODICITAT	5	Continu				
		IM	**IMPORTÀNCIA**	**42**	**IM*C=**	**42**	
		Istd	**ÍNDEX D'INCIDÈNCIA ESTÀNDARD**		**0,394**		**IMPACTE POSITIU MODERAT**

12. CONTROL DE CONTAMINACIÓ ACÚSTICA

La importància global és positiu alt (4,00).

L'aplicació de la normativa suposa una millora considerable per a l'entorn. Naturalment, es tradueix de manera indirecta a totes les poblacions faunístiques., i als habitants i visitants de Deià.

CONTROL DE CONTAMINACIÓ ACÚSTICA							
CI	CARÀCTER	1	(+) POSITIU	I	INTENSITAT	2,33	
EX	EXTENSIÓ	1,67		MO	MOMENT	4	Immediat
PE	PERSISTÈNCIA	5	Permanent	RV	REVERSIBILITAT	1	A curt termini
MC	RECUPERABILITAT	2	Total a mitjà	SI	SINÈRGIA	1	Sense sinèrgia
AC	ACUMULACIÓ	3	Acumulatiu	EF	EFECTE	5	Directe
PR	PERIODICITAT	5	Continu				
		IM	**IMPORTÀNCIA**	**36**	**IM*C=**	**36**	
		Istd	**ÍNDEX D'INCIDÈNCIA ESTÀNDARD**		**0,320**		**IMPACTE POSITIU MODERAT**

13. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI URBANÍSTIC I ARQUITECTÒNIC

La importància global és positiu alt/molt alt (4,50).

L'aplicació de la normativa suposa una millora considerable per a l'entorn. Naturalment, es tradueix de manera indirecta als habitants i visitants de Deià.

PROTECCIÓ DEL PATRIMONI URBANÍSTIC I ARQUITECTÒNIC							F. OBRES
CI	CARÀCTER	1	(+) POSITIU	I	INTENSITAT	2,36	
EX	EXTENSIÓ	1,86		MO	MOMENT	4	Immediat
PE	PERSISTÈNCIA	5	Permanent	RV	REVERSIBILITAT	2	A mig termini
MC	RECUPERABILITAT	2	Total a mitjà	SI	SINÈRGIA	2	Moderada
AC	ACUMULACIÓ	3	Acumulatiu	EF	EFECTE	5	Directe
PR	PERIODICITAT	5	Continu				
		IM	**IMPORTÀNCIA**	**39**	**IM*C=**	**39**	
		Istd	**ÍNDEX D'INCIDÈNCIA ESTÀNDARD**		**0,353**		**IMPACTE POSITIU MODERAT**

14. INCORPORACIÓ DE LES RUTES D'INTERÈS CULTURAL I PAISATGÍSTIC

La importància global és positiu positiu alt/molt alt (4,30).

Deià destaca pel seu ressò cultural, i les rutes no fan sinó posar l'accent en els valors ambientals de l'entorn.

INCORPORACIÓ DE LES RUTES D'INTERÈS CULTURAL I PAISATGÍSTIC							F. FUNCIONAMENT
CI	CARÀCTER	1	(+) POSITIU	I	INTENSITAT	2,30	
EX	EXTENSIÓ	1,80		MO	MOMENT	4	Immediat
PE	PERSISTÈNCIA	5	Permanent	RV	REVERSIBILITAT	2	A mig termini
MC	RECUPERABILITAT	2	Total a mitjà	SI	SINÈRGIA	2	Moderada
AC	ACUMULACIÓ	3	Acumulatiu	EF	EFECTE	5	Directe
PR	PERIODICITAT	5	Continu				
		IM	**IMPORTÀNCIA**	**39**	**IM*C=**	**39**	
		Istd	**ÍNDEX D'INCIDÈNCIA ESTÀNDARD**		**0,349**		**IMPACTE POSITIU MODERAT**

7. LES MESURES PREVISTES PER PREVENIR, REDUIR I, EN LA MESURA QUE SIGUI POSSIBLE, COMPENSAR QUALSEVOL EFECTE NEGATIU IMPORTANT EN EL MEDI AMBIENT DE L'APLICACIÓ DEL PLA O PROGRAMA.

L'adaptació de les NS de Deià al Pla Territorial i la resta de normativa sobrevinguda suposa en si mateixa la incorporació de tot un seguit de mesures protectores vers el medi ambient, que es detallaran en la redacció de l'ISA.

Al llarg de la Memòria, la Normativa, la Planimetria i l'ISA s'han incorporat tot un seguit de mesures per tal de minvar els efectes negatius de les accions que es desenvolupen.

Atesa la valoració general positiva d'aquesta adaptació, a continuació es recullen unes recomanacions de caràcter general:

7.1. MESURES PER MINVAR ELS EFECTES PERJUDICIALS SOBRE L'ATMOSFERA

Es proposa que quan s'hagin de dur a terme obres es concedeixi especial atenció al bon estat del maquinari i que els seus motors combustionin de manera adequada, i s'exigeixi que els vehicles compleixin la normativa ambiental, incloent-ne la limitació acústica.

L'Ajuntament haurà de comprovar que el seu sistema d'il·luminació s'ajusta a la normativa per prevenir-ne la contaminació lumínica nocturna.

7.2. MESURES PER MINVAR ELS EFECTES PERJUDICIALS SOBRE LA TERRA I EL SÒL

Exigir el compliment de la normativa que s'aprova, que ja incorpora tot un seguit de prescripcions i de bones pràctiques referides a evitar la contaminació dels sòls.

7.3. MESURES PER MINVAR ELS EFECTES PERJUDICIALS SOBRE EL MEDI HÍDRIC

De bell nou, es tracta d'aplicar el que recull la normativa. Aquesta fa referència a un seguit d'exigències encaminades a l'estalvi d'aigua, la qualitat de les aigües residuals, la reutilització de les aigües grises, la recollida de les pluvials, etc.

A continuació es descriuen els impactes més importants que es produeixen amb cada una des accions del projecte, i la tipologia dels seus efectes.

7.4. MESURES PER MINVAR ELS EFECTES PERJUDICIALS SOBRE EL MEDI PERCEPTUAL

Qualsevol proposta d'intervenció incorporarà, als seus criteris de disseny i localització, la necessitat de reduir els efectes dels riscs, incorporant les mesures necessàries per evitar l'augment de la seva incidència en el territori.

7.5. MESURES PER MINVAR ELS EFECTES PERJUDICIALS SOBRE EL MEDI AMBIENT EN GENERAL

Optimitzar el rendiment tèrmic dels edificis. Utilitzar energies alternatives.

Dotar els habitatges de la distribució que permeti disposar espai per dur a terme la recollida selectiva de residus.

Tornar a reprendre l'Agenda Local 21

8. UNA EXPOSICIÓ DE LES PRINCIPALS ALTERNATIVES ESTUDIADES I UN RESUM DELS MOTIUS DE LA SELECCIÓ DE LES ALTERNATIVES CONSIDERADES

L'adaptació de les NS de Deià a la normativa sobrevinguda no donava peu a moltes alternatives. De tota manera, també s'ha vist que només hi ha un petit creixement de sòl urbà, de tan sols 173 m2.

Tot això fa que no s'hagin considerat més alternatives que aquesta que es presenta..

L'altra, l'alternativa zero, resulta inabordable perquè hi ha una exigència legal que complir.

9. UN INFORME SOBRE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LES ALTERNATIVES I DE LES MESURES DIRIGIDES A PREVENIR, REDUIR, PAL·LIAR O COMPENSAR ELS EFECTES NEGATIUS DEL PLA O PROGRAMA.

La present adaptació de planejament al Pla territorial de Mallorca no ha modificat l'estructura general i orgànica del territori encara que ha creat un petit creixement en sòl urbà que no comporta càrregues econòmiques per al municipi o una altra administració o organisme públic.

Les vigents NN.SS. de planejament del municipi són, de conformitat amb la distinció que estableix l'article 91 del Reglament de planejament urbanístic, del tipus a) alhora que no disposen de sectors de sòl urbanitzable. No s'han previst cessions, encara que el sòl afectat per alguna alineació i destinat a espai viari s'obtindrà asistemàticament quan els titulars de les parcel·les confrontants sol·licitin llicència d'obres com a obligació per obtenir la condició de solar.

A continuació s'exposa la viabilitat econòmica de les mesures correctores exposades, aplicant aquesta escala de magnitud econòmica:

Cost (€)	Magnitud econòmica
< 6.000	Baixa
6.000 – 30.000	Mitjana
➢ 30.000	Baixa

Mesures per minvar el renou, emissions de partícules i pols	Mesures correctores propostes	Magnitud econòmica
	Maquinària adequada	Mitjana

Mesures per minvar efectes sobre qualitat ambiental i paisatgística	Mesures correctores propostes	Magnitud econòmica
	Paràmetres d'integració paisatgística i ambiental	Mitjana-baixa
	Adaptació dels edificis amb l'entorn	Mitjana-baixa
	Tancats que permetin el pas de fauna	Baixa

Mesures per minvar els efectes dels riscs ambientals	Mesures correctores propostes	Magnitud econòmica
	Tallafocs, sistemes de protecció front a inundacions, etc.	Baixa-Mitjana

Mesures per minvar efectes sobre el medi hídric	Mesures correctores propostes	Magnitud econòmica
	Mesures d'estalvi d'aigua	Mitjana
	Comptadors individuals	Baixa
	Fontaneria de baix consum	Mitjana
	Edificis amb refrigeració i ventilació naturals	Alta

10. UNA DESCRIPCIÓ DE LES MESURES PREVISTES PER A LA SUPERVISIÓ

- Reprendre l'elaboració de l'Agenda Local 21, mantenint actualitzada la base de dades dels indicadors de sostenibilitat
- A cada projecte que s'iniciï en el marc de les noves Normes Subsidiàries caldrà, a més de verificar'l, comprovant que incorpora tot el que exigeix la normativa, així com les mesures ambientals fixades, i compleix els objectius i criteris ambientals fixats.

  Aquesta tasca l'hauría de fer l'administració local, quan disposi del projectes corresponents i hagi de donar l'autorització o llicència d'obres

  A banda, caldrà realitzar visites d'inspecció durant tot el procés d'execució dels sectors objecte de
- La vigilància ambiental ha de donar garantia als ciutadans de que la implantació de les NS adaptades al Pla Territorial no suposarà impactes no previstos i no degradarà ambientalment el municipi.

  En aquest sentit, en cas d'aparèixer impactes ambientals no previstos caldrà aplicar les mesures correctores necessàries.

11. UN RESUM DE CARÀCTER NO TÈCNIC DE LA INFORMACIÓ FACILITADA EN VIRTUT DELS APARTATS ANTERIORS.

11.1. INTRODUCCIÓ

L'ISA dóna resposta a les qüestions formulades a l'informe de referència de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears sobre l'ISA prèvia, incorporant-ne els suggeriments. Quant a POBLACIÓ: 4.727 habitants és la població prevista en els nuclis urbans de Deià, aplicant el Decret 2/1996, de 16 de gener, sobre regulació de les capacitats de població en els instruments de planejament general i sectorial aplicant el ratio de tres habitants/vivenda. Aquest càlcul teòric ultrapassa la realitat, perquè correspondria al número màxim d'habitants possibles en el cas de que s'esbucassin tots els habitatges, se'n fessin de nous, amb un estàndard de superfície, i fossin habitats pel número teòric. Tot això queda lluny de la realitat. Atès que la població de dret del municipi l'any 2008 era de 754 habitants, i que el municipi ha tingut un creixement mitjà de l'1,42%% entre els anys 2001 i 2008, es pot suposar, aplicant aquest mateix índex, que l'increment de població fins al 2015 serà de l'ordre d'uns 10 habitants/any. Així, aquest és el creixement que es proposa com a base de càlcul per avaluar la necessitat de recursos ambientals:

ANY	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Sostre
Població de dret								
Habitants	727	738	748	759	769	780	791	4.727
Increment s/any anterior	10	10	10	11	11	11	11	
% d'increment	1,43	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	

Quant a AIGÜA POTABLE, **l**'Ajuntament disposa d'autorització d'extracció de 132.000 m3/any. Aplicant la progressió de les previsions de consum de la Direcció General de Recursos Hidrics:

	1998	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
m3/any	36.500	61.974	69.067	64.878	78.278	82.192	86.301	90.617	95.147
m3/any d'increment s/any anterior			7.093	-4.189	13.400	3.914	4.109	4.316	4.530
% s/any anterior			10,27	-6,46	17,12	4,76	4,76	4,76	4,76
		2008	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**
m3/any		99.677	104.423	109.394	114.603	120.059	125.775	131.763	138.037
m3/any d'increment s/any anterior		4.746	4.746	4.972	5.208	5.456	5.716	5.988	6.273
% s/any anterior		4,76	4,76	4,76	4,76	4,76	4,76	4,76	4,76
	Del 2004 al 2007, previsió de la DGRH. D'aquí endavant, aplicació de la mateixa progressió								

Quant a DEPURACIÓ D'AIGÜES RESIDUALS, les dades actuals de capacitat de l'EDAR de Deià són de 465 de m3/dia y 3.100 habitantes equivalentes. Per tant, cobreix les expectatives de creixement fonamentades en l'evolució de la població existent, malgrat no pugui assolir el sostre teòric de població desmesurat de 4.727 habitants.

L'ENERGIA FACTURADA al municipi de Deià, segons les dades de les successives edicions de Estadístiques Energètiques (2005, 2006, 2007, 2008,2009) és la següent:

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Mwh	6.799	6.985	7.502	7.787	8.349	7.752
Variació s/any anterior		186	517	285	562	-597
% variació s/any anterior		2,66	6,89	3,66	6,73	-7,70

Segons informe de l'Arquitecte Tècnic Municipal de Deià, compta amb un subministrament elèctric mínim d'1 MW, i suposant un increment del 100% de consum de potència entre estiu i hivern, estima que el subministrament elèctric de Deià és de devers 2 MW.

Gestión de Servicios Urbanos de Baleares, SA (GESBA), com a empresa concessionària del servei de recollida de RESIDUS SÒLIDS URBANS del terme municipal de Deià, es declara suficient per re-

collir els residus generats per la població actual, i compta amb els mitjans suficients per a l'adaptació a la població màxima que figura a les normes subsidiàries, en el moment en què s'assoleixi.

11.2. CONTINGUT, OBJECTIUS PRINCIPALS DEL PLA O PROGRAMA I LES RELACIONS AMB ALTRES PLANS I PROGRAMES PERTINENTS

La modificació puntual de les NS aprovada definitivament el 25 de juliol de 2000 va introduir índexs d'ús residencial en la totalitat del sòl urbà (excepte exoneració del nucli antic) i va suposar la seva adaptació al Decret de capacitats de població. L'OBJECTE és l' **Adaptació de les Normes Subsidiàries al Pla territorial de Mallorca quant al sòl rústic,** que és el que resta pendent, sense perjudici de redactar un text refós un cop aprovades definitivament, i el **manteniment de les NS vigents**, sense plantejar creixement de tipus residencial, turístic o mixt, quant al sòl urbà existent, **així com de les normes urbanístiques, excepte aquelles que es veuen afectades per les DOT o pel citat PTM**.

Els documents que composen l'adaptació de les NS són:

(1) MEMÒRIA INFORMATIVA

Aporta informació sobre el TERRITORI (suport físic, elements i edificis protegits i xarxa de comunicacions; sobre POBLACIÓ I VIVENDA, i activitat econòmica.

(2) MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.

- En els seus ANTECEDENTS tracta les NS vigents, les implicacions de la Llei de sòl rústic i de les Directrius d'Ordenació del Territori.
- A continuació relaciona de manera exhaustiva la NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL VIGENT.
- Sobre el SÒL URBÀ es tracten les condicions establertes per la Llei del sòl i pel Pla Territorial de Mallorca, s'estableixen els objectius i criteris de les NS per al sòl urbà, s'exposen les condicions de les llicències, i es detallen les unitats d'actuació en sòl urbà.
- Respecte al SÒL URBANITZABLE, es tracten les condicions establertes per la Llei del sòl i per les Directrius d'Ordenació del Territori (DOT), i s'estableixen els objectius i criteris de les NS per al sòl urbanitzable.
- Es JUSTIFICA EL CREIXEMENT en sòl urbà i urbanitzable.
- Quant al SÒL RÚSTIC, es tracten les condicions establertes per la Llei del sòl, per la Llei del sòl rústic, per les DOT, i pel Pla Territorial de Mallorca, i les de les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu. S'estableixen els objectius i criteris de les NS per al sòl rústic, i els criteris de les NS per a les àrees de prevenció de riscs. Es tracten els nuclis rurals i els efectes del Pla director sectorial d'energia.
- Pel que fa a la GESTIÓ URBANÍSTICA DEL PLANEJAMENT, s'exposa l'execució del planejament i els sistemes generals.
- Es JUSTIFICA LA CAPACITAT DE POBLACIÓ, segons el Decret 2/1996, de 16 de gener, referint el nombre màxim d'habitants i justificant el compliment de l'estàndard de zones verdes per habitant.
- Es JUSTIFICA EL COMPLIMENT del Decret 105/1997, de 24 de juliol, de policia sanitària mortuòria.
- Es JUSTIFICA EL COMPLIMENT DE LA LLEI DE PATRIMONI HISTÒRIC, en referència als catàlegs municipals i els elements d'interès històric artístic del municipi.
- Es JUSTIFICA el COMPLIMENT DEL PLA HIDROLÒGIC: Es fa referència als objectius del PHIB, es determina quina és la divisió territorial en funció del tipus de sòl i els criteris per a la compatiblitat d'usos, es calculen els usos i demandes existents i previstes. S'ordenen els aprofitaments i característiques bàsiques de la qualitat de les aigües, i així mateix els abocaments. S'introdueixen mesures de protecció i odrenació dels recursos per a la prevenció de danys. Es recullen les afeccions al terme municipal i s'incorporen al planejament.
- ES JUSTIFICA L'ADAPTACIÓ A LA LLEI 11/2001, DE 15 DE JUNY, D'ORDENACIÓ DE L'ACTIVITAT COMERCIAL, fent referència a les prohibicions al comerç, els conceptes de

comerç, de superfície comercial útil, de comerç turístic i de gran establiment comercial; es determinen les zones de gran afluència turística i s'estableix l'ordenació urbanística dels usos comercials, vinculats amb el planejament, i es recullen les afeccions al terme municipal.

- A continuació es fa referència als INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL.
- Es proporciona un RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT.

(3) ANNEX. ADAPTACIÓ ALS PLANS DIRECTORS SECTORIALS.

Sobre cada un dels PDS es determinen les afeccions al terme municipal i la incorporació al planejament, si escau: PDS de carreteres, de pedreres, per a la gestió dels residus, energètic, de telecomunicacions i de transport

(4) ESTUDI ECONÒMIC FINANCER.

Inclou la NORMATIVA D'APLICACIÓ i la JUSTIFICACIÓ

(5) NORMES URBANÍSTIQUES

Es presenta un text refós en el qual es recullen les modificacions introduïdes.

(6) DOCUMENTS GRÀFICS.

S'han recollit les classificacions de sòl rústic del Pla territorial de Mallorca, conciliant-les amb les vigents i amb les zones de prevenció de riscos, contaminació d'aqüífers, torrents i les seves zones de protecció, etc.

L'OBJECTIU GENERAL I BÀSIC DE LES NS és l'adaptació al Pla Territorial de Mallorca i a la resta de normativa supramunicipal sobrevinguda, i la millora de les condicions de vida dels seus ciutadans, procurant la preservació del medi-ambient, mitjançant la planificació de un desenvolupament sostenible del territori.

Els OBJECTIUS GENERALS ALS QUE LES NS HAN DE DONAR SUPORT, SEGONS LES DOT, són: Un desenvolupament soci-econòmic equilibrat i compatible amb la protecció i millora del medi-ambient, una millora de la qualitat de vida dels ciutadans i ambiental dels espais urbans del municipi, garantir l'accés dels ciutadans del municipi a una vivenda digna i adient i la protecció dels espais oberts del municipi de qualsevol ús que pugui alterar els seus valors ecològics i paisatjístics.

Els CRITERIS DE PLANIFICACIÓ PER ASSOLIR ELS OBJECTIUS MARCATS són: l'establiment d'un desenvolupament urbanístic dels nuclis urbans adequat a les seves capacitats reials i raonables de creixement, mitjançant la delimitació de sòl urbà i la determinació dels índexs de població, la implantació de nous equipaments en sòl urbà i sistemes generals d'ús comunitari, la millora de les xarxes de comunicació, la continuació de les infraestructures previstes, la recuperació del patrimoni històric artístic i una racional utilització dels recursos (aigua potable, energia elèctrica, residus, etc.).

Com a ACTUACIONS EN SÒL URBÀ, els seus OBJECTIUS ESPECÍFICS són el creixement del nucli i la requalificació ambiental dels espais urbans.Es modifica la denominació de les diferents qualificacions urbanístiques, es determinen els espais lliures públics per a cada nucli, i els seus equipaments, complint els estàndards. No s'ha previst cap sòl o sector urbanitzable industrial, encara que existeix una qualificació de zona industrial (ID) en el sòl urbà, amb una superfície de 3.654,37 m2. No s'han previst unitats d'actuació a sòl urbà. Deià resulta exclòs de la reserva d'habitatge protegit, pel fet de tenir menys de 3.000 habitants de dret, i perque`en els dos anys anterior a la Llei 4/2008 no s'han autoritzat més de 5 habitatges per cada 1.000 habitants i any, o no s'han previst actuacions residencials per a més de 100 nous habitatges

Respecte al SÒL URBANITZABLE, es tracten les condicions establertes per la Llei del sòl i per les Directrius d'Ordenació del Territori (DOT), però no s'ha previst sòl urbanitzable.

Queda un sòl romanent per a futur creixement residencial de 1,79 hà, una superfície romanent d'ús industrial i de serveis d'1,96 hà, i només es produeix un creixement de sòl urbà destinat a altres usos (equipament municipal divers a Deià nucli) de tan sols 173 m2.

El TRACTAMENT DEL SÒL RÚSTIC a les NS recull les condicions que estableixen la Llei de sòl, la Llei de sòl rústic i les Directrius d'Ordenació Territorial (DOT). El sòl rústic en les DOT s'ordena en SÒL RÚSTIC PROTEGIT o SÒL RÚSTIC COMÚ i amb les categories que estableix el PTM, referint els límits, a escala 1:10.000, a elements físics fàcilment identificables sobre el terreny, assignant a cada una: usos, superfície de terreny mínim exigible vinculat a cada ús, característiques de les obres

d'edificació: tipològiques, estètiques i constructives, i delimitació i condicions d'ordenació dels nuclis rurals, entre d'altres.

La cartografia del sòl rústic recull les àrees de desenvolupament (sòl urbà i nucli rural), assenyala les àrees sostretes al desenvolupament urbà o SRP (ANEI, AANP, ARIP, ARIP boscós, Alzinars), els sistemes generals en sòl rústic (EDAR, equipament), els pous i fonts d'abastiment d'aigua amb les zones de restricció, les diverses àrees de protecció de la infraestructura viària i de la zona marítima i de costes, els pasos d'aigua o torrents, el límit del terme i els elements recollits en el Catàleg.

Es tracten la parcel·lació, la segregació o la divisió de terrenys o finques, d'acord amb la llei del sòl rústic, les condicions dels habitatges unifamiliars, i les activitats i usos (autoritzats, prohibits i condicionats) en funció de les categories del sòl rústic. Es tracten així mateix les condicions d'obtenció de l'interès general.

El municipi de Deià es troba en una única unitat paisatgística: Unitat paisatgística 1: Serra Nord i la Victòria. Al terme municipal de Deià li correspon l'APCS nº 1: Serra Nord. Dins del terme municipal, un mínim del 97% ha de tenir, per a l'ús d'habitatge, una parcel·la mínima de 28.000 m2. Ho comleix.

S'estableixen les condicions de les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques, i les unitats mínimes de cultiu.

Els OBJECTIUS I CRITERIS DE LES NS PER AL SÒL RÚSTIC són:

- Definir les àrees de sòl rústic de conformitat amb les categories determinades a les DOT i establir els paràmetres d'ús i edificació, amb criteris proteccionistes, tant per a les edificacions, com per als moviments de terres, obertura de camins, etc.
- Evitar l'atomització del sòl rústic, es a dir la segregació de tot el sòl rústic en parcel·les i l'edificació de cada porció.
- La protecció dels edificis rurals tradicionals existents i l'establiment de normes d'integració paisatjística per a les noves edificacions.
- Quant a les àrees incloses en la Xarxa Natura 2000, s'han assenyalat les zones sensibles als efectes de la seva regulació d'acord amb l'article 39 de la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental.
- Als efectes de la seva adaptació al Decret 19/2007, de 16 de març, per qual s'aprova el Pla d'ordenació dels recursos naturals (PORN) de la Serra de Tramuntana, s'han incorporat les reserves naturals especials i les categories de zonificació de l'article 3 que estableixen els usos: exclosos, compatibles, generals i limitats.

Presenta les diferents APR (inundació, incendis, esllavissaments, erosió), amb les determinacions derivades del Pla Territorial, i les Zones de Possible Risc (ZPR) de contaminació d'aqüífers, amb les mesures preventives corresponents, traslladades a la normativa.

Les NS, han delimitat i classificat el nucli rural: Son Coll, de 2.943 m2 de superfície.

La controvertida justificació de la capacitat de població segons el Decret 2/1996, de 16 de gener, obliga a introduir els índex d'intensitat d'ús residencial i turístic a les zones de sòl urbà on aquests es permetin, així com a realitzar un càlcul de la capacitat residencial màxima que, en funció de la diferent zonificació, resulta de l'ordenació proposta en el planejament general.Per calcular la capacitat potencial màxima que s'ha fixat (article 5) el ratio de tres habitants/vivenda, i s'han obtingut els següents habitants per a cada nucli: Deià nucli 4.085, Llucalcari 303, Cala Deià 78, s'Empaltada 219, ses Coves-Son Beltran 42. Y un total per a tots els nuclis de 4.727 habitants.

L'estàndard mínim d'espais lliures públics per habitant és de 5 m2. A Deià s'assoleixen 8,25 m2.

Es justifiquen els compliments de la policia sanitària mortuòria, de la Llei del Patrimoni Històric, del Pla Hidrològic, de la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial, i l'adaptació als Plans Directors Sectorials de Carreteres, de Pedreres, per a la Gestió dels Residus, Energètic, de Telecomunicacions, de Transports,

11.3. ASPECTES RELLEVANTS DE LA SITUACIÓ ACTUAL DEL MEDI AMBIENT I LA SEVA PROBABLE EVOLUCIÓ EN EL CAS DE NO APLICACIÓ DEL PLA O PROGRAMA

Es fa un exhaustiu estudi dels factors ambientals:Fisiografia, Geomorfologia, Geologia i Litologia; Climatologia, Hidrologia, Riscs; Vegetació, Fauna, Espais Naturals Protegits i Coves, Xarxa Natura 2000, Paisatge, Recursos Científic-Culturals, usos del Sòl, ús Agrològic del Sòl, Distribució del Sòl Urbà, els Usos Generals del Sòl, Economia i Societat, Es transcriuen, referits a a Deià i a Mallorca, els Indicadors de Sostenibilitat Socioeconòmics (2010), per Ivan Murray (coord.) et al., editat per L'observatori de Sostenibilitat i Territori, Grup d'investigació sobre sostenibilitat i territori, Universitat de les Illes Balears:

11.4. CARACTERÍSTIQUES MEDIAMBIENTALS DE LES ZONES QUE ES PODEN VEURE AFECTADES DE MANERA SIGNIFICATIVA

Només hi ha dues zones que es podrien veure afectades per l'Adaptació de les NS: El creixement de 173 m2, al nucli de Deià, destinat a Equipament municipal divers, i el nou nucli rural de Son Coll.

Això no suposa cap canvi significatiu en les seves característiques mediambientals:

11.5. QUALSEVOL PROBLEMA MEDIAMBIENTAL EXISTENT QUE SIGUI IMPORTANT PER AL PLA O PROGRAMA, INCLOSOS, EN PARTICULAR ELS PROBLEMES RELACIONATS AMB QUALSEVOL ZONA D'ESPECIAL IMPORTÀNCIA MEDIAMBIENTAL, COM LES ZONES DESIGNADES DE CONFORMITAT AMB LES DIRECTIVES 79/409/CEE I 92/43/CEE

A l'adaptació de les Normes Subsidiàries de Planejament de Deià al Pla Territorial de Mallorca s'han tingut en compte totes les àrees de protecció que en ell es defineixen, i així mateix les àrees delimitades per la LEN (1/1992) i el decret d'alzinars (131/2001). Totes aquestes zones incrementaran els seu nivell de protecció amb l'adaptació al Pla Territorial de Mallorca.

Per últim, hi ha que destacar que gran part del municipi, exceptuant els nuclis i els voltants de les carreteres, es troben dins l'aplicació del PORN de la Serra de Tramuntana (19/2007), que ja es va definir tot tenint en compte les prescripcions del Pla Territorial.

Una especial atenció mereixen, per la seva vàlua, els llocs o espais de la Xarxa Natura 2000, la qual, al terme de Deià, es troba molt ben representada. S'ha inclòs un ESTUDI DE LES REPERCUSIONS AMBIENTALS QUE SOBRE ELS LLOC DE LA XARXA NATURA 2000, POT TENIR L'ADAPTACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE DEIÀ AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA. Aquests llocs són: ES5310009 ES TEIX (LIC, ZEPA), ES5310082 S'ESTACA-PUNTA DE DEIÀ (LIC). ES5310083 ES BOIXOS (LIC) i ES0000223 SA FORADADA (ZEPA). Es determina que l'Adaptació de les NS al Pla Territorial no afecta negativament els llocs de la Xarxa Natura 2000.

No hi ha cap afecció directa quant a ocupació o intervenció en aquests llocs, atès que: El creixement de sòl urbà, de només 173 m2 per a equipament municipal, no afecta espais de la Xarxa Natura 2000, no hi ha previst sòl urbanitzable i no hi ha cap intervenció prevista, en sòl rústic, en aquesta llocs. El que es fa mitjançant l'Adaptació de les NS és incloure en en el Planejament municipal tota la normativa sobrevinguda des de la seva aprovació, la qual cosa suposa afegir molta més protecció ambiental. Es recullen totes les categories de protecció ambiental, i es delimiten les zones protegides, la qual cosa suposa una garantia per a la seva conservació, atès que així queden establerts els límits. En definitiva, l'ADAPTACIÓ DE LES NS DE PLANEJAMENT DE DEIÀ AL PLA TERRITORIAL, resulta AMBIENTALMENT VIABLE, i només implica IMPACTES POSITIUS sobre els llocs de la Xarxa Natura 2000 del terme municipal de Deià

11.6. ELS OBJECTIUS DE PROTECCIÓ MEDIAMBIENTAL FIXATS EN ELS ÀMBITS INTERNACIONAL, COMUNITARI, NACIONAL O AUTONÒMIC QUE TINGUIN RELACIÓ AMB EL PLA O PROGRAMA I LA MANERA EN QUÈ AQUESTS OBJECTIUS I QUALSEVOL ASPECTE MEDIAMBIENTAL S'HAN TINGUT EN COMPTE DURANT LA SEVA ELABORACIÓ

La mera aplicació de la normativa precisa per al desenvolupament de cadascuna de les fases del projecte ja suposa una salvaguarda per als objectius ambientals del mateix. Es passa revista als ob-

jectius de cada un dels àmbits esmentats, i es dóna molta importància al Pla Territorial, les quals Normes s'espigolen per comprovar com l'Adaptació de les NS les ha tingut en compte.

11.7. ELS PROBABLES EFECTES SIGNIFICATIUS EN EL MEDI AMBIENT

Una vegada sintetitzades les propostes de l'Adaptació de les NS de Deià al Pla Territorial i a la resta de normativa sobrevinguda, i un cop realitzada la descripció del medi ambient i els problemes ambientals amb què ens trobam, es passarà a detallar els elements concrets que constitueixen la matriu d'interaccions entre les accions del projecte i els factors ambientals.

Com a accions impactants:Dins SÒL URBÀ I URBANITZABLE: creixement de 173 m2 de sòl urbà, com a equipament municipal divers, i índex d'intensitat residencial; dins SÒL RÚSTIC, delimitació de les categories de sòl rústic protegit, incorporació dels criteris de planejament coherent supramunicipal, indicació de les condicions de les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i unitats mínimes de cultiu i delimitació d'un nucli rural, i, com a MESURES AMBIENTALS A LA NORMATIVA: integració paisatgística i ambiental, mesures bioclimàtiques, determinacions sobre hidrologia, control de contaminació lumínica, control de contaminació acústica, protecció del patrimoni urbanístic i arquitectònic, incorporació de les rutes d'interès cultural i paisatgístic.

Per determinar la relació de factors ambientals afectats s''utilitza el "Model per a l'avaluació d'impacte ambiental. Una proposta d'objectivació a les Illes Balears", elaborat pel Govern de les Illes Balears, aplicant l'arbre de factors ambientals de la Zona 6: Serra de Tramuntana.

Es detecten impactes mitjançant la matriu d'interaccions. Es tracta d'anar trobant aquells factors ambientals que es poden veure afectats per cada acció, i identificar l'impacte a la corresponent casella de la matriu d'interaccións. S'identificaran els efectes significatius provocats per les accions sobre els factors. Per això es construirà una matriu d'impactes, on es disposaran a les files els factors i a les columnes les accions del pla estructurades per grups i s'identificaran a cada interacció els efectes produïts per les segones sobre els primers.

Estudiats el projecte, el medi, i les accions d'aquell damunt d'aquest, s'avaluaran els efectes o impactes previsibles del projecte, mitjançant les seves accions directes o indirectes, sobre els diferents factors del medi, descrivint, si n'és el cas, les mesures correctores que el projecte ja incorpora.

Per a la caracterització dels impactes es tindran en compte les definicions establertes en el Reial decret 1131/1988, de 30 de Setembre, pel qual s'aprova el reglament per a l'execució del Reial decret Legislatiu 1302/1986, de 28 de Juliol, d'Avaluació d'Impacte Ambiental, tenint present igualment, les pautes que a nivell autonòmic, marca la Llei 11/2006 de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears, i la metodologia de GÓMEZ OREA[1]:

A partir de l'anterior primera matriu d'interaccions s'elaboren dues matrius més per determinar la importància dels efectes:matriu d'intensitat i caràcter dels impactes i matriu d'extensió. Finalment, la matriu d'importància s'obté aplicant la fórmula per calcular la IMPORTÀNCIA DE L'EFECTE (Imp), és: Imp = N (I * E), on Imp=Importància de l'efecte, N= Naturalesa de l'efecte, I= Intensitat de l'efecte i E=Extensió de l'efecte. Els valors d'importància poden oscil·lar entre 6 (impacte molt positiu) i -6 (impacte molt negatiu).

A continuació es descriuen els impactes més importants que es produeixen amb cada una des accions del projecte, i la tipologia dels seus efectes.

Cal destacar, en primer lloc, que totes les accions derivades de l'adaptació de les NS de Deià al Pla Territorial suposen, de manera global, impactes amb la qualificació de POSITIUS.

També de manera general s'observa que els impactes amb qualificació negativa (impactes baixos i mig-baixos, com a màxim), són els derivats d'aplicar els índex d'intensitat residencial teòrics, que no fan sinó desvirtuar la realitat, atès que donen una població teòrica que suposa un excés. Com dèiem, aquest creixement teòric de població suposaria uns impactes negatius per la qualntitat d'aigua que

[1] Gómez Orea, D. *Evaluación del impacto ambiental*. Editorial Agrícola Española, segunda edición, 1994.

s'hauría de menester, per l'increment que s'hauría de fer de sanejament i depuració, i per les conseqüents infraestructures que s'hauríen de modificar.

Els impactes positius més evidents són els que afecten la vegetació, la fauna, els ecosistemes especials, el paisatge i la protecció dels elements i maneres de viure de la cultura tradicional. Tots ells deriven de l'aplicació de la normativa a la qual s'adapten les NS.

Hem de partir de la base de que, havent passal el procediment municipal d'exposició pública, el projecte compta amb àmplia acceptació social, i que garanteix poder dur endavant la consolidació de l'estil de vida al qual estan habituats els habitants de Deià.

11.8. LES MESURES PREVISTES PER PREVENIR, REDUIR I, EN LA MESURA QUE SIGUI POSSIBLE, COMPENSAR QUALSEVOL EFECTE NEGATIU IMPORTANT EN EL MEDI AMBIENT DE L'APLICACIÓ DEL PLA O PROGRAMA.

L'adaptació de les NS de Deià al Pla Territorial i la resta de normativa sobrevinguda suposa en si mateixa la incorporació de tot un seguit de mesures protectores vers el medi ambient, que es detallaran en la redacció de l'ISA. Al llarg de la Memòria, la Normativa, la Planimetria i l'ISA s'han incorporat tot un seguit de mesures per tal de minvar els efectes negatius de les accions que es desenvolupen. Atesa la valoració general positiva d'aquesta adaptació, a continuació es recullen unes recomanacions de caràcter general:

MESURES PER MINVAR ELS EFECTES PERJUDICIALS SOBRE L'ATMOSFERA: Es proposa que quan s'hagin de dur a terme obres es concedeixi especial atenció al bon estat del maquinari i que els seus motors combustionin de manera adequada, i s'exigeixi que els vehicles compleixin la normativa ambiental, incloent-ne la limitació acústica. L'Ajuntament haurà de comprovar que el seu sistema d'il·luminació s'ajusta a la normativa per prevenir-ne la contaminació lumínica nocturna.

MESURES PER MINVAR ELS EFECTES PERJUDICIALS SOBRE LA TERRA I EL SÒL: Exigir el compliment de la normativa que s'aprova, que ja incorpora tot un seguit de prescripcions i de bones pràctiques referides a evitar la contaminació dels sòls.

MESURES PER MINVAR ELS EFECTES PERJUDICIALS SOBRE EL MEDI HÍDRIC: De bell nou, es tracta d'aplicar el que recull la normativa. Aquesta fa referència a un seguit d'exigències encaminades a l'estalvi d'aigua, la qualitat de les aigües residuals, la reutilització de les aigües grises, la recollida de les pluvials, etc.

MESURES PER MINVAR ELS EFECTES PERJUDICIALS SOBRE EL MEDI PERCEPTUAL: Qualsevol proposta d'intervenció incorporarà, als seus criteris de disseny i localització, la necessitat de reduir els efectes dels riscs, incorporant les mesures necessàries per evitar l'augment de la seva incidència en el territori.

MESURES PER MINVAR ELS EFECTES PERJUDICIALS SOBRE EL MEDI AMBIENT EN GENERAL: Optimitzar el rendiment tèrmic dels edificis. Utilitzar energies alternatives, dotar els habitatges de la distribució que permeti disposar espai per dur a terme la recollida selectiva de residus, tornar a reprendre l'Agenda Local 21

11.9. UNA EXPOSICIÓ DE LES PRINCIPALS ALTERNATIVES ESTUDIADES I UN RESUM DELS MOTIUS DE LA SELECCIÓ DE LES ALTERNATIVES CONSIDERADES

L'adaptació de les NS de Deià a la normativa sobrevinguda no donava peu a moltes alternatives. De tota manera, també s'ha vist que només hi ha un petit creixement de sòl urbà, de tan sols 173 m2.

Tot això fa que no s'hagin considerat més alternatives que aquesta que es presenta..

L'altra, l'alternativa zero, resulta inabordable perquè hi ha una exigència legal que complir.

11.10. UN INFORME SOBRE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LES AL-TERNATIVES I DE LES MESURES DIRIGIDES A PREVENIR, REDUIR, PAL·LIAR O COMPENSAR ELS EFECTES NEGATIUS DEL PLA O PROGRAMA.

La present adaptació de planejament al Pla territorial de Mallorca no ha modificat l'estructura general i orgànica del territori encara que ha creat un petit creixement en sòl urbà que no comporta càrregues econòmiques per al municipi o una altra administració o organisme públic.

Les vigents NN.SS. de planejament del municipi són, de conformitat amb la distinció que estableix l'article 91 del Reglament de planejament urbanístic, del tipus a) alhora que no disposen de sectors de sòl urbanitzable. No s'han previst cessions, encara que el sòl afectat per alguna alineació i destinat a espai viari s'obtindrà asistemàticament quan els titulars de les parcel·les confrontants sol·licitin llicència d'obres com a obligació per obtenir la condició de solar.

A continuació s'ha exposat la viabilitat econòmica de les mesures correctores exposades, aplicant aquesta escala de magnitud econòmica:

Cost (€)	Magnitud econòmica
< 6.000	Baixa
6.000 – 30.000	Mitjana
➢ 30.000	Baixa

11.11. UNA DESCRIPCIÓ DE LES MESURES PREVISTES PER A LA SUPERVISIÓ

- Reprendre l'elaboració de l'Agenda Local 21, mantenint actualitzada la base de dades dels indicadors de sostenibilitat
- A cada projecte que s'inicií en el marc de les noves Normes Subsidiàries caldrà, a més de verificar'l, comprovant que incorpora tot el que exigeix la normativa, així com les mesures ambientals fixades, i compleix els objectius i criteris ambientals fixats.

  Aquesta tasca l'hauría de fer l'administració local, quan disposi del projectes corresponents i hagi de donar l'autorització o llicència d'obres

  A banda, caldrà realitzar visites d'inspecció durant tot el procés d'execució dels sectors objecte de
- La vigilància ambiental ha de donar garantia als ciutadans de que la implantació de les NS adaptades al Pla Territorial no suposarà impactes no previstos i no degradarà ambientalment el municipi.

  En aquest sentit, en cas d'aparèixer impactes ambientals no previstos caldrà aplicar les mesures correctores necessàries.

ANNEX I.

ESTUDI D'INCIDÈNCIA PAISATGÍSTICA

La finalitat dels Estudis d'Incidència Paisatgística (EIP), coneguts també com Estudis d'Impacte i Integració Paisatgística (EIIP) és diagnosticar l'impacte potencial de les actuacions i exposar les mesures d'integració previstes en els corresponents projectes.

L'actuació de requalificació a sòl urbà de 173 m2 no suposa cap impacte específic sobre el paisatge, atès que l'ús com a equipament municipal és el que està tenint a hores d'ara.

L'actuació de reconeixement de son coll com a nucli rural, aplicant la normativa que s'especifica, no té perquè suposar cap impacte negatiu sobre el paisatge, sinó que, al contrari, pel fet d'existir a partir d'ara una normativa específica pel lloc, es podrà exigir el compliment de les exigencies ambientals en general i d'integració paisatgística i estètica en particular.

ANNEX II.

ESTUDI D'INCIDÈNCIA ACÚSTICA

Deià, pel fet de disposar d'una población inferior als 25.000 habitants, no es troba obligat a realizar un pla acústic municipal. En lloc d'això s'elabora aquest estudi d'incidència acústica com a annex a l'Informe de Sostenibilitat Ambiental.

Habitualment les fonts de contaminació acústica són el trànsit, les activitats industrials i els desenvolupaments turístics, que suposen increment de trànsit.

S'ha de remarcar que aquest estudi fa una avaluació dels renous que es podrien generar quan es desenvolupi el planejament que es proposa. Com hem comentat al llarg d'aquest ISA, les dues accions principals que poden suposar modificacions en el planejament vigent, quant a urbanisme, són: CREIXEMENT DEL SÒL URBÀ: 173 m2 i DECLARACIÓ DE NUCLI RURAL DE SON COLL

Cap d'elles, per si mateixes, i ateses les descripcions que s'han fet abans, al capítol 3. CARACTERÍSTIQUES MEDIAMBIENTALS DE LES ZONES QUE ES PODEN VEURE AFECTADES DE MANERA SIGNIFICATIVA, no impliquen cap modificació quant a renou.

En canvi, tot considerant la introducció a la normativa municipal de la normativa supramunicipal sobrevinguda, amb les mesures destinades a la reducció de la contaminació acústica i la prevenció del renou, es pot concloure que el conjunt de l'Adaptació de les Normes Subsidiàries de Planejament de Deià al Pla Territorial suposa un IMPACTE POSITIU sobre el confort sonor.

ANNEX III.

REPORTATGE FOTOGRÀFIC

NOTA: Al capítol 3. CARACTERÍSTIQUES MEDIAMBIENTALS DE LES ZONES QUE ES PODEN VEURE AFECTADES DE MANERA SIGNIFICATIVA s'inclou un reportatge sobre cada una de les zones.

Aquest annex inclou fotografíes dels nuclis de Deià

ANNEX IV.

PLANIMETRIA

Recull els plànols que acompanyen la Memòria i les Normes.

Palma, 11 de març de 2011

Jaume Munar i Bernat

Biòleg col·legiat nº 2658-C del COBIB

ANNEX I.
ESTUDI D'INCIDÈNCIA PAISATGÍSTICA

1. JUSTIFICACIÓ

La finalitat dels Estudis d'Incidència Paisatgística (EIP), coneguts també com Estudis d'Impacte i Integració Paisatgística (EIIP) és diagnosticar l'impacte potencial de les actuacions i exposar les mesures d'integració previstes en els corresponents projectes.

2. CARACTERÍSTIQUES

L'EIP és un document tècnic dirigit a preveure les conseqüències sobre el paisatge de l'execució d'una proposta, ja sigui un projecte constructiu, ja sigui de planejament, i a exposar els criteris adoptats per a la seva integració paisatgística.

El procés d'integració paisatgística de la proposta en el seu entorn ha de ser inherent al procés d'elaboració de la mateixa. Per tant, l'objectiu principal de l'EIP no és establir mesures correctores, sinó demostrar que els criteris i les mesures previstes són les més adequades i suficients per a garantir una correcta integració de les actuacions en el paisatge.

L'EIP ha de servir de base perquè l'administració pugui determinar la seva compatibilitat amb els requeriments que establix la legislació vigent i avaluar la seva idoneïtat i la seva suficiència des del punt de vista d'integració paisatgística.

3. POSSIBLES MODIFICACIONS EN EL PAISATGE DERIVADES DEL DESENVOLUPAMENT DEL PLA QUE S'AVALUA

En aquest cas es tracta d'identificar el paisatge afectat per aquesta Adaptació de les Normes Subsidiàries de Deià, preveu els efectes que el desenvolupament de les propostes podrá produir, i defineix les mesures protectores, correctores o compensatòries que calgui implantar, si escau.

Revisant les accions del pla veiem que, estrictament, hi ha dues actuacions que podrien suposar un canvi en el paisatge:

- CREIXEMENT DEL SÒL URBÀ: 173 m2
- DECLARACIÓ DE NUCLI RURAL DE SON COLL

4. METODOLOGIA

4.1. LOCALITZACIÓ

Descripció dels llocs on s'ubiquen els escenaris dels canvis prevists

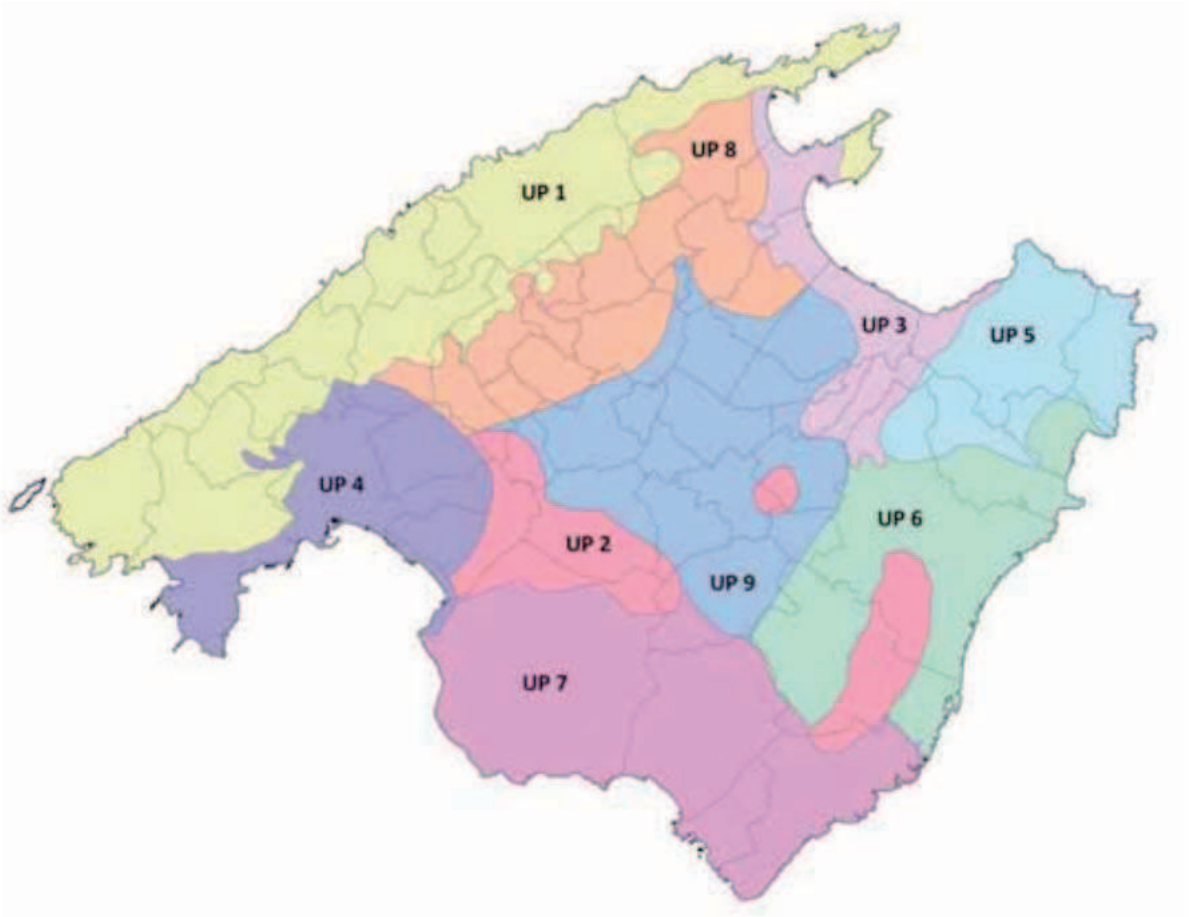
4.2. UNITATS PAISATGÍSTIQUES

Atès que es tracta de l'adaptació de les NS al Pla Territorial de Mallorca, es prenen les unitats paisatgístiques que determina aquest, el qual regula el paisatge, per tal de millorar-ne la gestió.

L'article 21 de les DOT, com a antecedent, recollia la necessitat d'integrar ambiental i paisatgísticament els municipis de Mallorca. A ran d'això el Pla Territorial va efectuar una divisió del territorio en diverses unitats d'integració paisatgística, segons el grau de protección.

Tot el municipi de Deià s'inclou dins l'Àmbit de Planejament Coherent Supramunicipal (ACPS) nº 1: Serra Nord, i tot ell correspon a la Unitat Paisatgística nº 1 Serra Nord i La Victòria.

Deià, on tot el sòl rústic és protegit, presenta, per mor dels pendents i relleus, juntament amb la vegetació que hi trobam i el respecte que sempre hi ha hagut cap a l'arquitectura tradicional, un paisatge molt atractiu. Així mateix, el relleu determina que hi hagi una gran intervisibilitat.



4.3. QUALITAT DEL PAISATGE

Aquesta es determina mitjançant valoració indirecta, analitzant els seus components:

- NATURALITAT. Una zona té major qualitat paisatgística quan més espais o usos naturals té.
- VARIETAT o DIVERSITAT. Una zona amb més usos naturals o agraris, és a dir, més variada, té major qualitat paisatgística.
- SINGULARITAT es refereix a l'existència d'elements rars o poc habituals en un lloc.

4.4. FRAGILITAT PAISATGÍSTICA

És la capacitat d'un paisatge per absorbir elements estranys, tant per la seva visibilitat como pels elements físics que el constitueixen. Es valora mitjançant:

- FRAGILITAT INTRÍNSECA Les zones més fràgils són aquelles en què l'activitat humana es fa més visible
- VISIBILITAT quan més visibles es facin les actuacions a un paisatge, més frágil és.

4.5. INTERVISIBILITAT

Avaluació de la visibilitat de cada àmbit des de l'entorn més proper.

4.6. CONCLUSIONS

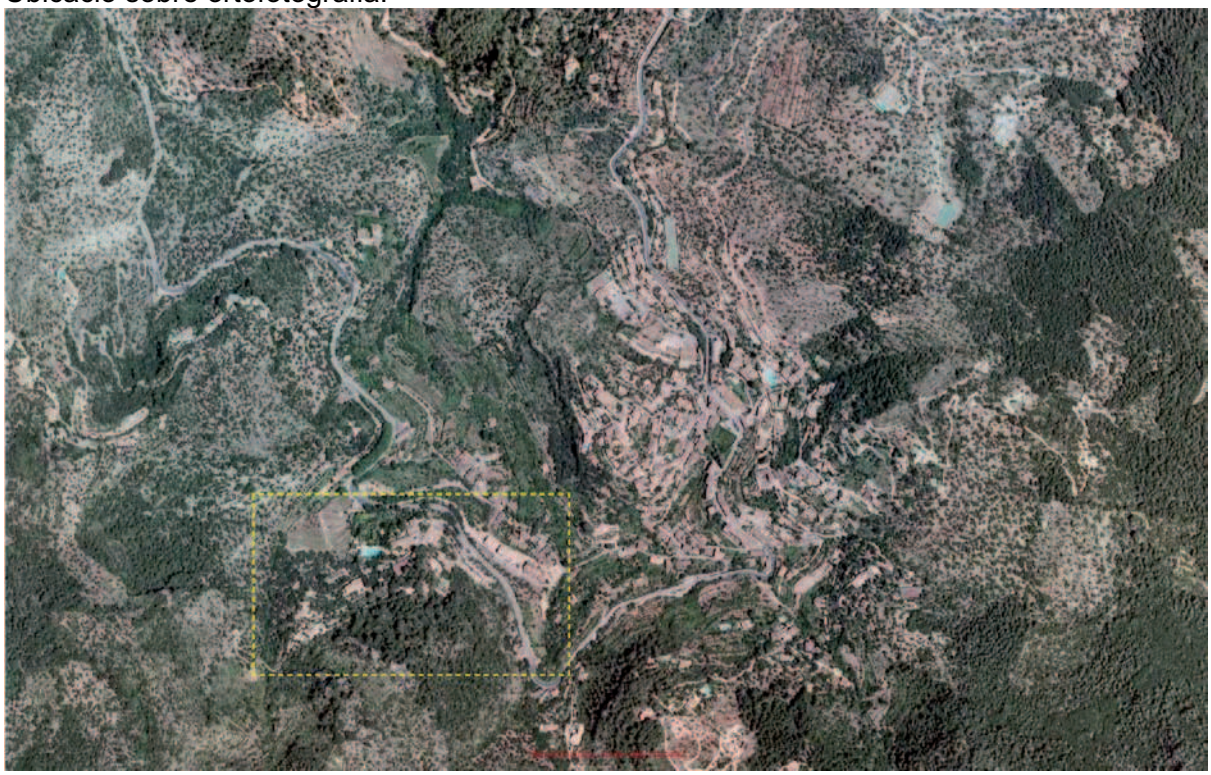
Valoració definitiva dels efectes paisatgístics que provocarà cada una de les propostesn tot tenint en compte les mesures correctores.

5. AVALUACIÓ PAISATGÍSTICA DE LES ACTUACIONS DERIVADES DEL PLA

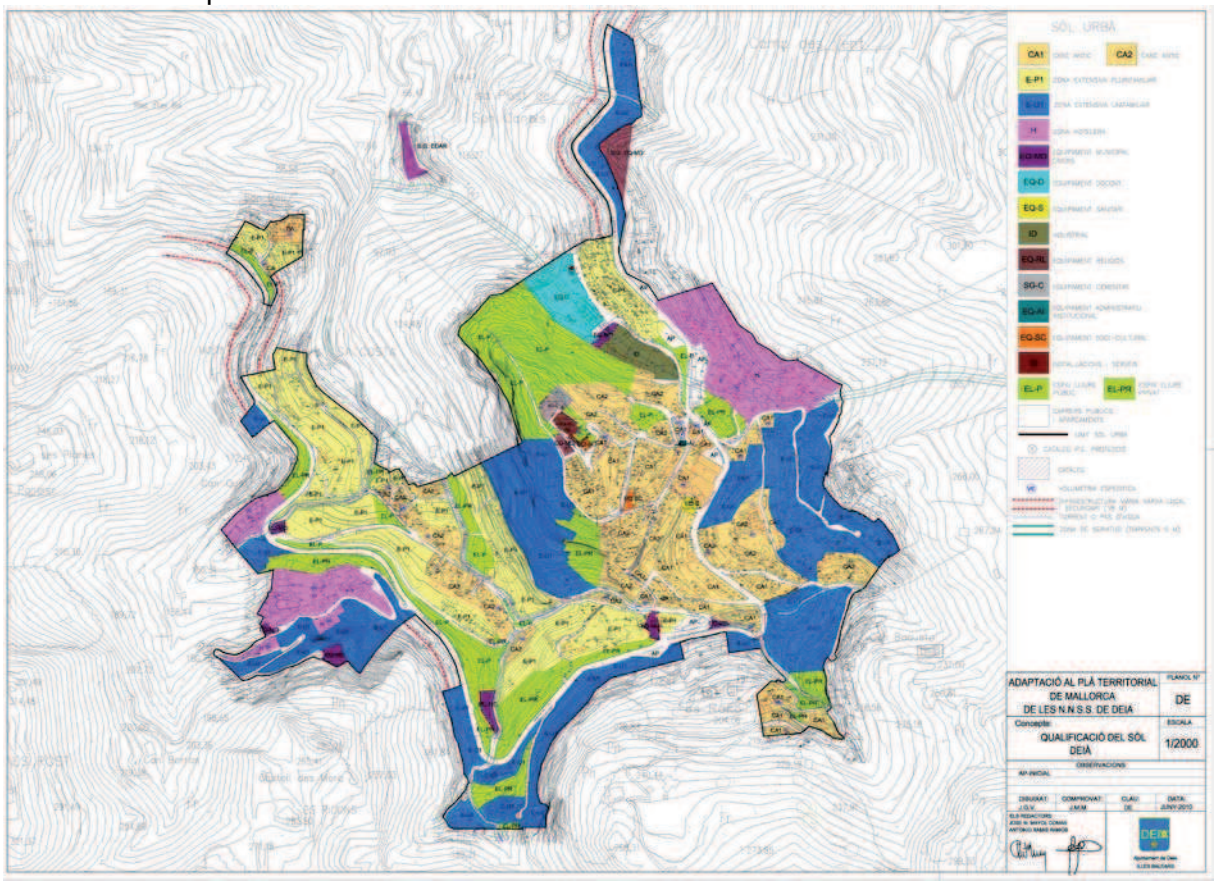
5.1. CREIXEMENT DEL SÒL URBÀ: 173 M2

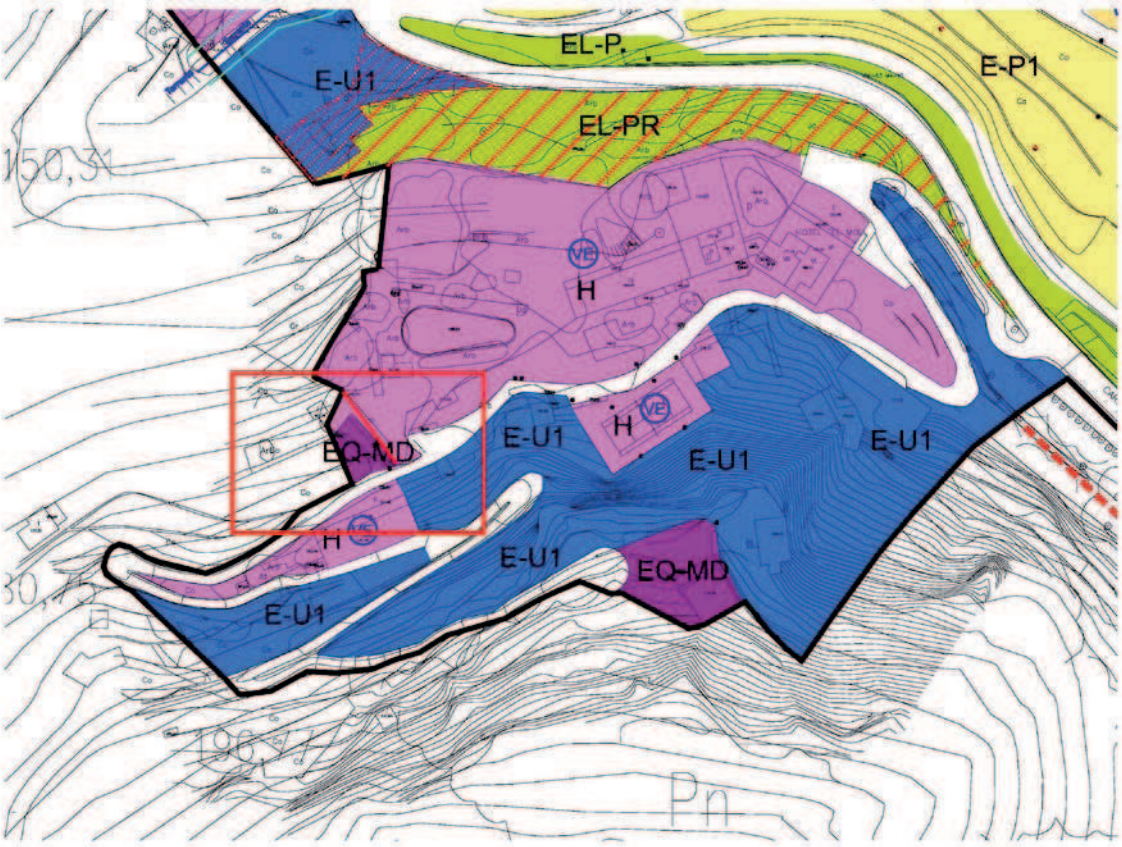
5.1.1. LOCALITZACIÓ

Ubicació sobre ortofotografia:



Ubicació sobre plànol:





Es troba a la part sud-occidental del nucli, a una zona amb qualificacions d'hotelera i d'edificació unifamiliar. Aquesta zona queda separada per la carretera de la resta del nucli, i a l'Ajuntament li convé poder disposar-hi d'un espai per a usos diversos d'equipament.

5.1.2. UNITATS PAISATGÍSTIQUES

Igual que tot el municipi de Deià s'inclou dins l'Àmbit de Planejament Coherent Supramunicipal (ACPS) nº 1: Serra Nord, i tot ell correspon a la Unitat Paisatgística nº 1 Serra Nord i La Victòria.

5.1.3. QUALITAT DEL PAISATGE

Aquesta es determina mitjançant valoració indirecta, analitzant els seus components:

- NATURALITAT. Una zona té major qualitat paisatgística quan més espais o usos naturals té. Atès que es tracta d'una zona amb marjades a les quals es troba oliverar, i que consisteix en l'accés a la zona ocupada pels aljubs, no és una zona d'elevada naturalitat, malgrat es troba integrada en l'entorn.

- VARIETAT o DIVERSITAT. Disposa tan sols d'oliveres a les marjades
.
- SINGULARITAT No disposa d'elements rars o poc habituals en un lloc.

Tot considerant el conjunt, el podem qualificar com a PAISATGE DE QUALITAT MITJANA

5.1.4. FRAGILITAT PAISATGÍSTICA

És la capacitat d'un paisatge per absorbir elements estranys, tant per la seva visibilitat como pels elements físics que el constitueixen. Es valora mitjançant:

- FRAGILITAT INTRÍNSECA Les zones més fràgils són aquelles en què l'activitat humana es fa més visible. Aquí són evidents, a banda de les marjades que naturalitzen l'espai, els aljubs, i es troba limitada pel viari i veinada de les construccions d'usos hotelers.

- VISIBILITAT quan més visibles es facin les actuacions a un paisatge, més frágil és. Queda prou arrecerat.

Podem considerar un PAISATGE AMB FRAGILITAT MITJANA

5.1.5. INTERVISIBILITAT

Avaluació de la visibilitat de cada àmbit des de l'entorn més proper.

La zona d'actuació queda prou protegida.

Podem considerar un PAISATGE AMB INTERVISIBILITAT BAIXA-MOLT BAIXA

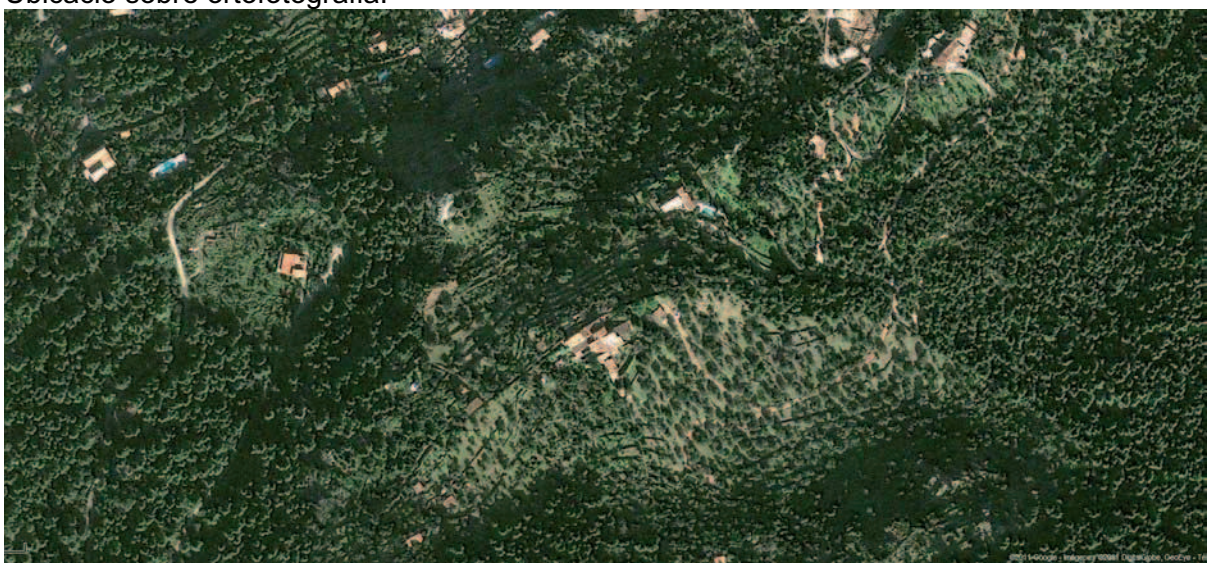
5.1.6. CONCLUSIONS

L'ACTUACIÓ DE REQUALIFICACIÓ A SÒL URBÀ DE 173 M2 NO SUPOSA CAP IMPACTE ESPECÍFIC SOBRE EL PAISATGE, ATÈS QUE L'ÚS COM A EQUIPAMENT MUNICIPAL ÉS EL QUE ESTÀ TENINT A HORES D'ARA.

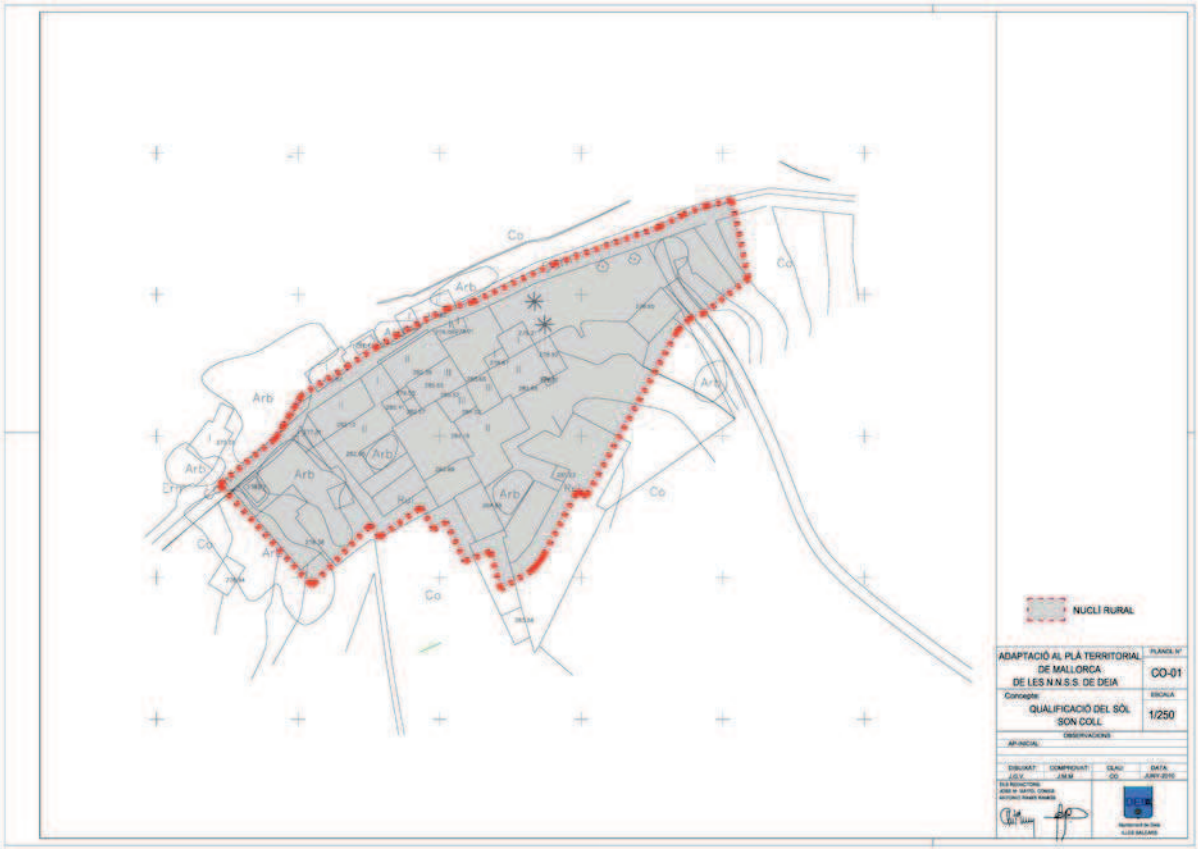
5.2. CREIXEMENT DEL SÒL URBÀ: 173 M2

5.2.1. LOCALITZACIÓ

Ubicació sobre ortofotografia:



Ubicació sobre plànol:



Son Coll es troba a la vora de la Ruta de Pedra en Sec, la GR-221, que segueix el camí del Rost o camí de Deià, també anomenat camí de Castelló.

5.2.2. UNITATS PAISATGÍSTIQUES

Igual que tot el municipi de Deià s'inclou dins l'Àmbit de Planejament Coherent Supramunicipal (ACPS) nº 1: Serra Nord, i tot ell correspon a la Unitat Paisatgística nº 1 Serra Nord i La Victòria.

5.2.3. QUALITAT DEL PAISATGE

Aquesta es determina mitjançant valoració indirecta, analitzant els seus components:

- NATURALITAT. Una zona té major qualitat paisatgística quan més espais o usos naturals té. Atès que es tracta d'una zona amb marjades a les quals es troba oliverar, i que consisteix en un grup de cases de carácter tradicional que s'alcen a la vora de l'antic camí de Deià a Sóller, és una zona d'elevada naturalitat, malgrat es troba integrada en l'entorn.

- VARIETAT o DIVERSITAT. Disposa del conjunt d'elements de la Ruta de la Pedra en Sec, edificacions, cultius, i paisatge natural, a més de la vista sobre la costa. És un paisatge divers.
.
- SINGULARITAT La singularitat la constitueix Son Coll en si mateix..

Tot considerant el conjunt, el podem qualificar com a PAISATGE DE QUALITAT ALTA-MOLT ALTA

5.3. FRAGILITAT PAISATGÍSTICA

És la capacitat d'un paisatge per absorbir elements estranys, tant per la seva visibilitat como pels elements físics que el constitueixen. Es valora mitjançant:

- FRAGILITAT INTRÍNSECA Les zones més fràgils són aquelles en què l'activitat humana es fa més visible. Aquí són evidents, a banda de les marjades que naturalitzen l'espai, el camí, i les pròpies edificacions. La introducció d'elements nous podría distorsionar el paisatge existent.

- VISIBILITAT quan més visibles es facin les actuacions a un paisatge, més frágil és. Malgrat no és visible des d'altres punts, ho és molt des del camí de Castelló.

Podem considerar un PAISATGE AMB FRAGILITAT ELEVADA

5.4. INTERVISIBILITAT

Avaluació de la visibilitat de cada àmbit des de l'entorn més proper.

La zona d'actuació queda prou protegida.

Podem considerar un PAISATGE AMB INTERVISIBILITAT BAIXA

5.5. CONCLUSIONS

L'ACTUACIÓ DE RECONEIXEMENT DE SON COLL COM A NUCLI RURAL, APLICANT LA NORMATIVA QUE S'ESPECIFICA, NO TÉ PERQUÈ SUPOSAR CAP IMPACTE NEGATIU SOBRE EL PAISATGE, SINÓ QUE, AL CONTRARI, PEL FET D'EXISTIR A PARTIR D'ARA UNA NORMATIVA ESPECÍFICA PEL LLOC, ES PODRÀ EXIGIR EL COMPLIMENT DE LES EXIGENCIES AMBIENTALS EN GENERAL I D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA I ESTÈTICA EN PARTICULAR.

6. REPORTATGE FOTOGRÀFIC PER A EVIDENCIAR EL PAISATGE

Al capítol 3. CARACTERÍSTIQUES MEDIAMBIENTALS DE LES ZONES QUE ES PODEN VEURE AFECTADES DE MANERA SIGNIFICATIVA, s'inclou un reportatge fotogràfic de cada zona, evidenciant els traços més importants del paisatge.

Palma, 11 de març de 2011

Jaume Munar Bernat
Biòleg col. 2658-C del COBIB

ANNEX II.
ESTUDI D'INCIDÈNCIA ACÚSTICA

El pla que ens ocupa, Adaptació de les Normes Subsidiàries de Planejament de Deià al Pla Territorial de Mallorca, considera, naturalment, el que s'especifica a la **Norma 45. Contaminació acústica (ED, excepte punt 3.b (AP):**

> *Atès el regulat a la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del Renou, el planejament urbanístic ha de tenir en compte sempre els objectius de qualitat acústica de cada àrea acústica a l'hora d'escometre qualsevol classificació del sòl, aprovació de planejament o mesures semblants.*

En aquesta adaptació es tracta a diversos articles:

Article 4.1.16. DRET FONAMENTAL AL REPÒS

Article 5.2.03. RÈGIM DE COMPATIBILITAT D'USOS A SÒL URBÀ, determinacions específiques per a l'ús industrial o secundari.

Article 5.7.01. CONDICIONS GENERALS dels aparells elevadors.

Es contempla, així mateix, l'avaluació, si escau, dels nivells de producció de renous i vibracions, dins l'estudi justificatiu d'adaptació de les edificacions al medi físic rural (Article 8.2.02.).

De manera més específica, però, a l'article 1.3.05. PROTECCIÓ CONTRA LA CONTAMINACIÓ ACÚSTICA, que diu: *Amb la finalitat d'evitar o de reduir els danys que es puguin derivar per a la salut humana, els béns o el medi ambient, així com per regular les activitats específiques en matèria de renouss i vibracions, d'acord amb la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears i amb independència de l'ordenança municipal que ho reguli, l'Ajuntament podrà denegar la llicència d'instal·lació de les activitats que causin molèsties per contaminació acústica o vibracions*.

Aquest ESTUDI D'INCIDÈNCIA ACÚSTICA es fonamenta a l'article 28 d'aquesta Llei:

> *Article 28. Relació amb els instruments de planejament urbanístic.*
>
> *1. En els instruments de planejament urbanístic s'han de preveure la informació i les propostes que contenen els plans acústics municipals. Si no n'hi ha, els instruments de planejament urbanístic o territorial han d'incorporar un estudi acústic en el seu àmbit d'ordenació que permeti avaluar-ne l'impacte acústic i adoptar les mesures adequades per reduir-lo."*

Deià, pel fet de disposar d'una población inferior als 25.000 habitants, no es troba obligat a realizar un pla acústic municipal. En lloc d'això s'elabora aquest estudi d'incidència acústica com a annex a l'Informe de Sostenibilitat Ambiental.

Habitualment les fonts de contaminació acústica són el trànsit, les activitats industrials i els desenvolupaments turístics, que suposen increment de trànsit.

S'ha de remarcar que aquest estudi fa una avaluació dels renous que es podrien generar quan es desenvolupi el planejament que es proposa.

Com hem comentat al llarg d'aquest ISA, les dues accions principals que poden suposar modificacions en el planejament vigent, quant a urbanisme, són:

- CREIXEMENT DEL SÒL URBÀ: 173 m2
- DECLARACIÓ DE NUCLI RURAL DE SON COLL

Cap d'elles, per si mateixes, i ateses les descripcions que s'han fet abans, al capítol 3. CARACTERÍSTIQUES MEDIAMBIENTALS DE LES ZONES QUE ES PODEN VEURE AFECTADES DE MANERA SIGNIFICATIVA, no impliquen cap modificació quant a renou.

En canvi, tot considerant la introducció a la normativa municipal de la normativa supramunicipal sobrevinguda, amb les mesures destinades a la reducció de la contaminació acústica i la prevenció del

renou, es pot concloure que el conjunt de l'Adaptació de les Normes Subsidiàries de Planejament de Deià al Pla Territorial suposa un IMPACTE POSITIU sobre el confort sonor.

Cal recordar aquí la valoració conjunta del conjunt de les accions derivades de l'aplicació del pla sobre la contaminació acústica:

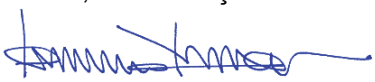
- **CONTROL DE CONTAMINACIÓ ACÚSTICA**

La importància global és positiu alt (4,00).

L'aplicació de la normativa suposa una millora considerable per a l'entorn. Naturalment, es tradueix de manera indirecta a totes les poblacions faunístiques., i als habitants i visitants de Deià.

CONTROL DE CONTAMINACIÓ ACÚSTICA							
CI	CARÀCTER	1	(+) POSITIU	I	INTENSITAT	2,33	
EX	EXTENSIÓ	1,67		MO	MOMENT	4	Immediat
PE	PERSISTÈNCIA	5	Permanent	RV	REVERSIBILITAT	1	A curt termini
MC	RECUPERABILITAT	2	Total a mitjà	SI	SINÈRGIA	1	Sense sinèrgia
AC	ACUMULACIÓ	3	Acumulatiu	EF	EFECTE	5	Directe
PR	PERIODICITAT	5	Continu				
		IM	**IMPORTÀNCIA**	**36**	**IM*C=**	**36**	
		Istd	**ÍNDEX D'INCIDÈNCIA ESTÀNDARD**		**0,320**		**IMPACTE POSITIU MODERAT**

Palma, 11 de març de 2011



Jaume Munar Bernat
Biòleg col. 2658-C del COBIB

ANNEX III.

REPORTATGE FOTOGRÀFIC

NOTA: Al capítol 3. CARACTERÍSTIQUES MEDIAMBIENTALS DE LES ZONES QUE ES PODEN VEURE AFECTADES DE MANERA SIGNIFICATIVA s'inclou un reportatge sobre cada una de les zones:

- CREIXEMENT DEL SÒL URBÀ: 173 m2
- DECLARACIÓ DE NUCLI RURAL DE SON COLL

1. NUCLI DE DEIÀ

2. NUCLI DE LLUCALCARI

3. NUCLI DE S'EMPALTADA

4. NUCLI DE S'EMPALTADA, DES DE LA CARRETERA

5. NUCLI DE CALA DEIÀ

6. NUCLIS DE SON BELTRAN (PART D'ABAIX) I SES COVES (PART DE D'ALT)

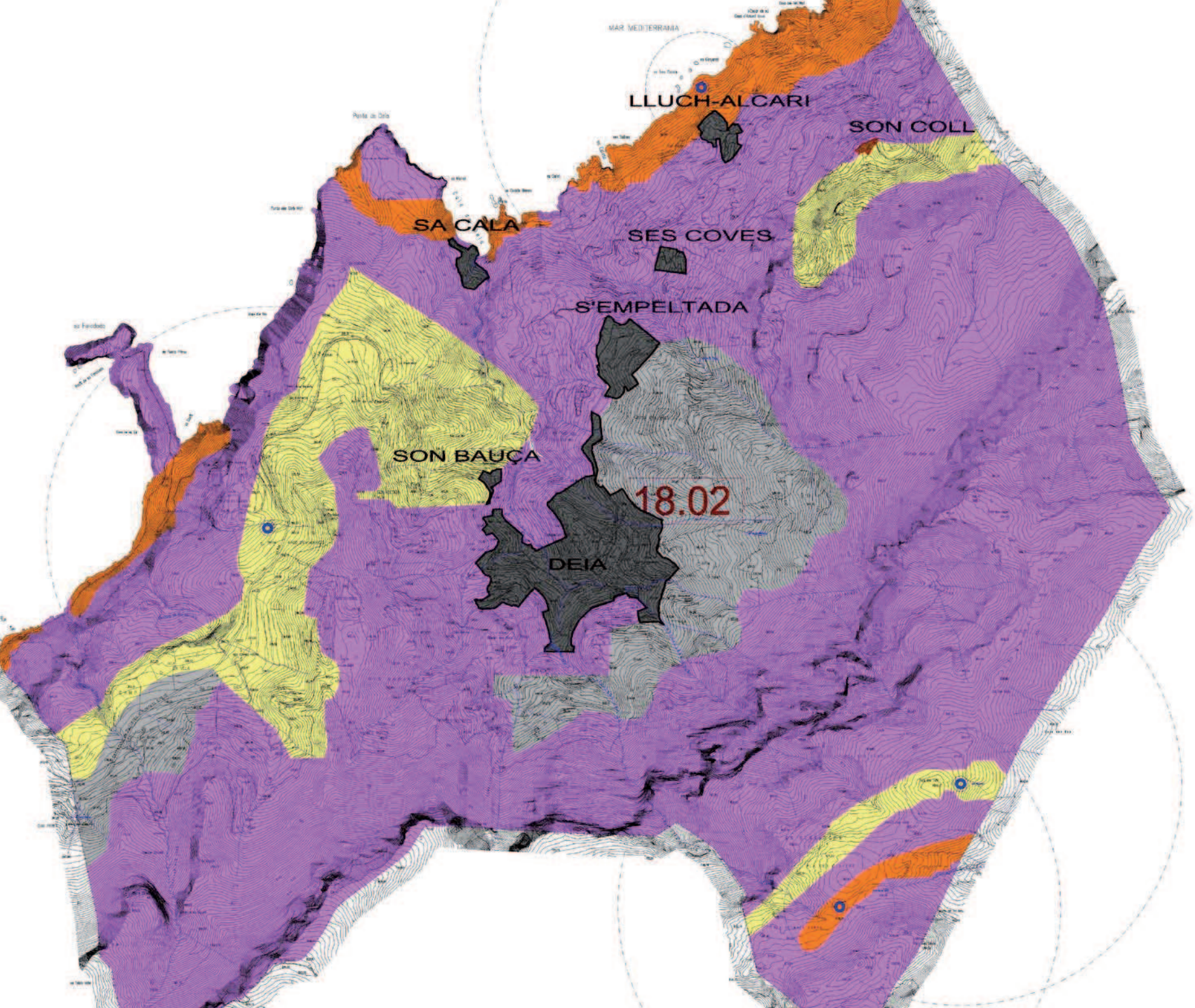
7. NUCLI RURAL DE SON COLL

ANNEX IV.
PLANIMETRIA

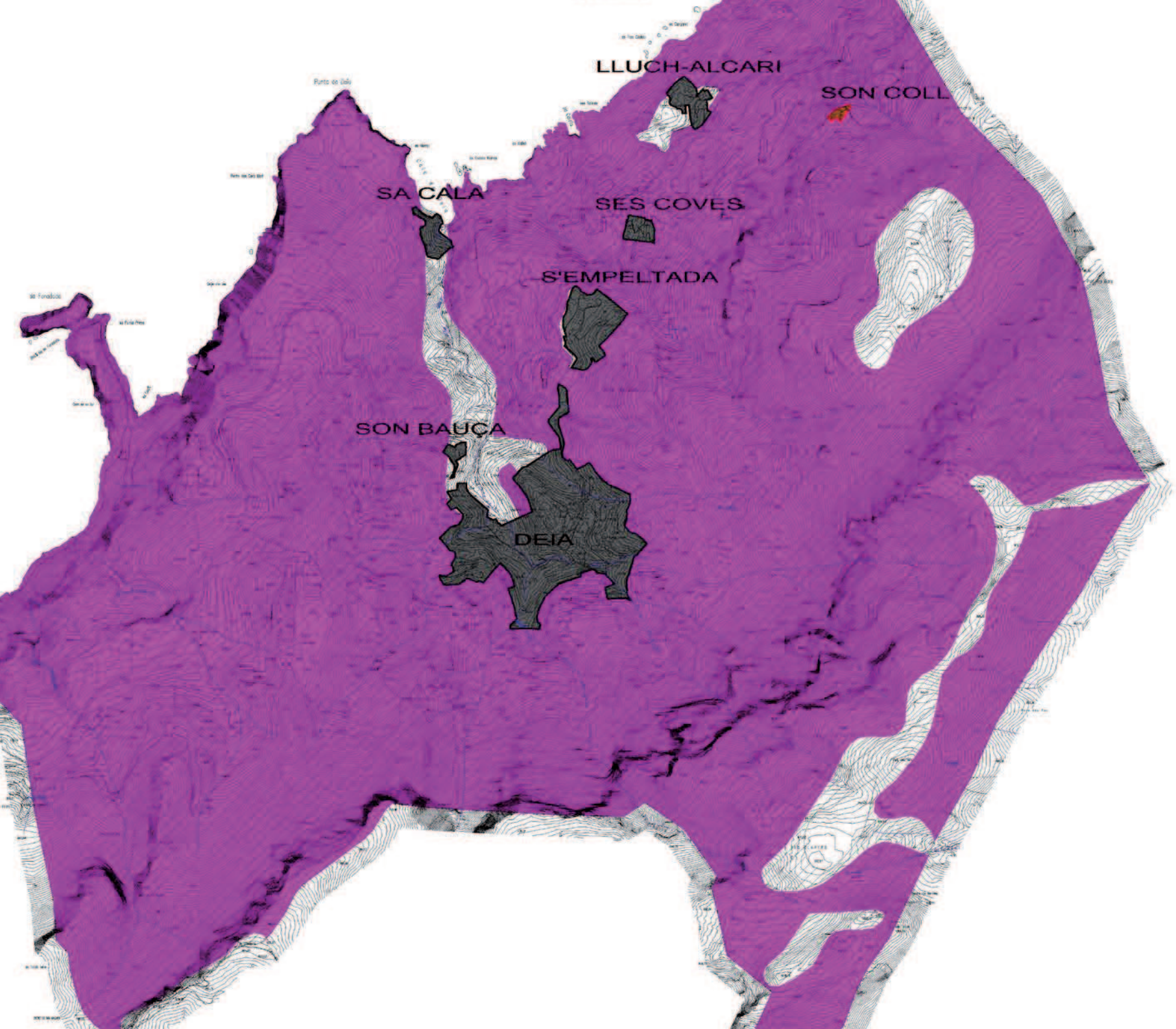
Els plànols que acompanyen la Memòria i les Normes són els següents:

APR-01	ÀREES DE PREVENCIÓ DE RISC. ESLLAVISSAMENTS I EROSIONS	1/10.000
APR-02	ÀREES DE PREVENCIÓ DE RISC. INCENDIS	1/10.000
APT-01	ÀREES DE PROTECCIÓ TERRITORIAL. NIVELLS DE PROTECCIÓ	1/10.000
EGO-01	ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI	1/10.000
ENP-01	ESPAIS NATURALS PROTEGITS	1/10.000
IPP-01	UNITATS D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA I AMBIENTAL D'ÀMBIT SUPRAMUNICIPAL I DEL VALOR PAISATGÍSTIC	1/10.000
LUM-01	ZONES DE CONTAMINACIÓ LUMÍNICA	1/10.000
NVA-01	NIVELLS DE VULNERABILITAT D'AQÜÍFERS	1/10.000
PORN-01	PORN DE LA SERRA DE TRAMUNTANA. ÀMBIT TERRITORIAL	1/10.000
PORN-02	PORN DE LA SERRA DE TRAMUNTANA. ZONIFICACIÓ	1/10.000
PORN-03	PORN DE LA SERRA DE TRAMUNTANA. ZONES DE RÈGIM ESPECIAL PER ESTESES ELÈCTRIQUES	1/10.000
RUT-01	RUTES CULTURALS I PAISATGÍSTIQUES. CAMINS DE TITULARITAT PÚBLICA	1/10.000
XN-01	XARXA NATURA 2000	1/10.000
ZPRC-01	ZONES DE POSSIBLE RISC. RISC DE CONTAMINACIÓ AQÜÍFERS. MAPA GEOLÒGIC I AQÜÍFERS	1/10.000
CS-01 a CS-04	QUALIFICACIÓ DEL SÒL	1/5.000
CD-01	QUALIFICACIÓ DEL SÒL. CALA DEIÀ	1/500
DE-01 a DE-04	QUALIFICACIÓ DEL SÒL. DEIÀ	1/1.000
DE	QUALIFICACIÓ DEL SÒL. DEIÀ	1/2.000
LU-01	QUALIFICACIÓ DEL SÒL. LLUC-ALCARI	1/500
EM-01	QUALIFICACIÓ DEL SÒL. S'EMPALTADA	1/500
SC-01	QUALIFICACIÓ DEL SÒL. SES COVES-SON BELTRAN	1/500
CO-01	QUALIFICACIÓ DEL SÒL. SON COLL	1/250

A continuació s'inclouen còpies reduïdes, excepte dels que figuren amb trama grisa



GEOLOGI
CALCARE
CALIZAS
FORMACI
BLOQUES
MARGAS
HI
INFORMACIÓ PLÀ
18.02
POUS D'AB
RESTRICCIO
10 M
250 M
1000
LÍMI
ADAPTACIÓ A
DE M
DE LES N.N
Concepte: ZON
RISC DE CONT
MAPA G
AP-INICIAL



ÀREES DE DES

LÍMIT

NUCL

ÀREES DE PRE

APR ES

APR ER

P

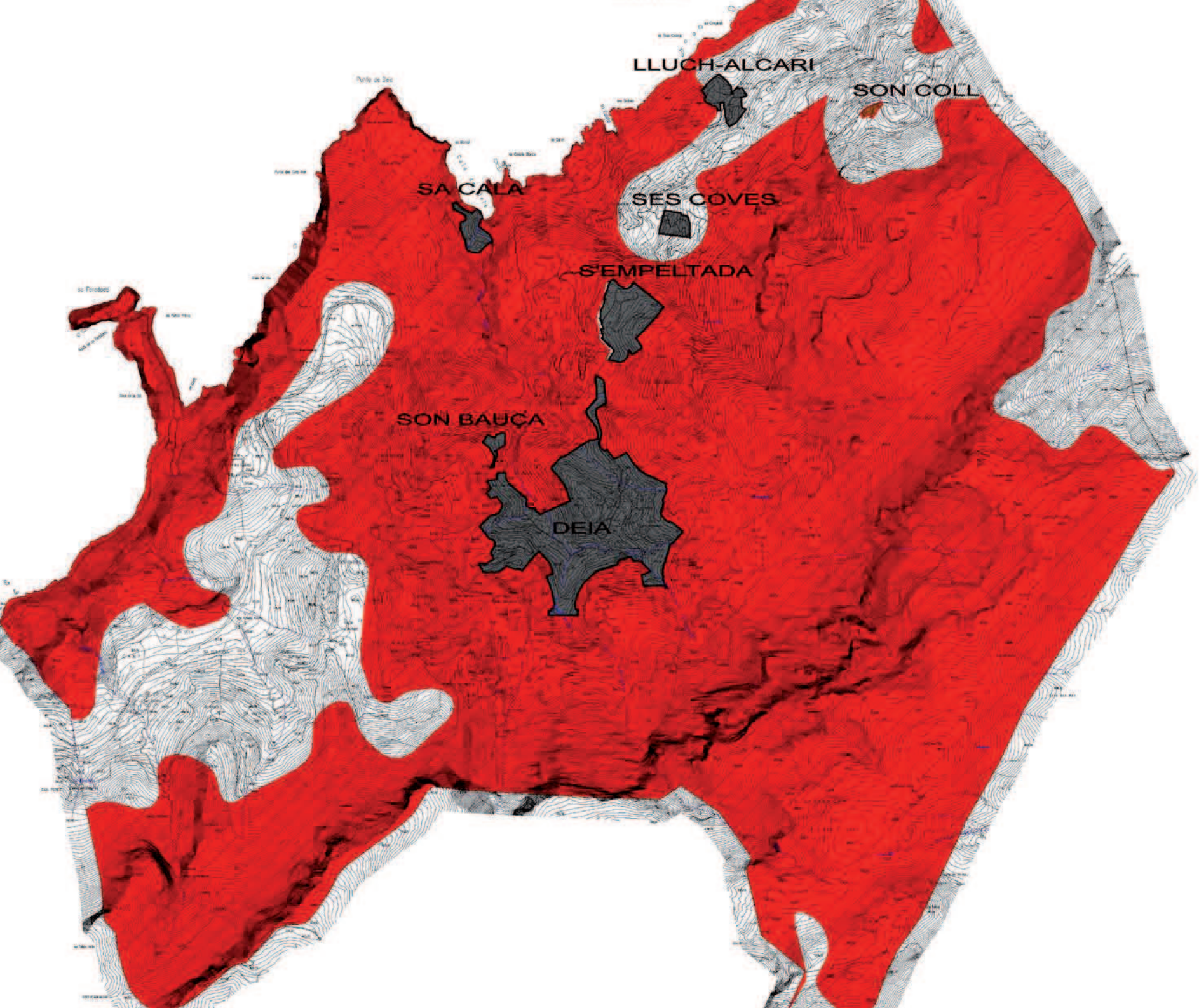
L

ADAPTACIÓ A
DE M
DE LES N.

Concepte:

ÀREES DE PR
ESLLAVISSAM

AP-INICIAL



ÀREES DE DESE

LÍMIT SÒ

ÀREES DE PREV

APR INCE

PAS D

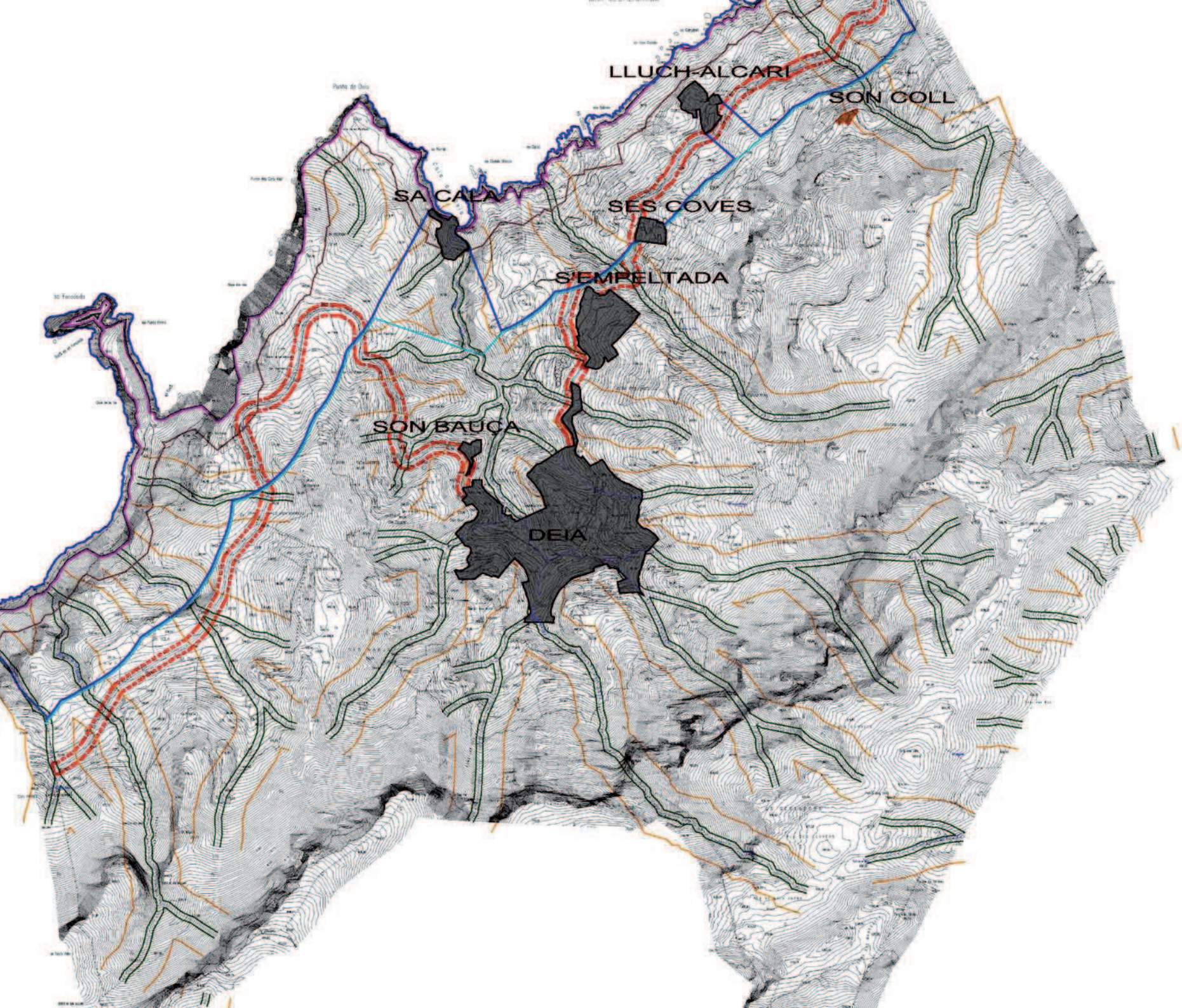
LÍMIT

ADAPTACIÓ A
DE M
DE LES N.

Concepte:

ÀREES DE PR

AP-INICIAL



2 CARRI

LIMITAC

PAS D
ZONA

ZONA

ÀREES D

LÍMIT

LÍMIT

LÍMIT
PRO

LÍMIT

LÍMIT

APT

PAS

LÍMIT

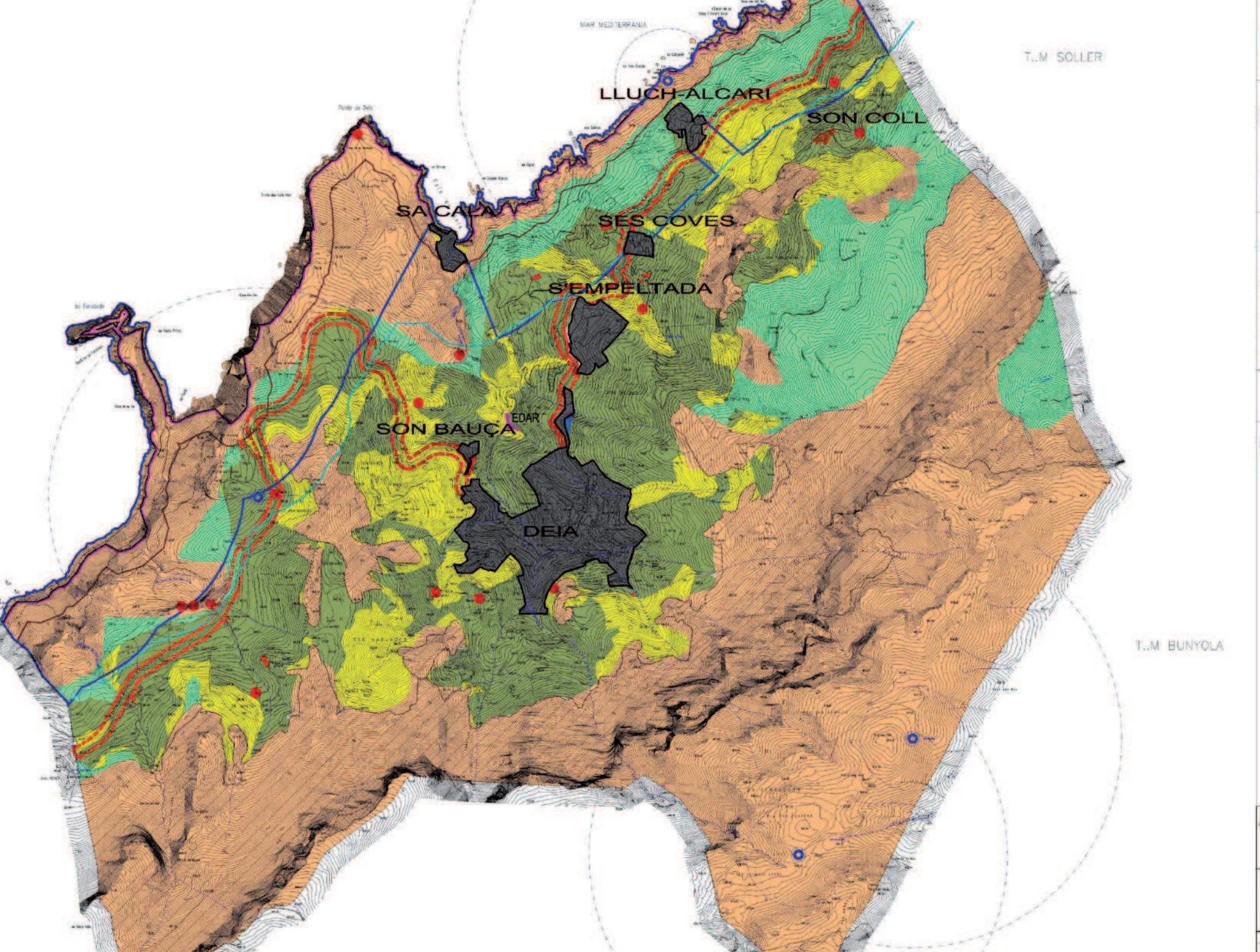
LÍMIT

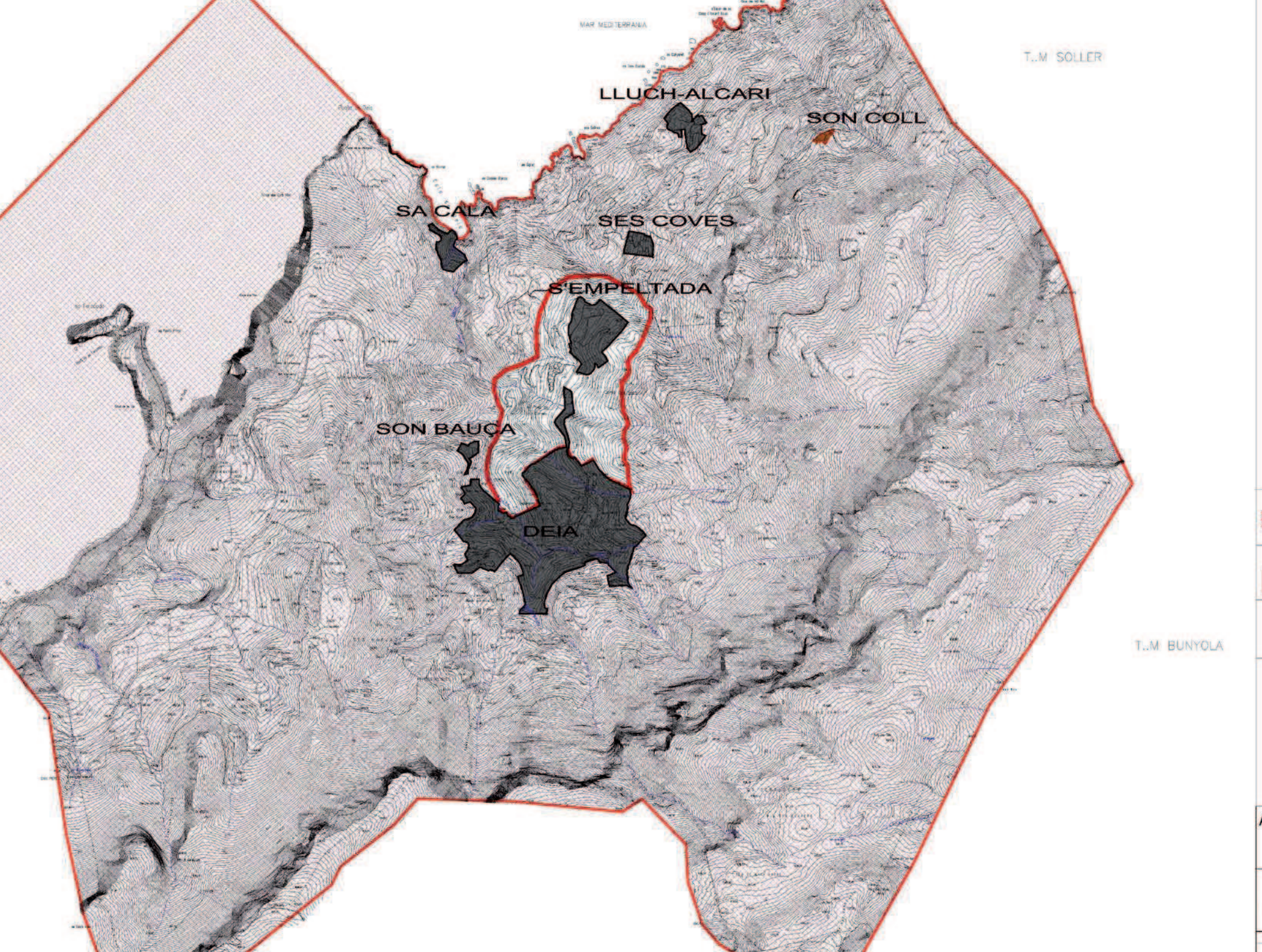
ADAPTACIÓ A
DE M
DE LES N.

Concepte:

ÀREES PROTE
NIVELLS D

AP-INICIAL


MAR MEDITERRANIA
T..M SOLLER
LLUCH-ALCARI
SON COLL
SA CALMA
SES COVES
S'EMPELTADA
SON BAUÇA
EDAR
DEIA
T..M BUNYOLA
(SRP-ARIP
(SRP-ARIP
PAISATGÍ
ALZINARS
SISTEMES GENE
EDAR
POUS I FONT
RESTRICCIONS (AR
10 M MODERADA
250 M MAXIMA
1000 M ABSOLUT
ÀREES DE PRO
INFRAE
I SECUN
LÍMIT ZO
LÍMIT ZO
LÍMIT ZO
PROTEG
LÍMIT ZO
LÍMIT ZO
APT CO
PAS
LÍMI
CATÀLEG
ADAPTACIÓ A
DE M
DE LES N.M
Concepte:
ESTRUC
ORGAN
AP-INICIAL



ESPAIS

ÀREES DE DESEN

LÍMIT SÒ

PAS

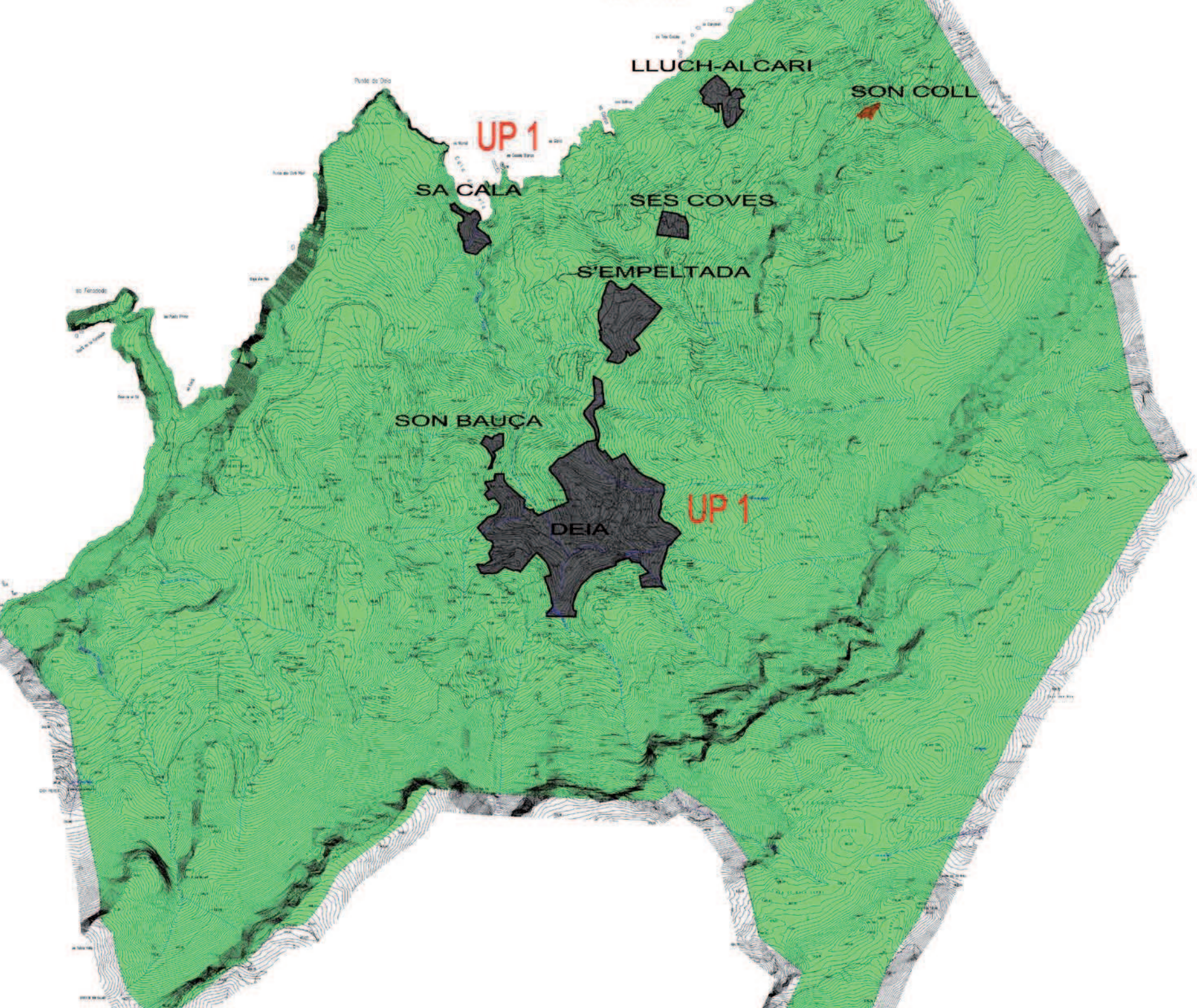
LÍMI

ADAPTACIÓ A
DE M
DE LES N.M

Concepte:

ESPAIS NATU

AP-INICIAL



ÀREES DE DESE

LÍMIT S

INTEGRACIÓ I V

UP 1 SERRA

GRAU D
ALT, MO

GRAU D
MODERA

ÀMBITS DE PLA
EN EL MUNICIPI

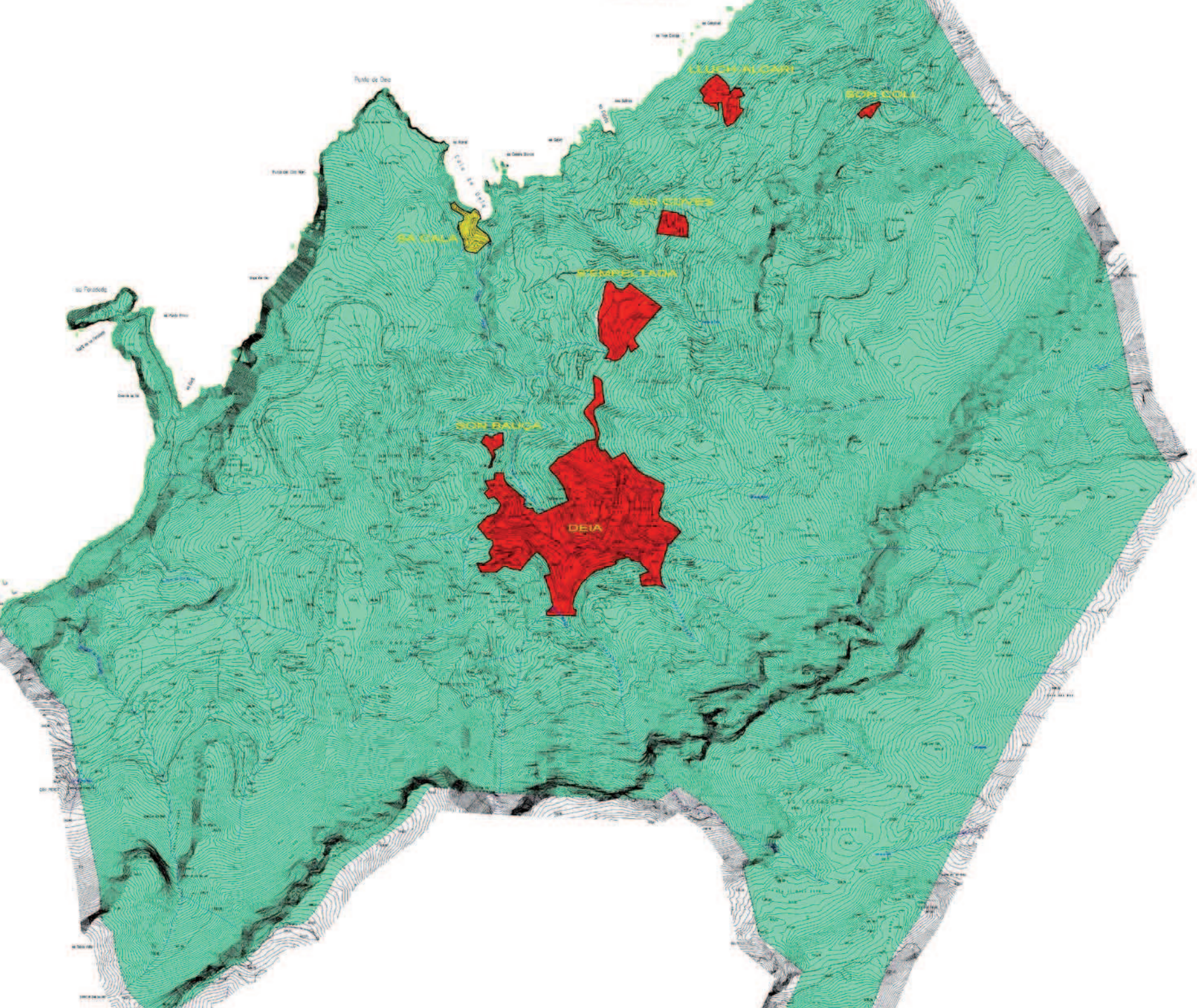
* ÀMBITS DE PLAN
SERRA NORD I

PAS D'A

ADAPTACIÓ A
DE M
DE LES N.

Concepte:
UNITATS D'INTEG
I AMBIENTAL D'A
I DEL VALOR PAI

AP-INICIAL



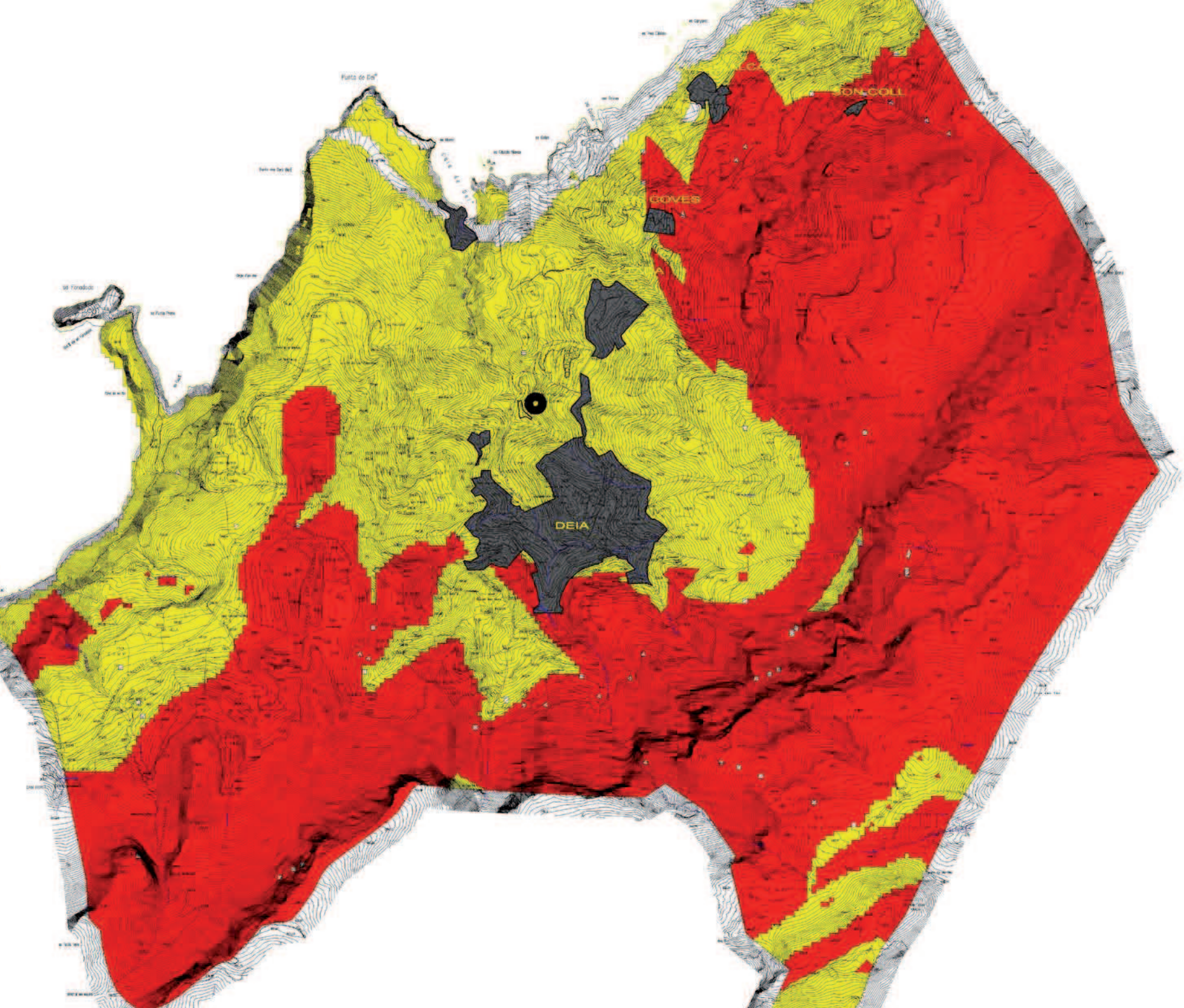
LLEG

ADAPTACIÓ A
DE M
DE LES N.

Concepte:

ZONES DE
LU

AP-INICIAL



NIVELLS

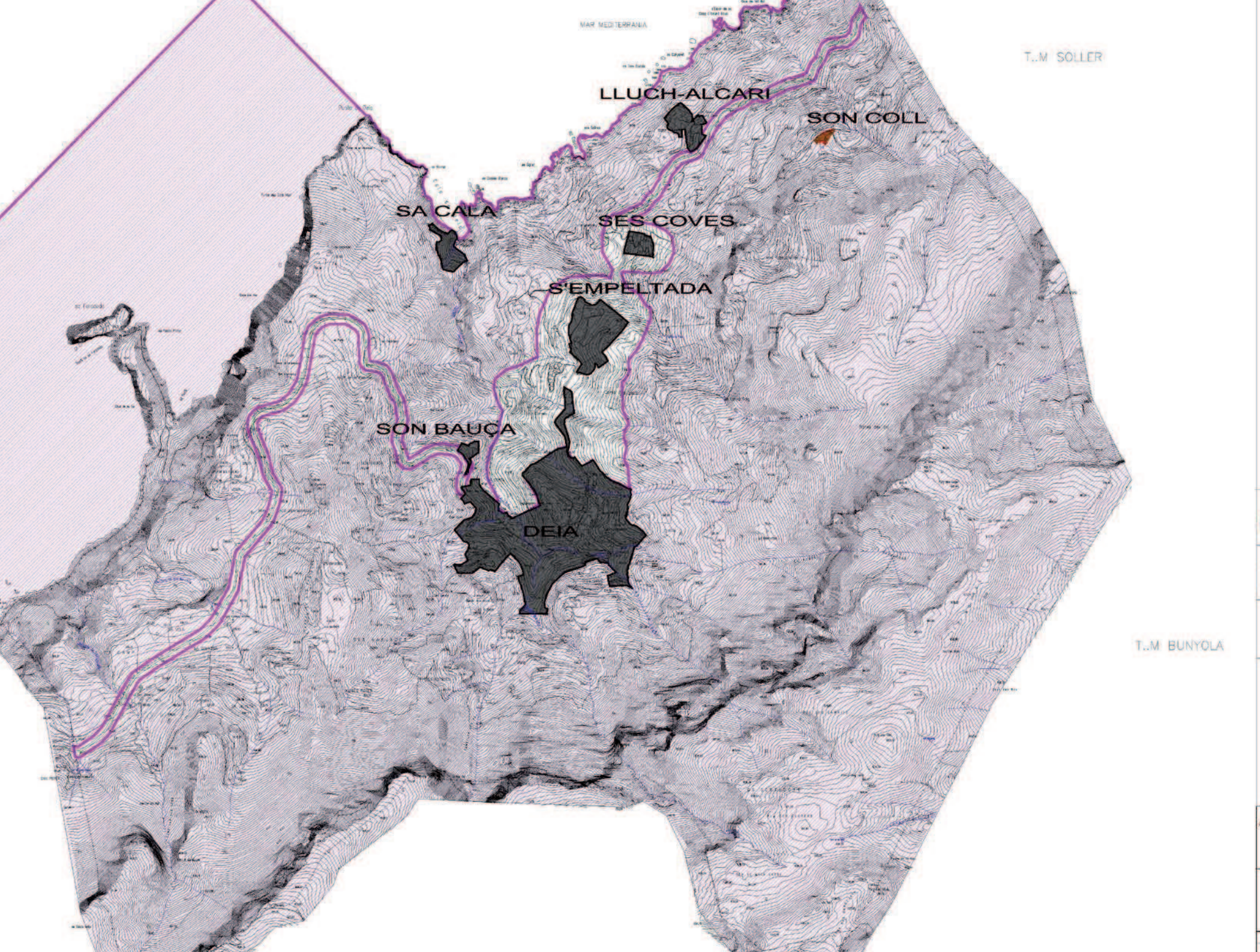
LÍM

ADAPTACIÓ A
DE M
DE LES N.M

Concepte:

VULNERAB

AP-INICIAL



ÀMBIT T

ÀREES DE DESEN

LÍMIT SÒ

PAS

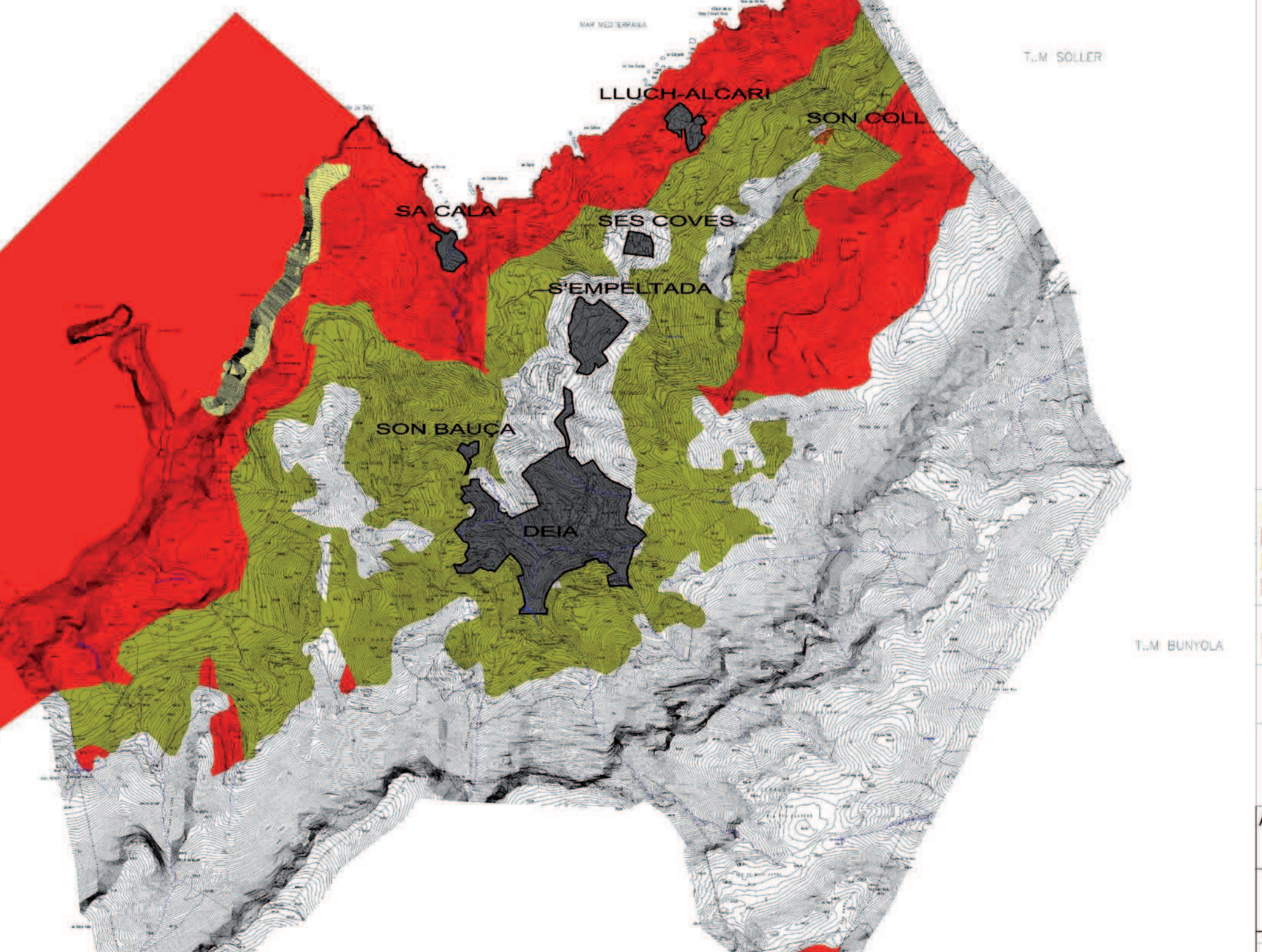
LÍMI

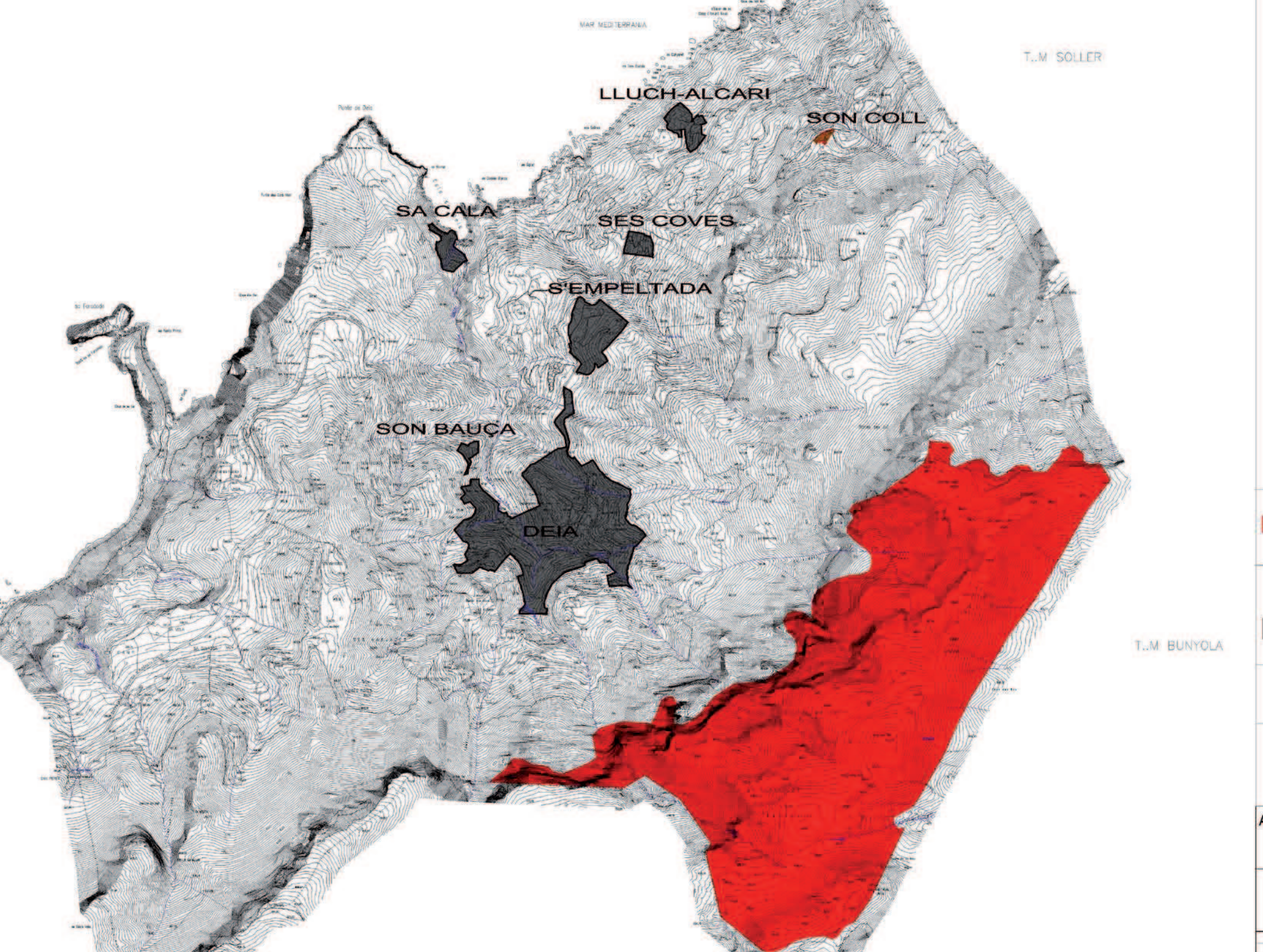
ADAPTACIÓ A
DE M
DE LES N.M

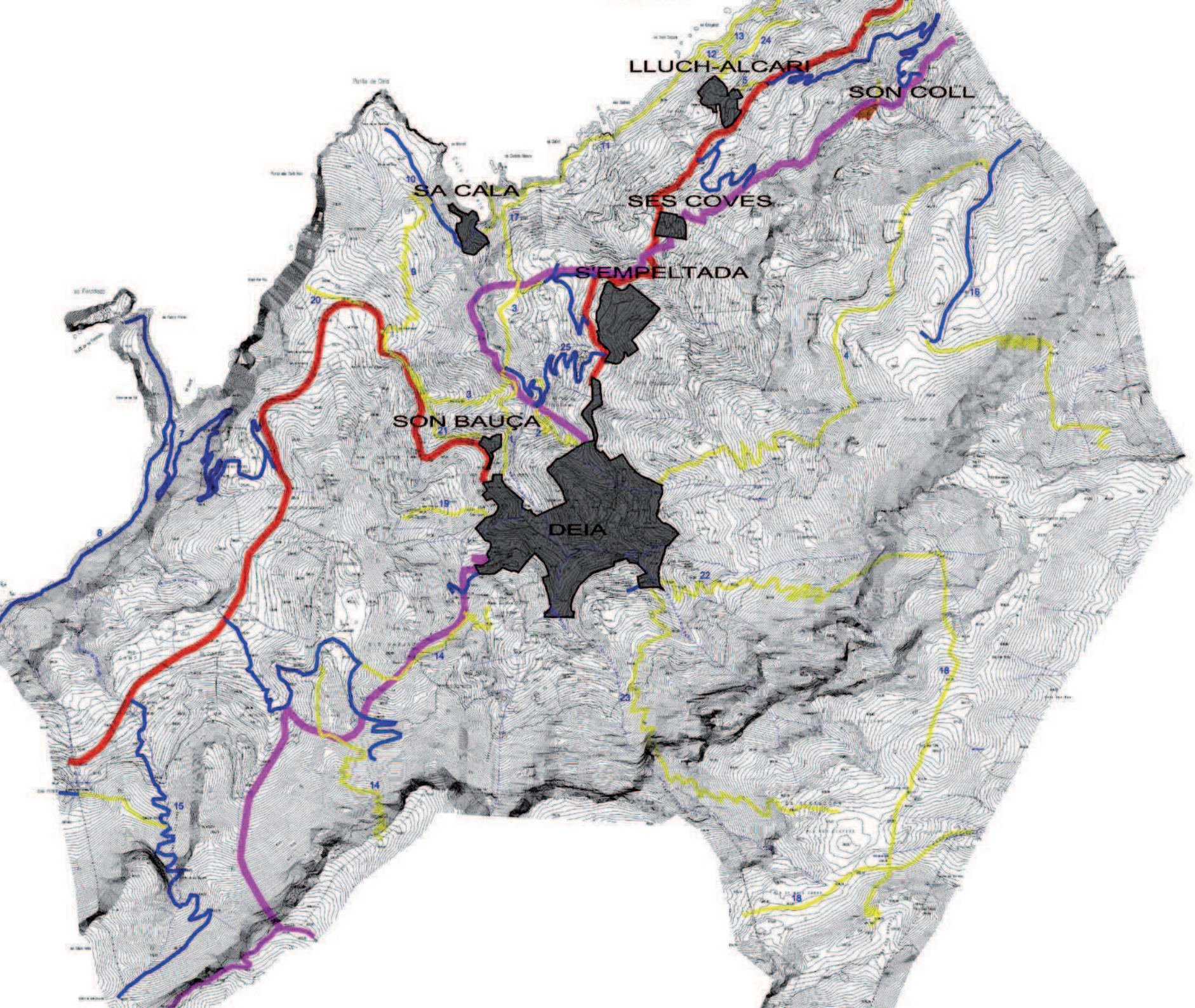
Concepte:

PORN DE LA SE
ÀMBIT

AP-INICIAL


MAR MEDITERRANIA
T..M SOLLER
LLUCH-ALCARI
SON COLL
SA CALA
SES COVES
S'EMPELTADA
SON BAUÇA
DEIA
T..M BUNYOLA
ZONA D
ZONA D
ÀMBIT T
ZONA D
ÀREES DE DESEN
LÍMIT SO
PAS
LÍMI
ADAPTACIÓ A
DE M
DE LES N.M
Concepte:
PORN DE LA SE
ZON
AP-INICIAL


MAR MEDITERRANIA
T..M SOLLER
LLUCH-ALCARI
SON COLL
SA CALA
SES COVES
S'EMPELTADA
SON BAUÇA
DEIA
T..M BUNYOLA
ZRE est
ÀREES DE DESE
LÍMIT SÒ
PAS
LÍMI
ADAPTACIÓ A
DE M
DE LES N.M
Concepte:
PORN DE LA SE
ZONES DE
PER ESTES
AP-INICIAL



8- CAMÍ DE LA MAR
9- CAMÍ DE SA PEDRIS
10- CAMÍ DE SA TORRE
11- CAMÍ DE LA CALA
12- CAMÍ D'ES CANYA
13- CAMÍ DE S'ESCAR
14- CAMÍ DES CINGLES
15- CAMÍ DE S'ESTRET
16- CAMÍ DE CAN PRO
17- CAMÍ DE SON BUJ
18- CAMÍ DES PLA DE
19- CAMÍ DE SES PLAN
20- CAMÍ DEL MIRADO
21- CAMÍ REIAL DE DE
22- XARAGALL D'EN BO
23- PAS DES RACÓ
24- CAMÍ DE LLUCALC
25- CAMÍ DE SA CALA

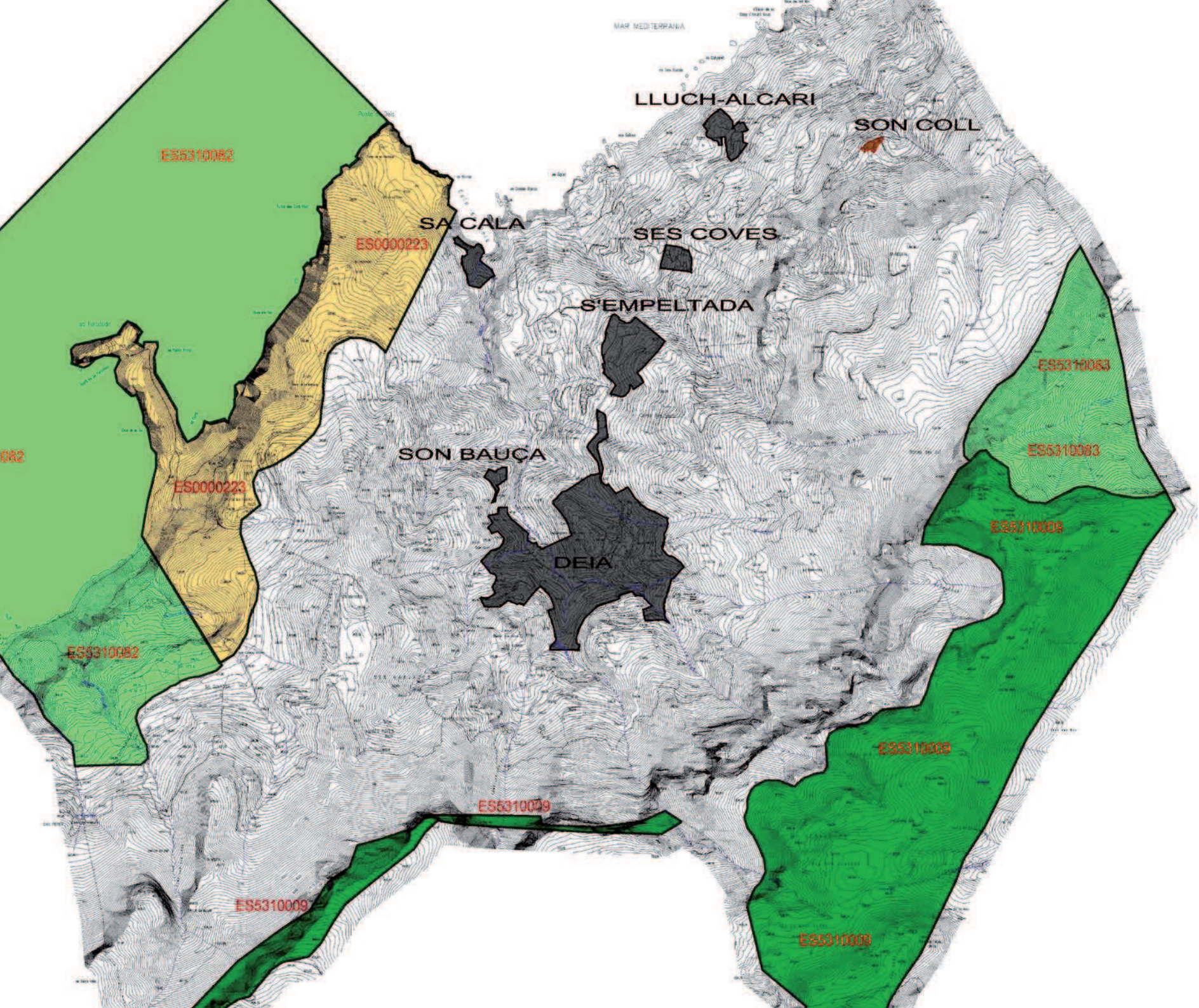
RUTES CULT

LÍMIT

ADAPTACIÓ A
DE M
DE LES N.M

Concepte:
RUTES CULTUR
CAMINS DE T

AP-INICIAL



ZEPA

PAS

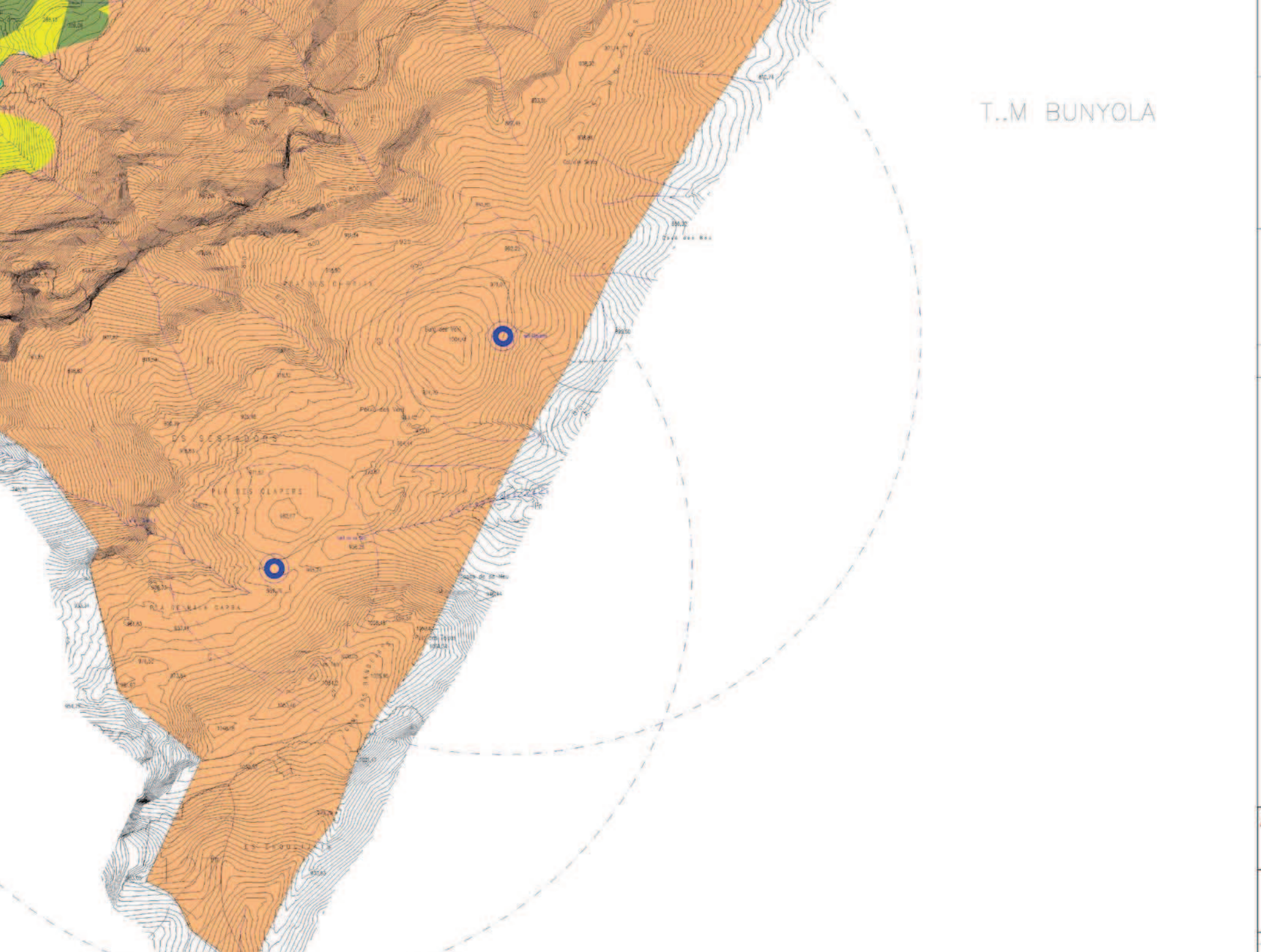
LÍMI

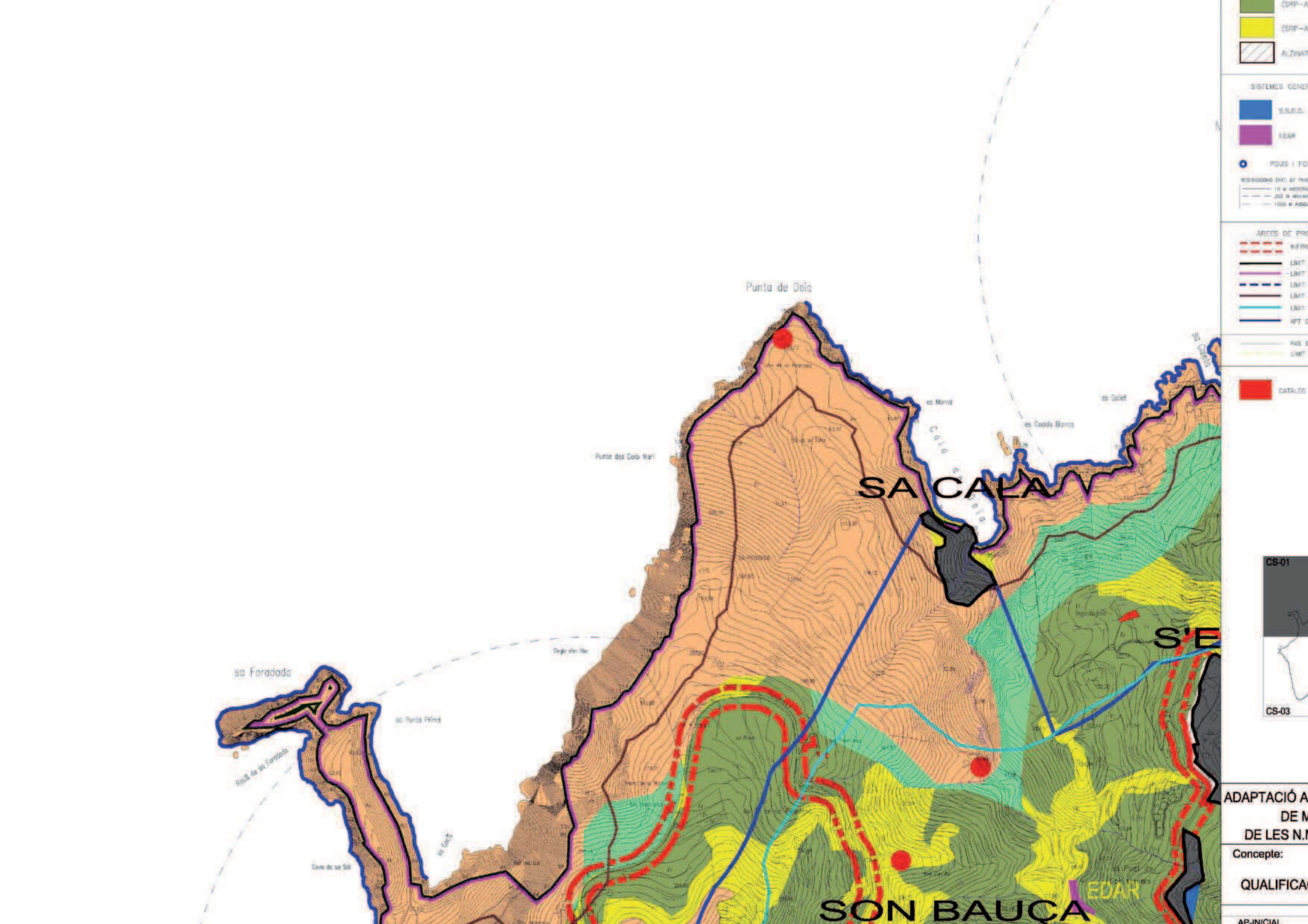
ADAPTACIÓ A
DE M
DE LES N.M

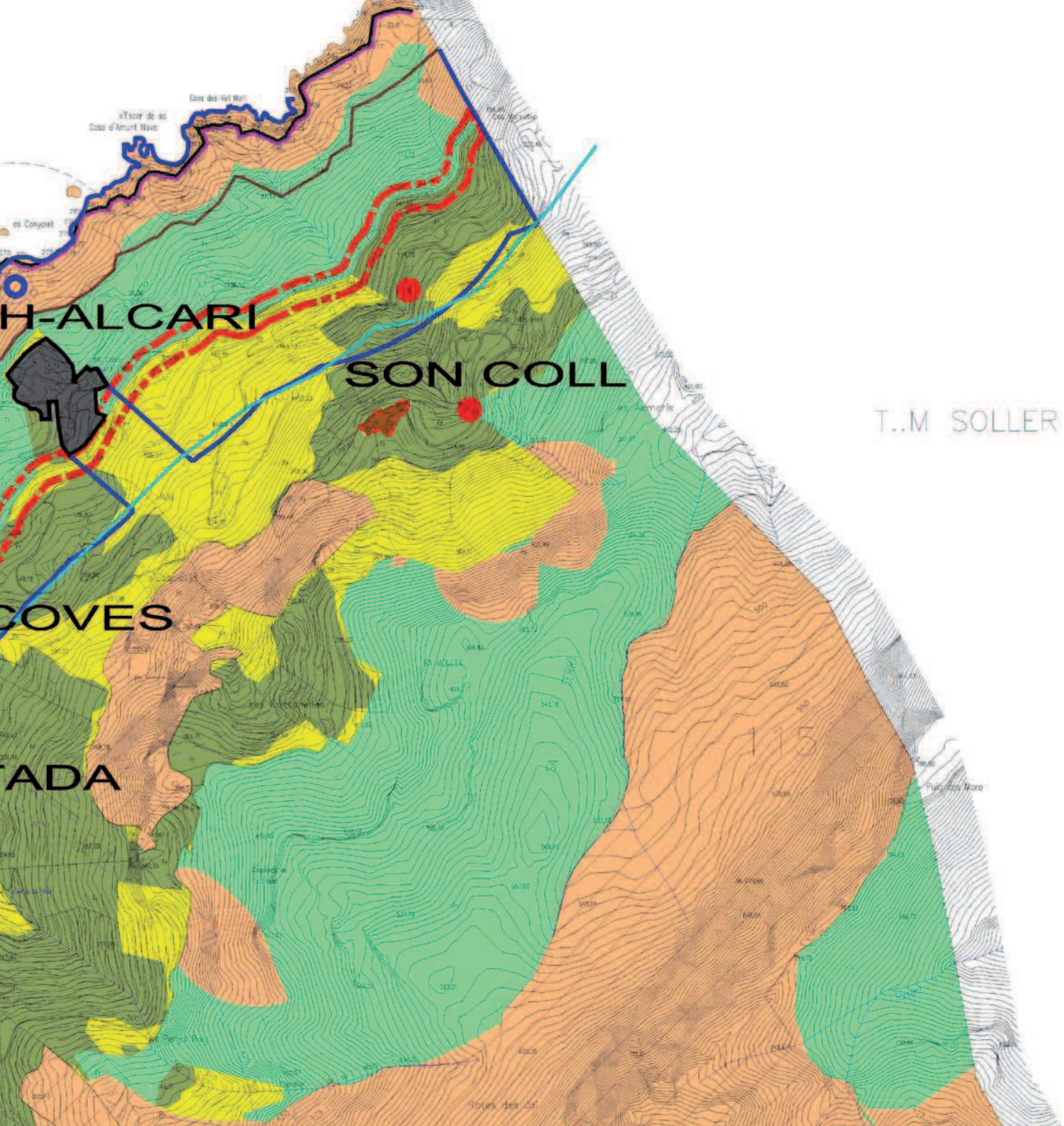
Concepte:

XARXA

AP-INICIAL


T..M BUNYOLA
ES SESTADORS
PLA DES CLAPERS
PLA DE NA CAPPA
ES CLOQUETINS
Pou des Vent
Font Farina
Font Farina
Font Farina


Punta de Deia
SA CALA
S'E
SON BAUCA
EDAR
sa Foradada
sa Punta Prima
Punta des Corb Marí
es Morral
es Collet
es Codols Blancs
Cala de Deia
Cova de sa Sal
CS-01
CS-03
ADAPTACIÓ A
DE M
DE LES N.
Concepte:
QUALIFICA



SISTEMES GENER

S.S.C.G.

EDAR

POUS I FO

ÀREES DE PRO

CATÀLEG

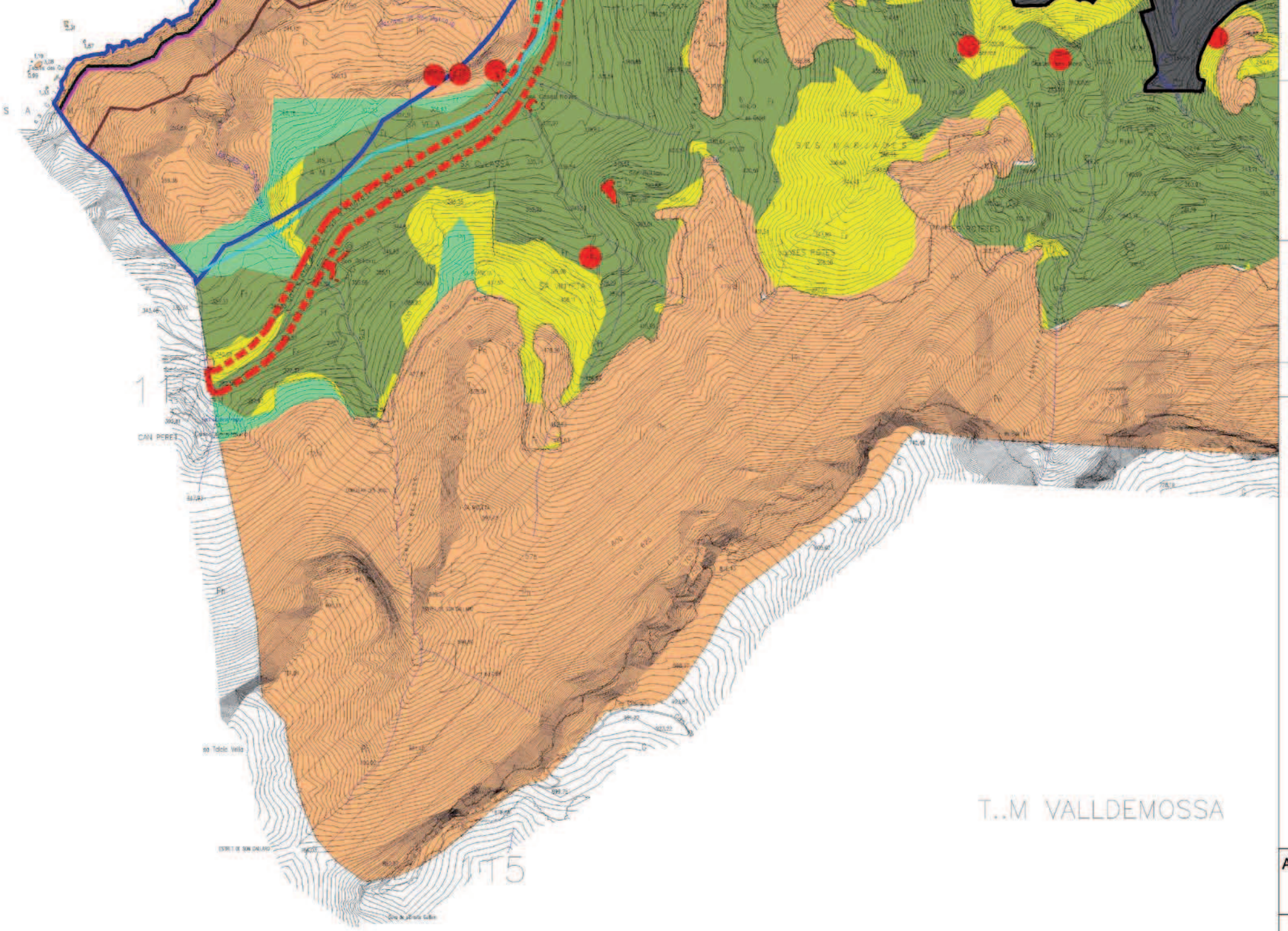
CS-01

CS-03

ADAPTACIÓ A
DE M
DE LES N.

Concepte:

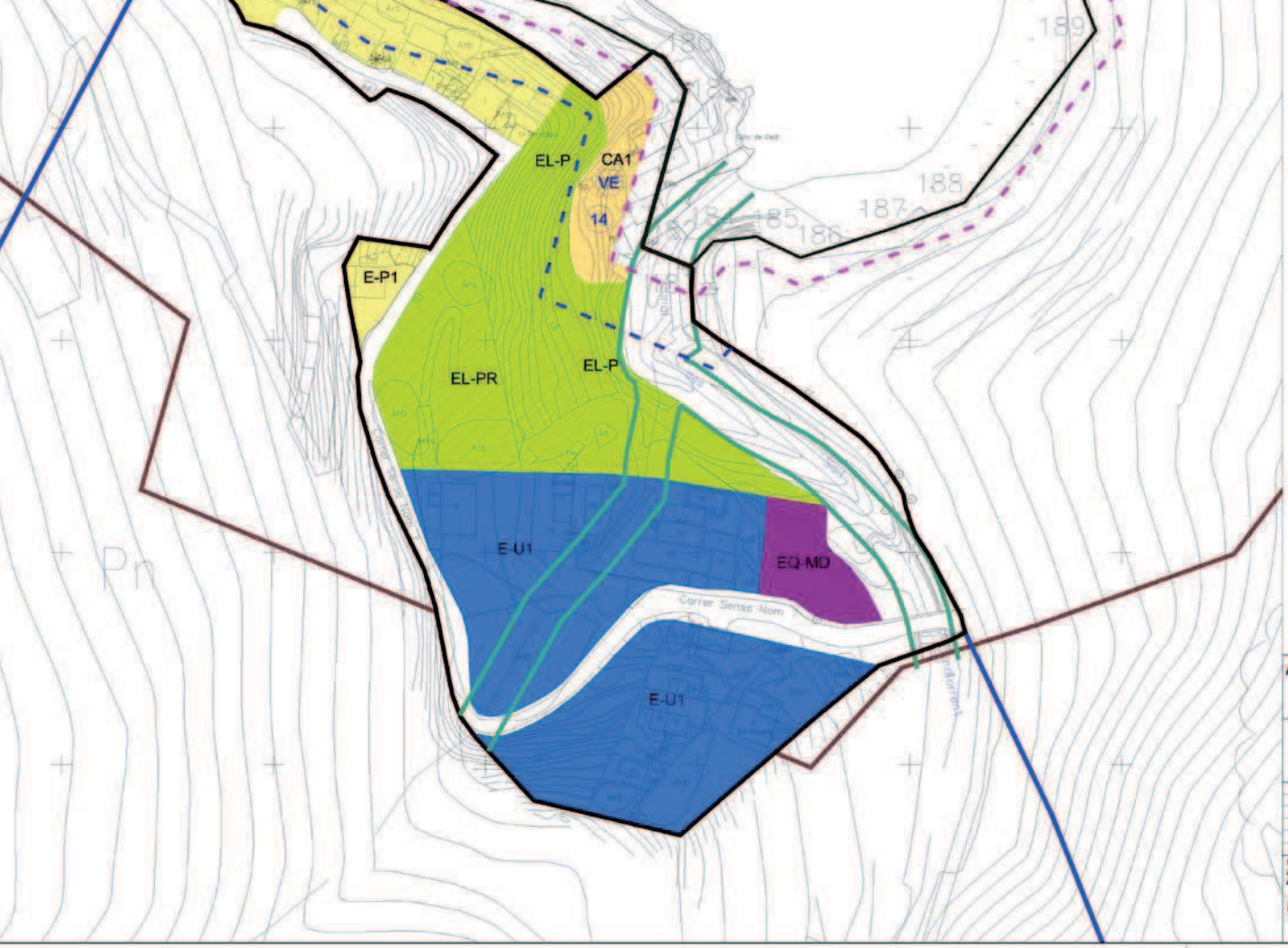
QUALIFICA



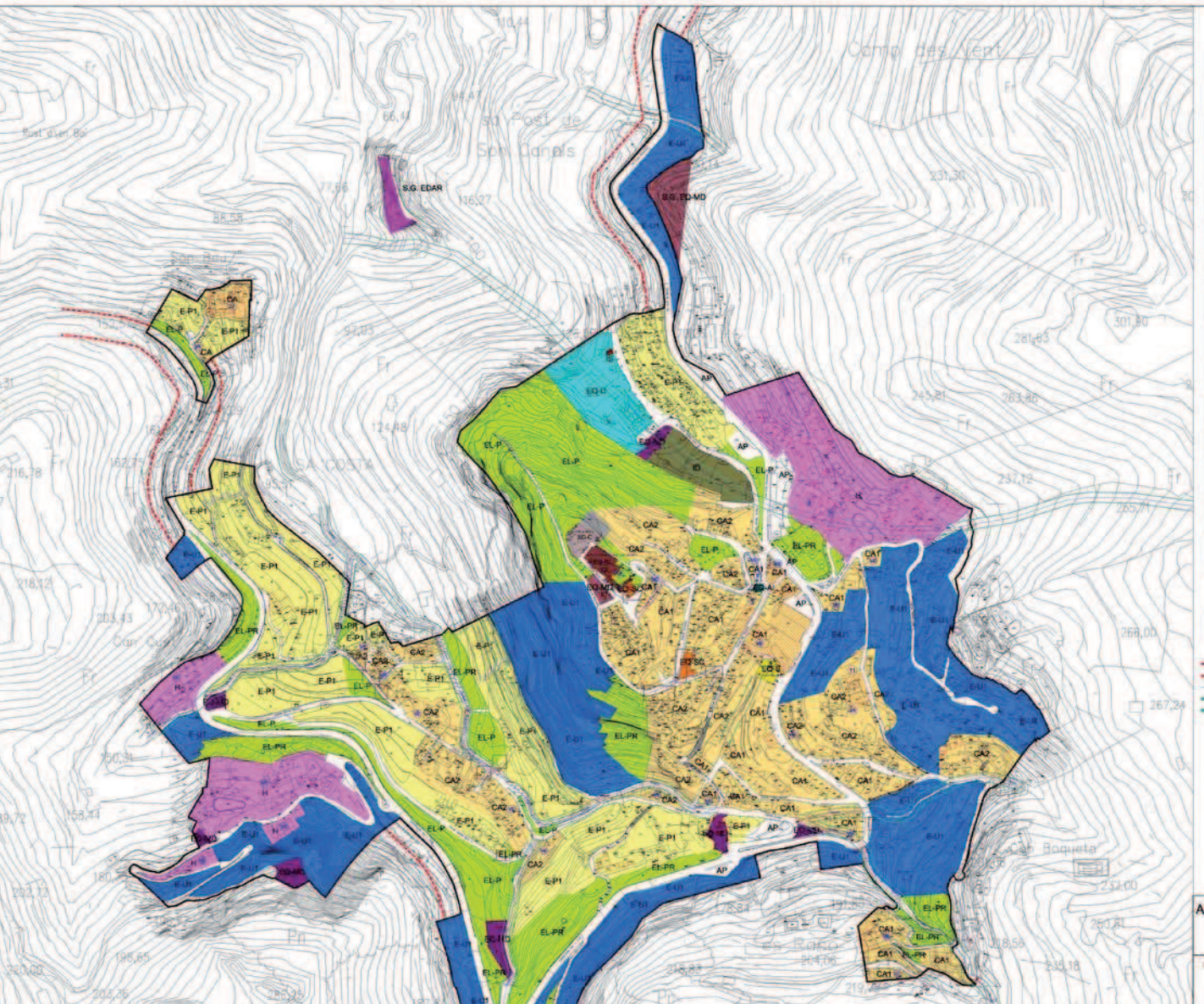
ADAPTACIÓ A
DE M
DE LES N.

Concepte:

QUALIFICA



ADAPTACIÓ AL PLÀ TER
DE MALLORCA
DE LES N.N.S.S. DE
Concepte:
QUALIFICACIÓ D
CALA DEIA
OBSERVACIÓ
AP-INICIAL
DIBUIXAT: J.G.V.
COMPROVAT: J.M.M.
ELS REDACTORS:
JOSE M. MAYOL COMAS
ANTONIO RAMIS RAMOS



SÒL URBÀ
CA1 CASC ANTIC
E-P1 ZONA EXTENSIVA PU
E-U1 ZONA EXTENSIVA UR
H ZONA HOTELERA
EQ-MD EQUIPAMENT MUNICI DIVERS
EQ-D EQUIPAMENT DOCENT
EQ-S EQUIPAMENT SANITA
ID INDUSTRIAL
EQ-RL EQUIPAMENT RELIGIÓ
SG-C EQUIPAMENT CEMENT
EQ-AI EQUIPAMENT ADMINI INSTITUCIONAL
EQ-SC EQUIPAMENT SOCI-C
IS INSTAL·LACIONS I SE
EL-P ESPAI LLIURE PUBLIC
CARRERS PUBLICS I APARCAMENTS
LIMIT SÒL UR
CATÀLEG P.E. PROTEGI
CATÀLEG
VE VOLUMETRIA ESPEC
INFRAESTRUCTURA I SECUNDARI (1B
TORRENT O PAS D
ZONA DE SERVITU

ADAPTACIÓ AL PLÀ TERR
DE MALLORCA
DE LES N.N.S.S. DE D
Concepte:
QUALIFICACIÓ DE
DEIÀ

EL-P ESPAI LLIURE PUBLIC

CARRERS PUBLICS I

LIMIT SÒL URBA

CATÀLEG P.E. PRO

CATÀLEG ADAPTAC

VE VOLUMETRIA ESPE

TORRENT O PAS

ZONA DE SERVI

LIMIT APT COST

LIMIT PROTECCIÓ

APT CARRETERE

ADAPTACIÓ AL PLÀ TERR
DE MALLORCA
DE LES N.N.S.S. DE D

Concepte:
QUALIFICACIÓ DE
LLUC-ALCA

OBSERVACION
AP-INICIAL

DIBUIXAT:	COMPROVAT:
J.G.V.	J.M.M.

ELS REDACTORS:
JOSE M. MAYOL COMAS
ANTONIO RAMIS RAMOS

SÒL UR

E-U1 ZONA EXTENSIV

EQ-MO EQUIPAMENT MU

INSTAL·LACIONS

EL-P ESPAI LLIURE P

CARRERS PUBLI

LIMIT SÒL

ALINEACIÓ

ESTUDI DE

LIMIT APT

E10 EQUIPAMENT GE

SU8 INFRAESTRUCTU

ADAPTACIÓ AL PLÀ TERR
DE MALLORCA
DE LES N.N.S.S. DE D

Concepte:
QUALIFICACIÓ DE

ADAPTACIÓ AL PLÀ TERR
DE MALLORCA
DE LES N.N.S.S. DE D

Concepte:
QUALIFICACIÓ DE
SES COVES - SON BE

OBSERVACION
AP.INICIAL

DIBUIXAT:	COMPROVAT:
J.G.V.	J.M.M.

ELS REDACTORS:
JOSE M. MAYOL DOMAS
ANTONIO IVARS RAMOS

Co
Arb
Arb
Arb
Arb
Arb
Arb
Arb
Arb
Co
Co
Co

ADAPTACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE DEIÀ AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA

ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL

AJUNTAMENT DE DEIÀ
ILLES BALEARS

Consell de Mallorca
Departament d'Urbanisme i Territori

EXCM. AJUNTAMENT DE DEIÀ

ADAPTACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE DEIÀ AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA

ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER
MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE DEIÀ
ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER
MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

EQUIP REDACTOR

Antonio Ramis Ramos
José Mª Mayol Comas
ARQUITECTES

Deià, setembre de 2012

ÍNDEX GENERAL

ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

01.- NORMATIVA D'APLICACIÓ

02.- ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

01.- NORMATIVA D'APLICACIÓ

02.- MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

2.1.- Objectius.
2.2.- Determinació de les administracions afectades i del manteniment de les actuacions
2.2.1.- Concepte
2.2.3.- Actuacions d'urbanització
2.3.- Conclusió

ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

L'estudi economic i financer del planejament té com a finalitat l'avaluació de la suficiència de recursos econòmics per dur a terme la seva execució material quant a l'obtenció per expropiació dels sistemes generals o locals.

01.- NORMATIVA D'APLICACIÓ

L'article 42 del Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de planejament urbanístic (BOE n. 221 i 222, de 15 i 16.09.78), estableix l'estudi economic i financer com a document integrant dels Plans Generals d'Ordenació Urbana, amb el següent contingut:

a).- L'avaluació econòmica de l'execució de les obres d'urbanització corresponents a l'estructura general i orgànica del territori definida en l'article 19.1.b del present Reglament i a la implantació dels serveis, inclosos ambdós en els programes quatriennals corresponents al sòl urbanitzable programat.

b).- La mateixa avaluació referida a les actuacions que, si escau, s'hagin programat per al sòl urbà.

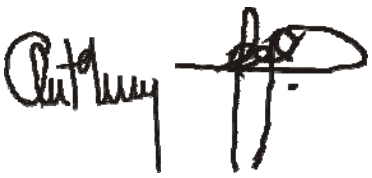
c).- La determinació del caràcter públic o privat de les inversions a realitzar per a l'execució de les previsions del Pla General, expressades en els apartats anteriors, amb suficient especificació de les obres i serveis que s'atribueixen al sector públic i privat i indicació, en el primer cas, dels Organismes o Entitats públiques que assumeixen l'import de la inversió.

02.- ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

Quant a l'estudi econòmic i financer, l'adaptació de les Normes Subsidiàries de planejament de Deià al Pla territorial insular de Mallorca, no ha modificat substancialment l'estructura general i orgànica del territori, ni ha creat nous sistemes generals o creixements en sòl urbà o urbanitzable que comportin càrregues econòmiques per al municipi o una altra administració o organisme públic.

En la seva conseqüència no és necessària la redacció d'un estudi econòmic i financer atès que no existeix sòl a obtenir per expropiació en el municipi.

Deià, setembre de 2012



Antonio Ramis Ramos
José Mª Mayol Comas
ARQUITECTES

MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

La memòria o informe de sostenibilitat econòmica té per objecte l'estudi i anàlisi del cost públic del manteniment i conservació de les infraestructures i serveis dels nous àmbits d'actuació un cop urbanitzats i rebuts per l'Administració local.

01.- NORMATIVA D'APLICACIÓ

L'article 15.4 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl (BOE n. 154, de 26.06.08) estableix que la documentació dels instruments d'ordenació ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica en què es ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació a les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació de sòl destinat a usos productius.

02.- MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

2.1.- Objectius.

L'informe o memòria de sostenibilitat econòmica, d'acord amb el RDL 2/2008, de 20 de juny, s'ha d'estructurar segons els supòsits següents:

a).- L'impacte de les actuacions d'urbanització a les Hisendes Públiques afectades.

En aquest sentit, l'impacte de les actuacions del planejament a les Hisendes Públiques suposa l'anàlisi prèvia de les infraestructures implantades o de la posada en marxa de la prestació dels serveis resultants, de quins precisen d'un manteniment i de l'administració a què correspon, així com de la valoració econòmica dels costos i ingressos previsibles. A l'últim, extreure les conclusions relatives a l'impacte de les actuacions basant-se en les dades anteriors i a la seva ponderació.

b).- La suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

En aquest sentit s'estableix la justificació de la suficiència o adequació dels usos productius.

2.2.- Determinació de les administracions afectades i del manteniment de les actuacions.

2.2.1.- Conceptes.

Entenem per Hisendes Públiques afectades les següents

- Ajuntament.
- Consell de Mallorca.
- Govern de les Illes Balears.
- Estat.

Entenem per infraestructures i serveis afectats els següents:

- Xarxes d'infraestructura o sistemes generals: viaris, ferroviaris, transport públic, aeroportuari, portuari i infraestructures de serveis (depuradores, col·lectors, incineradors, etc.).
- Serveis: equipaments (docents, sanitaris, esportius, socials, etc.), altres serveis (recollida de residus, transport, etc.)

Els tipus d'impacte són els següents:

- Derivats de la seva implantació: Inversió.
- Conseqüència de la seva reposició: millora o adequació d'infraestructures i serveis ja existents.
- Prestació: Manteniment o despeses derivades del seu funcionament.

Les actuacions derivades del planejament poden ser:

- De nova urbanització, és a dir aquelles que suposen el pas d'un àmbit de sòl de la situació de sòl rural a la d'urbanitzat per crear, junt amb les corresponents infraestructures i dotacions públiques, una o més parcel·les aptes per a l'edificació o ús independent i connectades funcionalment amb la xarxa dels serveis exigits per l'ordenació territorial i urbanística.
- Les que tinguin per objecte reformar o renovar la urbanització d'un àmbit de sòl ja urbanitzat.

2.2.2.- Actuacions d'urbanització.

No s'han previst.

En la seva conseqüència no és necessària l'avaluació econòmica atès que no existeixen despeses destinades a nous creixements o actuacions d'urbanització en sòl urbà pel que tampoc existiran ingressos destinats a aquestes finalitats.

2.3.- Conclusió

En conclusió, el present planejament és sostenible econòmicament

Deià, setembre de 2012

Antonio Ramis Ramos
José Mª Mayol Comas
ARQUITECTES