



Ajuntament de Palma de Mallorca.

**GERÈNCIA D'URBANISME
SERVEI DE CONTROL DE PLANEJAMENT.**

**ADAPTACIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE
PALMA DE MALLORCA A LA LLEI 6/1999, DE 3 D'ABRIL DE LES
DIRECTRIUS D'ORDENACIÓ TERRITORIAL DE LES ILLES
BALEARS I MESURES TRIBUTÀRIES.**

TEXT REFÓS
Abril 2003

INDEX

- 1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.**
- 2. MEMÒRIA DESCRIPTIVA.**
- 3. NORMES MODIFICADES.**

1.MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DEL SENYALAMENT DE LES ÀREES DE SÒL RÚSTIC PROTEGIT.

1.1.- ÀREES D'ALT NIVELL DE PROTECCIÓ.

SENYALAMENT DE ZONES AANP DE L'ARTICLE 11 DE LA LLEI 1/91.

L'article 19 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears, estableix que a les Illes Balears les àrees de sòl rústic protegit són entre d'altres, les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP), definides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, així com també els espais naturals protegits, declarats segons la Llei 4/1989, de 27 de març, de conservació dels espais naturals i de la flora i fauna silvestres.

L'article 11.1 de la Llei 1/91 diu:

“11.1.- A les àrees naturals d'especial interès seran objecte del més alt nivell de protecció els terrenys confinats a la ribera de la mar amb una profunditat mínima de 100 metres, els sistemes dunars, els illots, les zones humides, els cims, els barrancs, els penya-segats, els penyals més significatius, els alzinars, els savinars, els ullastrars i en qualsevol cas els qualificats com a element paisagístic singular al pla provincial d'ordenació de Balears del 1973.

2.- En els terrenys esmentats a l'apartat anterior només s'hi permetran les obres següents:

a) Conservació, restauració i consolidació d'edificis i instal·lacions existents que no comportin augment de volum, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts.

b) Infraestructures o instal·lacions públiques que necessàriament s'hi hagin d'ubicar, prèvia declaració d'utilitat pública.

c) Dotacions subterrànies de serveis a habitatges o instal·lacions existents, sempre que donin servei a edificacions que no hagin estat construïdes en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció”.

El règim urbanístic d'aquests terrenys s'especifica a l'article 7 de la mateixa Llei d'Espais Naturals, on determina les Àrees d'Alt Nivell de Protecció (AANP), com aquelles que la Llei d'Espais Naturals inclou com a Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI) les següents:

- 1) Terrenys colindants a la Ribera del Mar amb una profunditat mínima de 100 m.
- 2) Sistemes dunars.
- 3) Els illots.
- 4) Zones humides.
- 5) Els cims.
- 6) Els barrancs.
- 7) Els penya-segats.
- 8) Els penyals més significatius.
- 9) Els alzinars.
- 10) Els savinars.
- 11) Els ullastrals.
- 12) Els qualificats com a Element Paisatgístic singular en el Pla Provincial de 1973.

Respecte de l'afectació de la Llei d'Espais Naturals protegits declarats segons la Llei 4/1989, de 27 de març, de conservació dels Espais Naturals i de la flora i fauna silvestre, no se n'ha trobat cap digna de menció, ja que no s'han desenvolupat cap dels plans previstos a l'esmentada Llei, en el terme municipal.

- 1) A les Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI), delimitades a la Llei 1/91, confrontades a la Ribera del Mar amb una profunditat mínima de 100 m, s'ha delimitat l'àrea d'Es Carnatge, com a l'única que compleix aquesta condició.
- 2) No s'han trobat sistemes dunars dins de les zones ANEI.
- 3) Tots els illots del terme municipal cartografiats, així com els corresponents a l'illa de Cabrera, s'han qualificat com a AANP.
- 4) No s'han trobat “zones humides” dins les zones ANEI, delimitades per la Llei 1/91 d'Espais Naturals.
- 5) La cota màxima definida en els plànols topogràfics del terme es situa al voltant dels 500 metres, per la qual cosa s'han delimitat com a Àrees d'Alt Nivell de Protecció aquells cims que superen els 250 metres d'altura.
- 6) S'han considerat com elements significatius els barrancs grafiats en els plànols.
- 7) No hi ha elements considerats com a penya-segats.
- 8) No s'aprecien “penyals” significatius que mereixin el més alt nivell de protecció.
- 9) S'ha adaptat la documentació al decret d'alzinars protegits pel Decret 130/2001.
- 10) No s'aprecien elements d'interès que facin referència a “savinars”.
- 11) Els elements d'interès que fan referència a “ullastrals” en el cas de que n'hi hagi i per tal d'adequar el planejament a l'article anterior s'haurà de redactar i tramitar un pla especial, dels determinats per la legislació urbanística, amb l'objectiu de preservar les àrees d'ullastrars del terme minicipal.

- 12) No existeix en el terme municipal terrenys qualificats com a “Element Paisatgístic” singular en el Pla Provincial de 1973.

1.2.- ÀREES NATURALS D'ESPECIAL INTERES (ANEI).

D'acord amb l'article 19 b), les Àrees Naturals d'Especial Interés 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 les àrees d'Alt Nivell de Protecció.

1.3.- ÀREES RURALS D'INTERES PAISATGÍSTIC (ARIP).

S'han assenyalat les definides a la Llei 1/1991, de 30 de gener.

1.4.- ÀREES DE PREVENCIÓ DE RISCOS (APR).

Són les que presenten un risc manifest d'inundació, incendi, erosió o esllavissada, independentment de la seva inclusió a les àrees d'alt nivell de protecció, de les Àrees Naturals d'Especial Interés, o de les Àrees Rurals d'Interés Paisatgístic.

S'han recollit aquelles zones d'acord amb la documentació de l'Estudi d'Impacte Ambiental, que suposen un risc manifest, mitjançant la figura de Zones Possibles de riscos d'acord amb els criteris de la Comissió permanent de la CMBA.

S'han recollit així mateix les zones de possible risc de contaminació d'aqüífers.

1.5.- ÀREES DE PROTECCIÓ TERRITORIAL (APT).

Independentment de la seva inclusió en altres categories, s'han senyalat les següents àrees de Protecció de Riscos:

- a) Una veta de 500 metres midada des del límit interior de la ribera de mar.
- b) La veta compresa entre les dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'explanació de carreteres i a una distància de 25 metres a les carreteres de 4 o més roderes, de 18 metres a les carreteres de dos roderes de la xarxa primària i secundària i de 8 metres a les carreteres de dos roderes de les xarxes local i rural, d'acord amb la Llei 5/1990, de 24 de maig de la CAIB.

S'han exceptuat de l'anterior:

- a) La zona portuària i la de serveis del port.
- b) Les zones de sòl urbà i urbanitzable existent a l'entrada en vigor de les DOT i les seves projeccions ortogonals.

2.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DEL SENYALAMENT DE LES ÀREES DE SÒL RÚSTIC COMÚ.

2.1.- SENYALAMENT DE LES ÀREES D'INTERÉS AGRARI (AIA).

D'acord amb l'article 20 de les DOT s'han determinat gràficament les Àrees d'Interés Agrari, a falta de la redacció del Pla Territorial Insular d'acord amb la Disposició Transitòria vuitena, que és d'aplicació

inmediata i directa segons l'article 4t. de les DOT, les àrees considerades com a zones de regadiu, cultius de forratge i explotacions susceptibles de ser regades amb aigües depurades.

2.2.- SENYALAMENT DE LES ÀREES DE TRANSICIÓ (AT).

El mateix article 20, defineix les àrees de transició, en concordància amb la Disposició Transitoria 5a, assenyalant-se l'esmentada àrea, transitòriament mentre no es redacti el Pla Territorial Insular, en una veta de 350 metres al voltant del sòl classificat com a urbà i urbanitzable.

2.3.- SENYALAMENT DE LES ÀREES DE SÒL RÚSTIC DE RÈGIM GENERAL (SRG).

D'acord amb l'especificat a l'article 20 de les DOT, se assenjala com a Sòl Rústic de Règim General la resta de sòl no inclòs a les categories anteriors.

2.MEMÒRIA DESCRIPTIVA

MEMÒRIA DESCRIPTIVA.

Les diferents zones de sòl rústic s'han grafiat a la planimetria de la documentació gràfica de l'adaptació del PGOU a les DOT.

La normativa del Pla General, també s'ha adaptat, així com els diferents usos i les seves definicions, constant la mateixa dins l'apartat de Normes que formen part de la present documentació.

3.NORMES MODIFICADES.

SECCIÓ TERCERA. CLASSIFICACIÓ DELS USOS GLOBALS I DETALLATS.

Article 112. Classificació dels usos globals i detallats

Als efectes del que disposen aquestes Normes i de les contingudes en els plans que desenvolupin el Pla general, els usos es classifiquen segons s'indica en el següent quadre:

<u>Generals</u>	<u>Globals</u>	<u>Detallats</u>
Rural	0. Rural (Primari)	0.1. Agrícola-ramader 0.2. Extractiu 0.3 Complementaris
Residencial	1. Residencial unifam. 2. Residencial plurifam.	1.1. Habitatge unifam. 2.1. Habitatge col·lectiu o plurifam. 2.2. Residències comunitàries
Productiu	3. Industrial (Secundari)	3.1. Industrial. 3.2. Magatzems 3.3. Tallers industrials
	4. Serveis (Terciari)	4.1. Comercial 4.2. Administratiu (bancs i oficines) 4.3. Turístic 4.4. Establiments públics
Dotacional	5. Equipaments comunitaris	5.1. Socio-cultural 5.2. Docent 5.3. Assistencial 5.4. Administratiu-institucional 5.5. Esportiu 5.6. Seguretat 5.7. Sanitari 5.8. Religiós 5.9. Cementiri 5.10. Comercial 5.11. Recreatiu
	6. Comunicacions i infraestruct.	6.1. Xarxa viària 6.2. Instal·lacions i serveis 6.3. Transport 6.4. Telecomunicacions 6.5. Aparcaments de vehicles
	7. Espais lliures	7.1. Espais lliures d'ús i domini públics

Article 113. Ús global rural (Primari) (0)

Definició de l'ús global. Es classifiquen en aquest grup les activitats relacionades amb l'explotació agrícola, forestal, pecuària i extractiva que no exigeixin transformació de productes i que es situïn per damunt dels nivells admesos per a les explotacions familiars pels serveis competents per raó de la matèria.

Classificació i definició dels usos detallats. Es subdivideix en els següents usos detallats:

0.1. ÚS AGRÍCOLA-RAMADER.

Comprén totes aquelles activitats de caràcter extensiu i/o intensiu relacionades amb la sembra, cura, recol·lecció i magatzematge provisional de productes vegetals cultivats, o l'explotació de masses arbòries i arbustives naturals, així com les activitats relacionades amb la cria i aprofitament d'espècies animals.

No es considera inclòs dins d'aquest ús l'elaboració de productes derivats ni les activitats o instal·lacions destinades a la matança i esquarterament d'animals i transformació dels seus productes.

La plantació d'espècies ornamentals es considera, així mateix, continguda a l'ús agrícola-ramader.

0.2 ÚS EXTRACTIU.

Comprén les activitats destinades a l'extracció i distribució dels recursos minerals del territori.

0.3 ACTIVITATS COMPLEMENTÀRIES

Serán considerades com a tals l'agroturisme, el turisme rural, les granges cinegètiques, els albergs, les cases de colònies, els refugis i d'altres instal·lacions destinades a l'estància i allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb els objectius de conservació i protecció del sòl rústic.

En qualsevol cas s'entendran compreses dins aquest apartat les activitats complementàries a què 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, de la Llei 9/1999, del 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme a les Illes Balears.

Article 116. Ús global industrial (Secundari) (3)

Definició de l'ús global. És el corresponent a la transformació i magatzematge de matèries i productes elaborats.

Classificació i definició dels usos detallats. Dins de l'ús global industrial (secundari) es defineixen els següents usos detallats:

3.1 INDÚSTRIAL.

És l'ús corresponent a la transformació de primeres matèries i elaboració de productes, incloguent-s'hi escorxadors, etc.

- Indústria de transformació agrària
- Indústria en general

3.2 MAGATZEMS.

És l'ús corresponent al depòsit, conservació, guarda o distribució d'objectes i/o mercaderies sense servei de venda directa al públic, encara que sí a venedors minoristes.

3.3 TALLERS INDUSTRIALS.

Corresponent a les activitats de reparació i conservació de maquinària, utilitatge i útils, la producció artesanal i les arts plàstiques, bugaderies, tintorereries i similars.

Article 117. Ús global serveis (Terciari) (4)

Definició de l'ús global. Activitats d'ús privat, col·lectiu o públic destinades a la realització de transaccions comercials de mercaderies, serveis personals, administratius, tècnics o monetaris o integrables en el sector hotelier, excepte les incloses en els usos globals d'equipaments comunitaris.

Classificació i definició dels usos detallats. Dins de l'ús global Serveis (terciari) es defineixen els següents usos detallats:

4.1 ÚS COMERCIAL.

Activitats així definides en l'article 1 del Pla director sectorial d'equipaments comercials de les Illes Balears (Decret 217/96, de 12 de desembre; BOCAIB núm. 9, de 21/1/97).

Així mateix, s'inclouran en aquest grup les activitats de serveis personals, tals com modista, perruqueria, funeràries i semblants.

4.2 ÚS ADMINISTRATIU (BANCS I OFICINES).

Activitats d'ús privat, col·lectiu o públic destinades a la realització de tasques administratives, tècniques, creatives o monetàries, excepte les incloses en els usos globals d'equipaments comunitaris.

S'inclouen en aquest ús, a títol d'exemple, les oficines, gestories, agències, seus socials o tècniques d'empreses, estudis, despatxos i consultes professionals, companyes d'assegurances, serveis d'arrendaments, etc.

4.3 ÚS TURÍSTIC.

Activitats d'ús privat o col·lectiu destinades a la residència ocasional i transitòria, que no es poden incloure, per les seves específiques característiques, en el ús global d'equipaments comunitaris.

Es considera tot el terme municipal apte per a la ubicació d'hotels de ciutat, llevat de la zona de la Platja de Palma, definida en el POOT.

S'inclouen en aquest ús, a títol d'exemple, els hotels, hostals, pensions, apartaments turístics, etc. Excepte les activitats complementàries incloses en l'ús Rural, definides a l'article 113.

4.4 ÚS D'ESTABLIMENTS PÚBLICS.

Activitats d'ús col·lectiu o privat integrades en el sector de la restauració i destinats a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població.

S'inclouen en aquest ús els establerts en el grup IV de l'annex del Reglament de policia d'espectacles públics i activitats recreatives.

SECCIÓ TERCERA. USOS A SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT I RÚSTIC.

Article 129.- Usos prohibits.

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

Article 130.- Usos admesos.

Es consideren usos admesos:

a) Els usos relacionats amb la destinació o la naturalesa de les finques d'acord amb la matriu de sòl rústic.

Article 131.- Usos condicionats.

Són usos condicionats aquells que es condicionen a un procediment d'autorització encaminat a garantir que la incidència de les activitats que s'hi vinculen és admissible o resulta minimitzada, d'acord amb la matriu de sòl rústic.

Article 131 (bis) Matriu de Sòl Rústic.

		AANP	ANEI	ARIP	APR	APT	AIA	AT	SRG
SECTOR PRIMARI	Activitats Extensives	1	1	1	1	1	1	1	1
	Activitats Intensives	2	2	2	2	2	1	1	1
	Activitats Complementàries	.2-3	2	2	2	2	2	2	2
SECTOR SECUNDARI	Indústria de transformació agrària	.2-3	.2-3	2	3	2	2	2	2
	Indústria General	3	3	3	3	3	.2-3	3	.2-3
EQUIPAMENTS	Sense construcció	.2-3	2	2	.2-3	2	2	2	2
	Resta Equipaments	3	3	2	3	3	2	2	2
ALTRES	Activitats Extractives	3	.2-3	.2-3	.2-3	.2-3	.2-3	3	.2-3
	Infraestructures	.2-3	2	2	.2-3	2	2	2	2
	Habitatge Unifamiliar aïllat	3	3	2	3	3	2	2	2
	Protecció i educació ambiental	2	1	1	2	1	1	1	1

CATEGORIES DE SÒL.

SRP. Sòl Rústic Protegit.

AANP. Àrea Natural d'Especial Interès d'alt nivell de protecció.

ANEI. Àrea Natural d'Especial Interès.

ARIP. Àrea Rural d'Interès Paisatgístic.

APR. Àrea de Prevenció de Riscs.

APT. Àrea de Protecció Territorial.

SRC. Sòl Rústic Comú.

AIA. Àrea d'Interès Agrari.

AT. Àrea de Transició.

SGR. Sòl Rústic de Règim General.

REGULACIÓ DELS USOS.

1. Admès sense perjudici del compliment de la normativa específica.

2.- Condicionat segons estableix el Pla Territorial Insular.

Transitòriament les condicions seran les de l'Instrument de planejament general vigent o les de la declaració d'Interès General.

2.3.- Prohibit amb les excepcions que estableixi el Pla Territorial Insular.

Transitòriament les excepcions seran les de l'Instrument de planejament general vigent o les de la declaració d'Interès general.

3.- Prohibit.

TITOL VIII.- NORMES D'EDIFICACIÓ EN SÒL RÚSTIC.

CAPITOL I.- DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.

Article 290. Sòl rústic protegit

1. El Sòl rústic protegit està constituït per les àrees de Sòl rústic, delimitades i qualificades com a tals en el plànol d'ordenació corresponent, que pel paper que compleixen en la conservació de l'equilibri ecològic, per la importància dels seus recursos o pels seus valors paisatgístics i interès natural, han de ser preservats mitjançant l'adopció de mesures de protecció que impedeixin la implantació d'usos no compatibles amb els destins d'aquests sòls.

Al mateix temps, es prendran les mesures oportunes que permetin una potenciació i regeneració de la funcionalitat ecològica d'aquests territoris.

2. Es defineixen les categories següents en sòl rústic protegit segons l'article 19 de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries. Llei 6/1999, de 3 d'abril:

-Les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP), definides per la Llei 1/1991 de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, i també els espais naturals protegits declarats segons la Llei 4/1989, de 27 de març, de conservació dels espais naturals i de la flora i fauna silvestres.

-Les àrees naturals d'especial interès (ANEI) definides per la Llei 1/1991 de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, que no s'inclouen dins la categoria anterior.

-Les àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP), 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.

-Les àrees de prevenció de riscos (APR), que són les que presenten un manifest risc d'inundació, d'incendi, d'erosió o d'esllavissaments independentment de la seva inclusió dins les categories anteriors.

-Les àrees de protecció territorial (APT), que són, independentment de la seva inclusió dins les categories anteriors,

-Les franges de 500 m., midada des de el límit interior de la ribera de la mar.

-La franja compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'explanació de les carreteres i una distància d'aquestes de 25 metres en les carreteres de quatre o més carrils, de 18 metres en les carreteres de dos carrils de les xarxes primària i secundària i de 8 metres en les carreteres de dos carrils de les xarxes local o rural, segons el que disposa la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de les Illes Balears, excepte quan es tracti de travesses.

Article 291. Sòl rústic comú

1. Es defineixen les categories següents en sòl rústic comú segons l'article 20 de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries. Llei 6/99 de 3 d' abril :

-Les àrees d'interès agrari (AIA), definides d' acord amb la D.T. 8ª de la DOT.

-Les àrees de transició (AT), definides d' acord amb la D.T. 5a de la DOT.

-Les àrees de sòl rústic de règim general (SRG), integrades per la resta de sòl rústic comú.

2.- El Sòl rústic comú de règim general està constituït per àrees de Sòl rústic, delimitades i qualificades com a tals en el plànol d'ordenació corresponent, (...) per les seves característiques ambientals i la seva vocació agropecuària. En conseqüència, es preservaran dels usos i construccions no compatibles amb les activitats relacionades amb el sector primari. Es procuraran totes aquelles accions tendents a un millor i més racional aprofitament d'aquestes terres.

CAPITOL II.- NORMES PARTICULARS PER AL SÒL RÚSTIC PROTEGIT.

Article 311.- Àrees Naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP).

1.- Són les assenyalades com a tals en els plànols d'adequació, d'acord amb l'article 19 de les DOT.

S'haurà de promoure dins aquestes zones la conservació, la investigació i la millora dels recursos naturals.

2.- Només s'hi permetran les obres següents:

- a) Conservació, restauració i consolidació d'edificis i instal·lacions existents que no comportin augment de volum, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts.
- b) Infraestructures o instal·lacions públiques que necessàriament s'hi hagin d'ubicar prèvia declaració d'utilitat pública.
- c) Dotacions subterrànies de serveis a habitatges o instal·lacions existents, sempre que donin servei a edificacions que no hagin estat construïdes en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

3.- La regulació de les activitats, segons l'ús i les actuacions edificatòries seran les determinades d'acord amb la matriu de sòl rústic.

4.- Les condicions a les quals s'hauran d'ajustar les construccions, les edificacions, i les instal·lacions, seran la de la subzona corresponent.

5.- Al Parc Nacional Marítim-Terrestre de Cabrera regirán las disposiciones emanadas de la declaración de Parc Nacional.

Article 312.- Àrees Naturals d'Espcial Interés (ANEI).

1) Són les assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació d'acord amb l'article 19 de les DOT.

2) S'haurà de promoure les activitats tradicionals i aquelles altres que generin els recursos necessaris per a la conservació.

3) No s'hi permetran altres noves edificacions que les declarades d'utilitat pública, explotacions agràries que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca i les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques i de les telecomunicacions.

4) No s'hi podran construir camps de golf.

5) No es podran autoritzar ports esportius al domini públic litoral confinat.

6) La regulació de les activitats, segons l'ús i les actuacions edificatòries seran les determinades d'acord amb la matriu de sòl rústic.

7) Les condicions a les quals s'hauran d'ajustar les construccions, les edificacions, i les instal·lacions, seran la de la subzona corresponent.

Article 313.- Àrees Rurals d'Interés Paisatgístic (ARIP).

1) Són les assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació, d'acord amb l'article 19 de les DOT.

2) No es podrà autoritzar la ubicació de l'oferta complementària dels camps de golf prevista a la Llei 12/88.

3) Les cases existents no catalogades que siguin clars exponents de l'arquitectura tradicional, como les cases de possessió, cases de lloc o cases de pagès, podran ser objecte de petites obres d'ampliació per fer-les habitables, segons les necessitats de la vida moderna, sempre i quan la superfície ampliada no suposi més del 5% de la superfície útil en cases de possessió ni més del 20% a la resta de casos, i sempre que es compleixin les regulacions que les siguin aplicables per la naturalesa de les obres a realitzar.

4) La regulació de les activitats, segons l'ús i les actuacions edificatòries seran les determinades d'acord amb la matriu de sòl rústic.

5) Les condicions a les quals s'hauran d'ajustar les construccions, les edificacions, i les instal·lacions, seran la de la subzona corresponent. Les segregacions als efectes d'edificació d'un habitatge unifamiliar **es regularan d'acord amb l'article 6 de la Llei 9/99, de 6 d'octubre, de mesures cautelars i de emergència relatives a l'ordenació del territori i urbanisme a les Illes Balears.**

Article 314.- Àrees de Prevenció de Riscs (APR).

1) Es defineix de manera transitòria fins a l'aprovació del PTI les zones de possibles riscos següents:

- a) **ZPR-ID. Zona de possible risc d'inundacions.** Són les assenyalades en els plànols d'ordenació. Haurà de complir el que disposa l'article 6 de la Llei d'Aigües de 1985, i els articles 6, 7, 8, 9, 14 i 78 del seu reglament, així com als articles corresponents del Pla Hidrològic de Balears (RD 378/2001, de 6 d'abril).
- b) **ZPR-IC. Zona de possible risc d'incendis.** Són les assenyalades en els plànols d'ordenació. Haurà de complir el que disposa el Decret 101/1993. Les urbanitzacions que es trobin incloses a l'àmbit recepcionades amb posterioritat a la nova data d'aprovació (11/09/1993), les serà d'aplicació l'execució de les seves determinacions de prevenció per a tots els nivells de risc, així mateix és recomenable la seva execució per a les zones urbanitzables anteriors a la data d'aprovació, així com per als habitatges i altres construccions aïllades ubicades en zones qualificades com a forestals.
- c) **ZPR-ES. Zona de possible risc d'esllavissaments.** Restarà prohibida qualsevol activitat en les zones de penya-segats actius.
- d) **ZPR-CA. Zona de possible risc de contaminació d'aqüífers.** Són les assenyalades en els plànols d'ordenació. Haurà de complir la Llei d'Aigües i del Pla Hidrològic de les Illes Balears (RD. 378/2001, de 6 d'abril).
- e) **ZPR-ER. Zona de possible risc d'erosió.** Són les assenyalades en els plànols d'ordenació. Haurà de complir les disposicions vigents de la Conselleria d'Agricultura i de la Direcció General de Biodiversitat.

2) La regulació de les activitats, segons l'ús i les actuacions edificatòries seran les determinades d'acord amb la matriu de sòl rústic.

3) Les condicions a les quals s'hauran d'ajustar les construccions, les edificacions, segregacions als efectes d'edificació d'un habitatge unifamiliar i les instal·lacions, seran la de la subzona corresponent.

Article 315.- Àrees de Protecció Territorial (APT).

1) Són les assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació d'acord amb l'article 19 de les DOT, com la veta compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'explanació de les carreteres.

2) La regulació de les activitats, segons l'ús i les actuacions edificatòries seran les determinades d'acord amb la matriu de sòl rústic.

3) Les condicions a les quals s'hauran d'ajustar les construccions, les edificacions, (...) i les instal·lacions, seran la de la subzona corresponent.

Article 316.- Àrees D'assentament dins Paisatge d'Interés (AAPI).

1) Són els espais destinats a usos i activitats de naturalesa urbana que suposin una transformació intensa i que han estat declarats com a tals per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'Espais Naturals i de Règim urbanístic de les Àrees d'Espacial Protecció de les Illes Balears.

2) La regulació de les activitats, segons l'ús i les actuacions edificatòries seran les determinades d'acord amb la matriu de sòl rústic.

3) Les condicions a les quals s'hauran d'ajustar les construccions, les edificacions, segregacions als efectes d'edificació d'un habitatge unifamiliar i les instal·lacions, seran la de la subzona corresponent.

CAPITOL III.- NORMES PARTICULARS PER AL SÒL RÚSTIC COMÚ.

Article 317.- Àrees d'Interés Agrari (AIA)

1) Són les assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació d'acord amb l'article 20 de les DOT d'acord amb la DT. 8a. i que es correspon amb :

- a) Les zones de reguiu.
- b) Les àrees amb explotacions agràries regades amb aigües depurades.
- c) Cultius fruiter-secà.
- d) Superfícies destinades al cultiu de farratges.

2) La regulació de les activitats, segons l'ús i les actuacions edificatòries seran les determinades d'acord amb la matriu de sòl rústic.

3) Les condicions a les quals s'hauran d'ajustar les construccions, les edificacions, segregacions als efectes d'edificació d'un habitatge unifamiliar i les instal·lacions, seran la de la subzona corresponent.

Article 318.- Àrees de Transició (AT).

1) Són les assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació d'acord amb l'article 20 de les DOT i la DT cinquena, formades per la veta de 350 metres a partir del sòl classificat com a urbà i urbanitzable.

2) La regulació de les activitats, segons l'ús i les actuacions edificatòries seran les determinades d'acord amb la matriu de sòl rústic.

3) Les condicions a les quals s'hauran d'ajustar les construccions, les edificacions, segregacions als efectes d'edificació d'un habitatge unifamiliar i les instal·lacions, seran la de la subzona corresponent.

Article 319.- Àrees de Sòl Rústic de Règim General (SRG)

1) Són les assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació d'acord amb l'article 20 de les DOT i es constitueixen com a la resta del sòl rústic.

2) La regulació de les activitats, segons l'ús i les actuacions edificatòries seran les determinades d'acord amb la matriu de sòl rústic.

3) Les condicions a les quals s'hauran d'ajustar les construccions, les edificacions, segregacions als efectes d'edificació d'un habitatge unifamiliar i les instal·lacions, seran la de la subzona corresponent.

CAPÍTOL IV. NORMES PARTICULARS PER A LAS SUBZONES A SÒL RÚSTIC.

SECCIO PRIMERA: NORMES AMB CARÀCTER GENERAL

Article 320. Subzones amb caràcter general.

En compliment de l'article 25.5 de la LSR, a efectes de construcció d'un habitatge unifamiliar i per les parcel·les amb més d'una qualificació s'exigirà, per qualsevol categoria, l'obligatorietat de disposar de la superfície mínima de parcel·la establerta pel planejament a la subzona on s'ubiqui l'edificació.

A) Subzones d'interès forestal i ecològic (F)

a). Es consideraran subzones d'interès forestal i ecològic incloses en el Sòl rústic les assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació corresponents.

Es caracteritzen per tenir una cobertura forestal de gran diversitat, conservar poc alterats els biòtops, mantenir la funcionalitat d'algun dels processos ecològics fonamentals i posseir valors naturals i de paisatge que és necessari defensar front a actuacions que poguessin alterar aquestes característiques.

Per tot això s'han d'utilitzar de forma que es conservin, regenerin i potenciïn els seus valors, recursos i funcions i preservar-les de possibles usos o construccions que contribueixin a alterar el seu destí.

Es prohibeix per a tot tipus d'usos qualsevol classe de construcció, llevat de les edificacions d'interès general.

Les cases existents no catalogades que siguin clars exponents de l'arquitectura tradicional, com les cases de possessió, cases de lloc o cases de pagès, podran ser objecte de petites obres d'ampliació per fer-les habitables, segons les necessitats de la vida moderna, sempre i quan la superfície ampliada no suposi més del 5% de la superfície útil en cases de possessió ni més del 20% a la resta de casos, i sempre que es compleixin les regulacions que les siguin aplicables per la naturalesa de les obres a realitzar.

Es possibilitarà l'ús agrícola quan es demostrï la compatibilitat d'aquest amb el destí forestal, mitjançant informe favorable de la Conselleria d'Agricultura.

b) Subzones d'interès natural (IN)

1. Es consideraran subzones d'interès natural incloses al Sòl rústic les assenyalades com a tals en el plànol d'ordenació corresponent.

Són zones que alberguen comunitats animals i vegetals cada vegada menys esteses i en perill de

desaparició, havent de ser objecte de protecció, malgrat d'ocupar superfícies reduïdes.

Únicament es toleraran aquelles accions tendents a la conservació, regeneració i potenciació de les qualitats ambientals que les caracteritzen.

Els habitatges existents no catalogats que siguin clars exponents de l'arquitectura tradicional es regularan segons el disposat a l'art. 320.a).

c) Subzones d'interès paisatgístic (IP)

1. Es consideraran subzones d'interès paisatgístic incloses al Sòl rústic les assenyalades com a tals en el plànol d'ordenació corresponent.

Són terrenys caracteritzats per un paisatge d'elevat contingut cultural exponent del tradicional equilibri entre l'explotació agropecuària de les terres i els seus recursos i valors naturals. La seva situació, generalment en contacte amb les àrees d'interès forestal i ecològic, les confereix un paper fonamental en la suavització de la pressió humana sobre les àrees esmentades.

Es limitaran i controlaran adequadament totes les actuacions que puguin suposar una transformació del medi.

Els habitatges unifamiliars que es pretenguin ubicar en aquest tipus de sòl, compliran els següents paràmetres:

Habitatges familiars (un per parcel·la)

* Dimensió mínima de parcel·la	20 Ha.
* Coeficient d'edificabilitat	0'004 m ² /m ²
* Altura màxima	6 m.
* Nombre de plantes màxim	PB + 1
* Ocupació màxima	0'2%
* Separació mínima a parts	60 m.
* Separació mínima entre edificis de la mateixa parcel·la	6 m.

d) Subzones agrícoles protegides (AP)

1. Es consideraran subzones agrícoles protegides incloses al Sòl rústic les assenyalades com a tals al plànol d'ordenació corresponent.

Pertanyen a aquesta categoria aquelles zones d'alt valor edafològic, majoritàriament pertanyents al Pla general de transformació de les superfícies regables amb aigües soterrànies i residuals depurades.

Els habitatges familiars que es pretenguin ubicar en aquest tipus de sòl compliran els següents paràmetres:

Habitatges familiars (un per parcel·la)

* Dimensió mínima de parcel·la	4 Ha.
* Coeficient d'edificabilitat	0'01 m ² /m ²
* Altura màxima	6 m.
* Nombre de plantes màxim	PB + 1
* Ocupació màxima	1%
* Separació mínima a partions	30 m.
* Separació mínima entre edificis de la mateixa parcel·la	6 m.

e) Subzona agrícola-ramadera (AR)

1. Es consideraran subzones agrícola-ramaderes incloses al Sòl rústic les assenyalades com a tals en el plànol d'ordenació corresponent.

Es caracteritzen per ser terres de qualitat agropecuària inferior o amb explotació més extensiva que les agrícoles protegides. S'han dedicat tradicionalment a cultius de secà.

Els habitatges unifamiliars que es pretenguin ubicar en aquest tipus de sòl compliran els següents paràmetres:

Habitatges familiars (un per parcel·la)

* Dimensió mínima de parcel·la	10 Ha.
* Coeficient d'edificabilitat	0'008 m ² /m ²
* Altura màxima	6 m.
* Nombre de plantes màxim	2 (PB + 1)
* Ocupació màxima	0,4%
* Separació mínima a partions	30 m.
* Separació mínima entre edificis de la mateixa parcel·la	6 m.

f) Subzones de parcel·lació limitada (PL)

1. Es consideren subzones de parcel·lació limitada incloses al Sòl rústic les assenyalades com a tals al plànol d'ordenació corresponent.

Són zones que degut a actuacions tradicionals s'han configurat com a àrees d'assentament en Sòl rústic i que presenten una certa homogeneïtat quant a l'estructura parcel·lària, per tractar-se en general de parcel·les provinents de segregacions en finques més reduïdes que les del seu entorn, i quant al grau d'edificació.

Els habitatges unifamiliars que es pretenguin ubicar en aquest tipus de sòl compliran els següents paràmetres:

Habitatges familiars (un per parcel·la)

* Dimensió mínima de parcel·la	14.000 m ²
* Coeficient d'edificabilitat	0'03 m ² /m ²

* Altura màxima	6 m.
* Nombre de plantes màxim	2 (PB + 1)
* Ocupació màxima de parcel·la	4%
* Separació mínima a partions	10 m.
* Separació mínima entre edificis de la mateixa parcel·la	6 m.
* Separació mínima als torrents	25 m.

g) Subzones de recuperació (R)

1. Es consideraran subzones de recuperació incloses al Sòl rústic les assenyalades com a tals en el plànol d'ordenació corresponent.

Són zones caracteritzades per un estat de degradació elevat ocasionat per l'abandó dels usos agropecuaris, per intensives activitats extractives i per la proximitat de processos urbanitzadors desequilibrats.

S'han de recuperar en aquestes terres els anterior valors paisatgístics, agropecuaris, forestals, etc.

Els habitatges unifamiliars que es pretenguin ubicar en aquest tipus de sòl compliran els següents paràmetres:

Habitatges familiars (un per parcel·la)

* Dimensió mínima de parcel·la	1'5 Ha.
* Coeficient d'edificabilitat	0'01 m ² /m ²
* Altura màxima	6 m.
* Nombre de plantes màxim	2 (PB + 1)
* Ocupació màxima de parcel·la	1%
* Separació mínima a partions	10 m.
* Separació mínima entre edificis de la mateixa parcel·la	6 m.

La separació màximes i mínimes a vies d'accés es regularà segons l'establert a l'art. 310.

Es permetran activitats extractives de marès sempre que vagin acompanyades del corresponent projecte de restauració del medi, d'acord amb l'establert al Reial decret llei 2994/1982, sobre restauració de l'espai natural afectat per activitats mineres.

S'haurà d'estar al que disposa el Pla Director Sectorial de Pedreres, **PDS de RSU i PDS de Residus de Construcció, Demolicció, Voluminosos i Pneumàtics o Plans Directors que els modifiquin o substituïxin.**

SECCIÓ SEGONA. SUBZONES AMB CARACTER ESPECIAL.

Article 321. Subzona de Sistemes generals

1. El Sòl rústic ocupat per equipaments o infraestructures qualificats com a Sistemes generals es

regularan específicament mitjançant l'assenyalat a la legislació vigent per a cada matèria sectorial.

2. El Pla general exigeix l'aprovació prèvia d'un pla especial per al desenvolupament i execució dels següents sistemes generals: segona ampliació de Mercapalma, Es Carnatge, Parc Bit i Golf Son Muntaner.

2.1. GOLF SON MUNTANER (36-01-P). Es tracta d'un sistema general destinat a usos esportius i lligats a l'activitat del golf. Es permetran els usos i activitats regulats en la Llei 12/1988, de 17 de novembre, de la CAIB, de camps de golf.

Les actuacions dins aquesta zona estarà condicionada a les limitacions imposades pels possibles riscos de vulnerabilitat d'aqüífers, d'incendis i d'esllavissament.

2.2. CENTRE PENITENCIARI (41-01-E). Es regula per la declaració d'interès social del Consell Insular de Mallorca de 19/12/1995.

2.3. CAN GRANADA (41-02-P). S'executarà d'acord amb la qualificació urbanística assenyalada en la fitxa corresponent.

2.4. PARC BIT (42-03-P). Els objectius del pla especial vindran determinats pel que especifica la Llei 2/1993, de 30 de març, de la CAIB, de creació del Parc Balear d'Innovació Tecnològica.

2.5. UNIVERSITAT (43-01-E). Es regula pel pla especial aprovat definitivament el 30.04.87.

2.6. CAS TRESORER (74-02-P). Es regula pel pla especial aprovat definitivament el 27.11.86.

2.7. SEGONA AMPLIACIÓ DE MERCAPALMA (77-04-P). L'objectiu del pla especial és l'ordenació de l'àmbit del sistema general per al seu destí com equipament comunitari de serveis públics d'abastiment.

En tant no s'aprovi el pla especial serà aplicable la següent normativa transitòria:

a) Només es permetran els usos regulats a l'art. 130.

b) Es prohibeix per a tot tipus d'usos qualsevol tipus de construcció. A les edificacions existents construïdes a l'empara d'una normativa anterior no es podran realitzar altres obres que les demolició o les de conservació que no suposin consolidació, augment de volum, modernització o increment del valor d'expropiació.

2.8. ES CARNATGE (79-03-P, 79-04-P i 79-05-P).

a) Delimitació. En el plànol d'ordenació es delimita el sistema general d'espais lliures de Es Carnatge, amb la identificació SGEL/ZO-P, 79-03-P, 79-04-P i 79-05-P, a desenvolupar mitjançant pla especial.

b) Criteris per a la redacció del pla especial.

- Es redactarà un pla especial que tindrà en compte la consideració del SGEL de Es Carnatge com a àrea pública destinada a l'esplai cultural o recreatiu, d'acord amb l'establert a l'art. 25.1.c), segon paràgraf, del Reglament de planejament.

- Les intervencions s'encaminaran principalment a la restauració del medi (conservació i recuperació de la fauna i flora endèmica de la zona), protecció de jaciments catalogats, ordenació i tractament dels accessos i a la implantació d'usos de caràcter científic i didàctic relacionats directament amb la natura.

- El pla especial establirà les condicions d'edificabilitat i altura de les edificacions. El coeficient d'edificabilitat global no superarà els 0'06 m²/m² i l'altura total dels edificis els vuit (8) metres.

- En tant no s'aprovi el pla especial, es podran realitzar les obres d'infraestructura necessàries per a la captació d'aigua.

2.9. SON ESPANYA (SON FERRIOL) (84-05-E). Es regula pel Pla special aprovat definitivament el 27.04.89.

Article 322. Subzona de Àrees especials

1. Les àrees especials son enclavaments assenyalats com a tals al plànol d'ordenació corresponent, caracteritzats per suportar activitats que suposin modificació substancial de les condicions naturals, degradació funcional del territori o desaparició de les característiques rurals tradicionals o bé per constituir reserves de sòl limitadores del creixement urbà.

2. Les activitats que es realitzin en aquestes zones hauran, de respectar en tot el que sigui possible els valors i recursos del medi. Les edificacions i instal·lacions hauran de complir les condicions establertes als articles següents.

Una vegada finalitzades les causes que justifiquin la seva implantació els terrenys passaran a integrar-se a la zona que s'especifiqui per a cada enclavament.

3. Es distingeixen les següents zones:

a) Àrea especial d'emmagatzematge d'explosius

1. A la zona assenyalada com a tal al plànol d'ordenació corresponent es permetrà l'emmagatzematge d'explosius.

2. No es podran construir habitatges a menys de quatre-cents metres (400 m.) en línia recta de la vora exterior de la línia que delimita la zona en el plànol d'ordenació.

3. Si aquesta utilització desaparegués, la zona seria qualificada com a d'interès forestal i ecològic. Es procedirà a la repoblació mitjançant comunitats forestals autòctones.

b) Àrees especials de recuperació de Gènova i Son Quint

1. Àrea especial de Gènova.

A la zona assenyalada com a tal en el plànol d'ordenació corresponent **s'haurà d'estar al que disposa el Pla Director Sectorial de Pedreres, PDS de RSU i PDS de Residus de Construcció, Demolició, Voluminosos i Pneumàtics o Plans Directors que els modifiquin o substituïxin.**

Es permetrà la repoblació forestal i la instal·lació de pistes esportives no tancades.

Es podran construir edificacions i instal·lacions lligades a les activitats d'esbarjo i de superfície menor al 5% de l'extensió de la zona.

2. Àrea especial de Son Quint.

A la zona assenyalada com a tal en el plànol d'ordenació corresponent **s'haurà d'estar al que disposa el Pla Director Sectorial de Pedreres, PDS de RSU i PDS de Residus de Construcció, Demolició, Voluminosos i Pneumàtics o Plans Directors que els modifiquin o substituïxin.**

Quan s'hagi ocupat tot el terreny primitiu o bé es detinguessin els abocaments, es procedirà a la repoblació per mitjà de comunitats forestals autòctones i la zona serà qualificada d'interès forestal i ecològic.

Una vegada que s'hagi omplert el terreny fins el seu nivell primitiu, es podran construir edificacions i instal·lacions que ocupin un màxim del 10% de la superfície destinada a les activitats de recuperació.

c) Àrees especials de repoblació forestal

1. Es consideraran Àrees especials de repoblació forestal al Sòl rústic les assenyalades com a tals al plànol d'ordenació corresponent.

2. Són àrees que, per la seva situació de proximitat es reserven per a futures àrees arbrades limitadores del creixement urbà.

3. Els terrenys adquirits per l'Ajuntament es destinaran a repoblació forestal amb comunitats vegetals autòctones.

4. Es prohibeix per a tot tipus d'usos qualsevol tipus de construcció. A les edificacions existents construïdes a l'empar d'una normativa anterior no es podran realitzar altres obres que les de demolició o les de conservació que no suposin consolidació, augment de volum, modernització o increment del valor d'expropiació.

SECCIÓ TERCERA. NUCLIS RURALS. REGULACIÓ

Article 323. Subzones de parcel·lació limitada de nucli rural (PL-NR)

1. Es consideraran subzones de parcel·lació limitada incloses al Sòl rústic en àmbits de Nuclis rurals les assenyalades como a tals en el plànol d'ordenació corresponent.

Són zones que, degut a actuacions tradicionals o administratives, s'han configurat com a àrees d'assentament en Sòl rústic que presenten una total homogeneïtat quant a l'estructura parcel·lària. Corresponen a les parcel·lacions de Puntiró, S'Aranjassa, Son Oliver i Son Gual.

Les actuacions dins aquestes zones estaràn condicionades a les limitacions imposades pels possibles riscos de vulnerabilitat d'aquífers, d'incendis i d'esllavissaments.

Els habitatges unifamiliars que es pretenguin ubicar en aquest tipus de sòl compliran els següents paràmetres:

Habitatges familiars (un per parcel·la)

* Dimensió mínim de parcel·la	7.000 m ²
* Coeficient d'edificabilitat	0'05 m ² /m ²

* Altura màxima	6 m.
* Nombre de plantes màxim	2 (PB + 1)
* Ocupació màxima	5%
* Separació mínima a partions	10 m.
* Separació mínima entre edificis	6 m.
* Separació mínima als torrents	25 m.

Article 324. Zones de Règim especial

1. Es consideren Zones de Règim especial incloses en el Sòl rústic, Nuclis rurals les assenyalades com a tals en el plànol d'ordenació corresponent, així com les que es puguin delimitar a través de nous plans especials, que per les seves característiques compleixin les determinacions del present article.

Són terres de la mateixa qualitat agropecuària que les agrícola-ramaderes, o fins i tot que les agrícoles protegides, però que han sofert un recent procés de colonització territorial, realitzat al marge de la legalitat urbanística, inicialment i bàsicament lligat a certes activitats agrícola-ramaderes d'esbargiment familiar però també freqüentment a l'ús residencial (de segona o primera residència).

El Pla general vol reafirmar el caràcter de Sòl rústic d'aquestes zones, tot intentant potenciar l'ús agrícola-ramader en la seva vessant d'horts familiars, reordenant les edificacions existents i restringint la implantació de noves edificacions.

Les actuacions dins aquestes zones estaràn condicionades a les limitacions imposades pels possibles riscos de vulnerabilitat d'aquífers, d'incendis i d'esllavissament així com pels condicionaments de les zones APT de carreteres.

2. La regulació d'aquestes àrees es farà mitjançant de plans especials. Mentre no siguin aprovats aquests plans es podran autoritzar els usos agrícola i ramader, però amb la particularitat que es prohibeix qualsevol tipus de construcció o qualsevol tipus d'intervenció a les edificacions existents, llevat la demolició i, a més, per a les edificacions construïdes a l'empara d'alguna normativa anterior, les obres de conservació que no suposin la consolidació, l'augment de volum, la modernització o l'increment del seu valor d'expropiació.

3. Els plans especials hauran de definir, per a cada Zona de Règim especial:

- Els paràmetres edificatoris per als diferents usos.
- La divisió parcel·lària, amb les restriccions que s'assenyalen al següent apartat.
- Les condicions de millora estètica de les edificacions.
- Les condicions de millora paisatgística de l'àrea respecte del seu entorn.
- Les condicions de millora de l'explotació agropecuària de les finques.
- Un pla d'etapes per a l'execució del pla.

4. Els plans especials hauran de fixar coeficients adequats a les característiques edificatòries pròpies del Sòl rústic. No es podrà donar lloc a situacions discriminatòries respecte als sòls rústics confrontants, com tampoc donar sostres edificables propis de sòls urbans.

La regulació dels plans especials haurà de determinar també les infraestructures i resta d'equipaments necessaris.

El nombre de les parcel·les previst pels plans especials per a cada Zona de Règim especial no podrà ser superior al corresponent a l'estat de parcel·lació existent en data 1 de gener de 1993. Així mateix, en les divisions parcel·làries definides pels plans especials no podran resultar parcel·les que suposin segregacions de les parcel·les existents en l'esmentada data, a no ser que derivin d'eixamplaments de camins prevists pels propis plans.

Les condicions de l'edificació s'hauran de subjectar a les establertes amb caràcter general per al Sòl rústic.

Els usos aplicables seran els establerts amb caràcter general per al Sòl rústic, amb la limitació de que no s'admetran d'entre els usos següents:

- Rural extractiu (0.2)
- Industrial (Secundari) (3), en activitats industrials de primera transformació de productes agrícola ramaders.
- Serveis (Terciari) (4) en el que fa referència a estacions de servei, hotel rural, i establiments públics de restauració.

El termini establert per a la completa execució de cada pla especial no superarà els 12 mesos des de la seva aprovació definitiva.

5. La redacció dels plans especials serà responsabilitat de les associacions de propietaris que obligatòriament s'hauran de constituir a cada Zona de Règim especial. Aquestes associacions de propietaris tindran la consideració d'entitats urbanístiques col·laboradores, i la seva constitució i funcionament es regularà d'acord amb el que s'estableix al vigent Reglament de Gestió Urbanística per al sistema de compensació, en tot allò que per analogia li sigui aplicable.

El termini màxim per a la presentació, per a la seva corresponent aprovació inicial, dels plans especials ajustats a les condicions que en el Pla general s'estableixen, no superarà els 12 mesos des de l'aprovació definitiva d'aquest.

6. La inclusió de terrenys dins una Zona de Règim especial, així com la tramitació i aprovació dels corresponents plans especials no suposarà, en cap moment, la paralització dels expedients d'infracció urbanística que es puguin haver incoat.

Constituirà una infracció urbanística d'acord amb l'article 27.2.c) de la Llei de disciplina urbanística de la CAIB, l'incompliment, per part de les associacions de propietaris de les Zones de Règim especial, de l'obligació de la redacció i presentació dels corresponents plans especials de millora del medi rural, ajustats a les condicions que en el Pla general s'estableixen, en el termini assenyalat a l'apartat anterior, així com l'incompliment de l'execució dels plans especials en els terminis assenyalats als mateixos plans. La infracció urbanística serà atribuïble a tots i cada un dels propietaris de terrenys inclosos a les Àrees de règim especial i el règim sancionador aplicable serà el corresponent a cada una de les infraccions realitzades en cada parcel·la, sense perjudici de la tramitació independent dels expedients sancionadors corresponents a aquelles infraccions.

7. Aquests plans especials no podran ser considerats com de desenvolupament del Pla general, i hauran de ser aprovats pel Consell Insular de Mallorca, d'acord amb l'art. 9 de la Llei del Sòl rústic balear i art. 148.b) del Reglament de planejament.

8. Les àrees contingudes en aquesta delimitació corresponen als següents àmbits grafiats als plànols d'ordenació del Sòl urbanitzable i rústic:

41-01	Son Pax Vell
44-01	Es Secar de Son Sardina
44-02	Cas Patró
44-03	Cas Castellà
44-04	Sa Torre
53-01	Can Enric
53-02	Cas Ferrer
53-03	Cas Borràs
53-04	Camí de Na Cerdana
53-05	So Na Pau
53-06	Camí de Sa Cadena
53-07	Camí de Santiago
53-08	Camí des Clot
53-09	S'Olivaret
83-01	Can Figó
83-02	Cas Tamborer
83-03	Es Prat
84-01	Son Gallard (Son Agre)
84-02	Es Cellers
84-03	Son Gudí
84-04	Son Averso
84-05	Son Orlandis d'Amunt
84-06	Can Membre
84-07	Son Flor
84-08	Can Brusca
84-09	Son Brunet
84-10	Son Amora
84-11	Can Galania
84-12	Sa Vinya de Son Llebre
84-13	Can Brusca (ampliació)
84-14	Ses Palmeres
84-15	Can Guidet
84-16	Sa Vinya des Fonoll
84-17	Son Llinás
85-01	Can Butxaques
87-01	Ca l'Amo Arnau
87-02	Sa Tanca
87-03	Son Orlandis
87-04	S'Hortet de Can Silis
87-05	Can Valent
87-06	Son Verí de Baix
87-07	Camí 142
87-08	Son Morey

Z.R.E NÚM.**NOM**

INDEX DELS ARTICLES

TITOL V.- NORMES REGULADORES DELS USOS.

CAPITOL I.- DISPOSICIONS GENERALS.

SECCIÓ TERCERA.- CLASSIFICACIÓ DELS USOS GLOBALS I DETALLATS.

- ARTICLE 112.- Classificació dels usos globals i detallats.
- ARTICLE 113.- Ús global rural (Primari) (0)
- ARTICLE 116.- Ús global industrial (secundari) (3)
- ARTICLE 117.- Ús global serveis (terciari) (4)

CAPITOL II.- REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS SEGONS LA CLASSE DE SÒL.

SECCIÓ TERCERA.- USOS DEL SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT I RÚSTIC.

- ARTICLE 129.- Usos prohibits.
- ARTICLE 130.- Usos permesos.
- ARTICLE 131.- Usos condicionats.
- ARTICLE 131 (bis).- Matriu de sòl rústic.

TITOL VIII.- NORMES D'EDIFICACIÓ A SÒL RÚSTIC.

CAPITOL I.- DISPOSICIÓ AMB CARÀCTER GENERAL.

SECCIÓ PRIMERA.- ÀMBIT I ZONIFICACIÓ.

- ARTICLE 290.- Sòl rústic protegit.
- ARTICLE 291.- Sòl rústic comú.

CAPITOL II.- NORMES PARTICULARS PER AL SÒL RÚSTIC PROTEGIT.

- ARTICLE 311.- Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció. (AANP).
- ARTICLE 312.- Àrees naturals d'especial interès (ANEI).
- ARTICLE 313.- Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP).
- ARTICLE 314.- Àrees de prevenció de riscos (APR).
- ARTICLE 315.- Àrees de protecció territorial (APT).
- ARTICLE 316.- Àrees d'Assentament en Paisatge d'Interès (AAPI)

CAPITOL III.- NORMES PARTICULARS PER AL SÒL RÚSTIC COMÚ.

- ARTICLE 317.- Àrees d'Interès agrari (AIA).
- ARTICLE 318.- Àrees de transició (AT).
- ARTICLE 319.- Àrees de sòl rústic de règim general (SRG).

CAPITOL IV.- NORMES PARTICULARS DE LES SUBZONES EN SÒL RÚSTIC.

SECCIÓ PRIMERA: AMB CARÀCTER GENERAL.

ARTICLE 320.- Subzones de caràcter general.

- a) subzona F
- b) subzona IN
- c) subzona IP
- d) subzona AP
- e) subzona AR
- f) subzona PL
- g) subzona R

SECCIÓ SEGONA: SUBZONES AMB CARÀCTER ESPECIAL.

ARTICLE 321.- Subzona de Sistema General.

ARTICLE 322.- Subzona d'Àrees especials.

- a) de magatzematge d'explosius.
- b) de recuperació de Gènova i Son Quint.
- c) de repoblació forestal.

SECCIÓ TERCERA: NUCLIS RURALS.

ARTICLE 323.- Subzona de parcel·lació limitada Nucli Rural (PL-NR).

ARTICLE 324.- Subzona de Règim Especial (ZRE).

FITXA SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT (ADAPTACIÓ A LES DOT)

CODI **SUP/79-01**

1- Identificació

DENOMINACIÓ **Ses Fontanelles**
 SITUACIÓ **CTRA.DE LA PLAYA**
 PLÀNOLS **1/5000** **26**

SECTOR **79** **CAN PASTILLA**

2- Sistemes locals

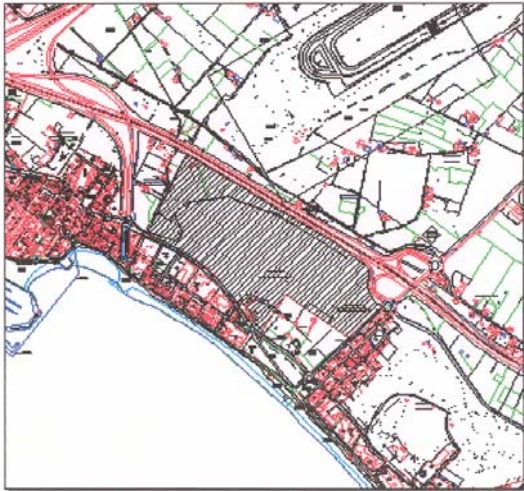
CLASSE

ESPAIS LLIURES	175000	0
EQUIPAMENTS	13000	0
VIALS I INF.	13482	0
TOTAL	201482	0

3- Sistemes generals

4- Superfícies

SUP. SOL NO LUCRATIU	201482
SUP. SOL LUCRATIU	123954
TOTAL	325436



5- Ordenació

USOS	ALTURA MÀXIMA	SUP. SOL	EDIFICABILITAT	C. ZONA	C. SECTOR	C. HOMOQ.	APROF. LUCRATIU
RESID. UNIFAM.	*	0	0	0,7813	0,7088	0,5538	0
RESID. PLURIFAM.	*	0	0	0,6751	0,7088	0,4785	0
SECUNDARI	*	0	0	0,5462	0,7088	0,3872	0
TERCIARI	4pl	80000	26400	1,0000	0,7088	0,7088	18713
EQUIPAMENTS	4pl	43954	74722	0,4000	0,7088	0,2835	21186

6- Superfície edificable

EDIFICABILITAT MÀX.	101122	APROFITAMENT LUCRATIU TOTAL	39899
COEF EDIFICABILITAT MÀX.	0,3107	APROFITAMENT MITJÀ SECTOR	0,1226

7- Estàndards Urbanístics

DENSITAT MÀX. VIVENDES	0	NÚM. VIV. MÀX	0
DENSITAT POBLACIÓ MÀX.	0	NÚM. HAB. MÀX	0

8- Gestió, programació i Planejament

PLANEJAMENT APROVAT	*	SISTEMA D'ACTUACIÓ	COMP
PLANEJAMENT A DESENVOLUPAR	PLA PARCIAL	PLA D'ETAPES	2Q

9- Observacions

Màx. 1300 pl. Densitat màxima 60 hab./Ha. Té assignada una sup. de 27965 del SG Falca Verda. Ha de complir la llei d'aigües i el PHIB, per les zones humides.

Fitxa de Sistemes (Adaptació a les DOT)

IDENTIF **SGEC/DP**
 CODI **36-01-P**

1- Identificació

DENOMINACIÓ **Camps de Golf Son Muntaner**
 SITUACIÓ **36** **SON VIDA**
 FULL UTM **68-D**
 FULL 500 *****
 FULL 1000 *****
 FULL 5000 **8**

CARRER *****
 REF. CAD **160150**

2- Característiques Funcionals

SUPERFÍCIE **850105** DOMINI **PRIVAT**
 NÚM. INVENT. ***** ÚS **COLLECTIU**

3- Normativa D'Aplicació

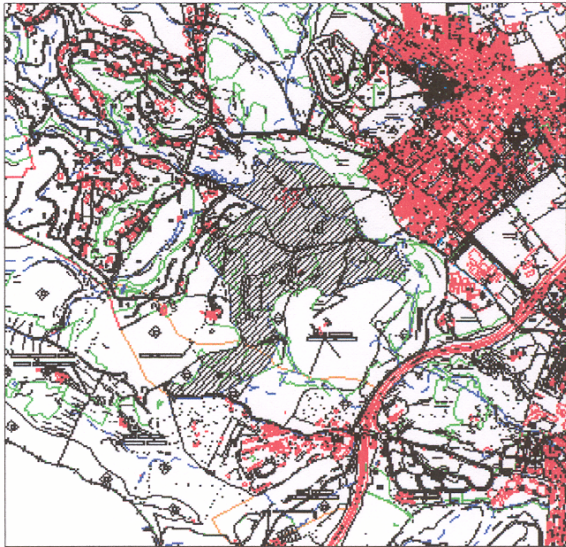
ORDENACIÓ ***** CATALEGS *****
 PLANEJAM. APROV *****
 PLANEJAMENT **PE** CLASIF. SÒL **S.R.**
 ALTRES *****

4- Gestió del sòl

ASSIGNACIÓ **PRIVAT** SISTEMA *****
 ÀMBIT ***** ***** ETAPES *****

5. Observacions

Aplicació de la llei 12/1988 de 17 de Novembre. Camps de golf. Afectat per ZPR d'aquífers, d'incendis i d'esllavissament



Fitxa de Sistemes (Adaptació a les DOT)

IDENTIF **SGEC/SE-P**
 CODI **18-01-E**

1- Identificació

DENOMINACIÓ **BASE GENERAL ASENSIO**
 SITUACIÓ **18** **GENOVA**
 FULL UTM **68-B**
 FULL 500 *****
 FULL 1000 *****
 FULL 5000 **14**

CARRER *****
 REF. CAD *****

2- Característiques Funcionals

SUPERFÍCIE **368541** DOMINI **PUBLIC**
 NÚM. INVENT. ***** ÚS **PUBLIC**

3- Normativa D'Aplicació

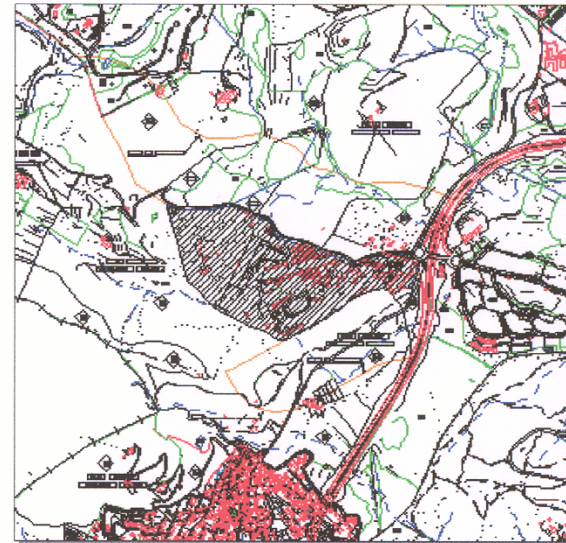
ORDENACIÓ **EQ2d** CATALEGS *****
 PLANEJAM. APROV *****
 PLANEJAMENT ***** CLASIF. SÒL **S.R.**
 ALTRES *****

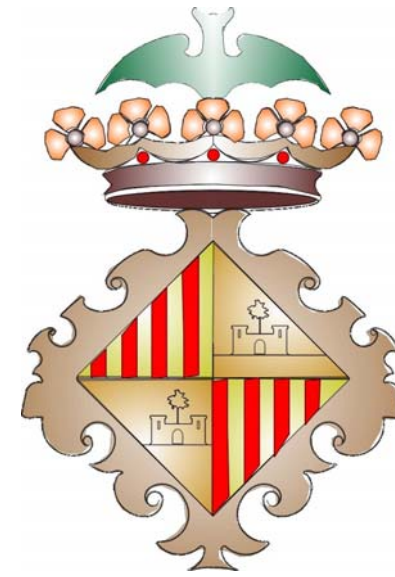
4- Gestió del sòl

ASSIGNACIÓ ***** SISTEMA *****
 ÀMBIT ***** ***** ETAPES *****

5. Observacions

Afectat per ZPR d'aquífers, d'incendis i d'esllavissament.





Ayuntamiento de Palma de Mallorca.

**GERENCIA DE URBANISMO
SERVICIO DE CONTROL DE PLANEAMIENTO.**

**ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
PALMA DE MALLORCA A LA LEY 6/1999, DE 3 DE ABRIL DE LAS
DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LAS ISLAS
BALEARES Y MEDIDAS TRIBUTARIAS.**

TEXTO REFUNDIDO
Abril 2003.

INDICE

4. . MEMORIA JUSTIFICATIVA.
5. . MEMORIA DESCRIPTIVA.
6. . NORMAS MODIFICADAS.

1.MEMORIA JUSTIFICATIVA**1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL SEÑALAMIENTO DE LAS ÁREAS DE SUELO RÚSTICO PROTEGIDO.****1.1.- ÁREAS DE ALTO NIVEL DE PROTECCIÓN.****SEÑALAMIENTO DE ZONAS AANP DEL ARTÍCULO 11 DE LA LEY 1/91.**

El artículo 19 de la Ley 6/1999, de 3 de abril de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares, establece que en las Islas Baleares las áreas de suelo rústico protegido son entre otras, las áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP), 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 según la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres.

El artículo 11.1 de la Ley 1/91 dice:

“11.1.- En las áreas naturales de especial interés serán objeto del más alto nivel de protección los terrenos confinados en la ribera del mar con una profundidad mínima de 100 metros, los sistemas dunares, los islotes, las zonas húmedas, las cumbres, los barrancos, los acantilados, los peñascos más significativos, los encinares, los sabinares, los acebuches y en cualquier caso los calificados como elemento paisajístico singular en el plan provincial de ordenación de Baleares del 1973.

2.- En los terrenos mencionados en el apartado anterior sólo se permitirán las obras siguientes:

a) Conservación, restauración y consolidación de edificios e instalaciones existentes que no comporten aumento de volumen, siempre y cuando no hayan estado edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos.

b) Infraestructuras o instalaciones públicas que necesariamente se hayan de ubicar, previa declaración de utilidad pública.

c) Dotaciones subterráneas de servicios a viviendas o instalaciones existentes, siempre y cuando den servicio a edificaciones que no hayan estado construidas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción”.

El régimen urbanístico de estos terrenos se especifica en el artículo 7 de la misma Ley de Espacios Naturales, donde determina las Áreas de Alto Nivel de Protección (AANP), como aquellas que la Ley de Espacios Naturales incluye como Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI) las siguientes:

- 1) Terrenos colindantes a la Ribera del Mar con una profundidad mínima de 100 m.
- 2) Sistemas dunares.
- 3) Los islotes.
- 4) Zonas húmedas.
- 5) Las cumbres.
- 6) Los barrancos.
- 7) Los acantilados.
- 8) Los acantilados más significativos.
- 9) Los encinares.
- 10) Los sabinares.
- 11) Los acebuches.
- 12) Los calificados como Elemento Paisajístico singular en el Plan Provincial de 1973.

Respeto de la afectación de la Ley de Espacios Naturales protegidos declarados según la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los Espacios Naturales y de la flora y fauna silvestre, no se ha encontrado ninguna digna de mención, puesto que no se han desarrollado ninguno de los planes previstos en la mencionada Ley, en el término municipal.

- 13) En las Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI), delimitadas en la Ley 1/91, confrontadas a la Ribera del Mar con una profundidad mínima de 100 m, se ha delimitado el área de Es Carnatge, como la única que cumple esta condición.
- 14) No se han encontrado sistemas dunares dentro de las zonas ANEI.
- 15) Todos los islotes del término municipal cartografiados, así como los correspondientes a la isla de Cabrera, se han calificado como AANP.
- 16) No se han encontrado “zonas húmedas” dentro de las zonas ANEI, delimitadas por la Ley 1/91 de Espacios Naturales.
- 17) La cota máxima definida en los planos topográficos del término se sitúa alrededor de los 500 metros, por lo cual se han delimitado como Áreas de Alto Nivel de Protección aquellas cumbres que superen los 250 metros de altura.
- 18) Se han considerado como elementos significativos los barrancos grafiados en los planos.
- 19) No hay elementos considerados como acantilados.
- 20) No se aprecian “peñascos” significativos que merezcan el más alto nivel de protección.
- 21) Se ha adaptado la documentación al decreto de encinares protegidos por el Decreto 130/2001.
- 22) No se aprecian elementos de interés que hagan referencia a “sabinares”.
- 23) Los elementos de interés que hacen referencia a “acebuches” en el caso de que haya y para adecuar el planeamiento al artículo anterior se tendrá que redactar y tramitar un plan especial, de los determinados por la legislación urbanística, con el objetivo de preservar las áreas de acebuches del término municipal.
- 24) No existen en el término municipal terrenos calificados como “Elemento Paisajístico” singular en el Plan Provincial de 1973.

1.2.- ÁREAS NATURALES DE ESPECIAL INTERES (ANEI).

De acuerdo con el artículo 19 b), las Áreas Naturales de especial Interés 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 las áreas de Alto Nivel de Protección.

1.3.- ÁREAS RURALES DE INTERES PAISAJÍSTICO (ARIP).

Se han señalado las definidas en la Ley 1/1991, de 30 de enero.

1.4.- ÁREAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS (APR).

Son las que presentan un riesgo manifiesto de inundación, incendio, erosión o desmoronamiento, independientemente de su inclusión en las áreas de alto nivel de protección, de las Áreas Naturales de Especial Interés, o de las Áreas Rurales de Interés Paisajístico.

Se han recogido aquellas zonas de acuerdo con la documentación del Estudio de Impacto Ambiental, que suponen un riesgo manifiesto, mediante la figura de Zonas Posibles de riesgos de acuerdo con los criterios de la Comisión permanente de la CMBA.

Se han recogido asimismo las zonas de posible riesgo de contaminación de acuíferos.

1.5.- ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL (APT).

Independientemente de su inclusión en otras categorías, se han señalado las siguientes áreas de Protección de Riesgos:

- c) Una franja de 500 metros medida desde el tope interior de la ribera de mar.
- d) La franja comprendida entre las dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación de carreteras y a una distancia de 25 metros a las carreteras de 4 o más carriles, de 18 metros en las carreteras de dos carriles de la red primaria y secundaria y de 8 metros en las carreteras de dos carriles de las redes local y rural, de acuerdo con la Ley 5/1990, de 24 de mayo de la CAIB.

Se han exceptuado de lo anterior:

- c) La zona portuaria y la de servicios del puerto.
- d) Las zonas de suelo urbano y urbanizable existente a la entrada en vigor de las DOT y sus proyecciones ortogonales.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL SEÑALAMIENTO DE LAS ÁREAS DE SUELO RÚSTICO COMÚN.

2.1.- SEÑALAMIENTO DE LAS ÁREAS DE INTERÉS AGRARIO (AIA).

De acuerdo con el artículo 20 de las DOT se han determinado gráficamente las Áreas de Interés Agrario, a falta de la redacción del Plan Territorial Insular de acuerdo con la Disposición Transitoria octava, que es de aplicación inmediata y directa según el artículo 4º. de las DOT, las áreas consideradas como zonas de regadío, cultivos de forraje y explotaciones susceptibles de ser regadas con aguas depuradas.

2.2.- SEÑALAMIENTO DE LAS ÁREAS DE TRANSICIÓN (AT).

El mismo artículo 20, define las áreas de transición, en concordancia con la Disposición Transitoria 5ª, señalándose la mencionada área, transitoriamente mientras no se redacte el Plan Territorial Insular, en una franja de 350 metros alrededor del suelo clasificado como urbano y urbanizable.

2.3.- SEÑALAMIENTO DE LAS ÁREAS DE SUELO RÚSTICO DE RÉGIMEN GENERAL (SRG).

De acuerdo con el especificado en el artículo 20 de las DOT, se señala el Suelo Rústico de Régimen General el resto de suelo no incluido en las categorías anteriores.

2.MEMORIA DESCRIPTIVA

MEMORIA DESCRIPTIVA.

Las diferentes zonas de suelo rústico se han grafiado en la planimetría de la documentación gráfica de la adaptación del PGOU a las DOT.

La normativa del Plan General, también se ha adaptado, así como los diferentes usos y sus definiciones, constanding la misma dentro del apartado de Normas que forman parte de la presente documentación.

3.NORMAS MODIFICADAS.

SECCIÓN TERCERA. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS.

Artículo 112. Clasificación de los usos globales y pormenorizados

A los efectos de lo que disponen estas Normas y de las contenidas en los planes que desarrollen el Plan general, los usos se clasifican según se indica en el siguiente cuadro:

<u>Generales</u>	<u>Globales</u>	<u>Pormenorizados</u>
Rural	0. Rural (Primario)	0.1. Agrícola-ganadero 0.2. Extractivo 0.3 Complementarios
Residencial	1. Residencial unifam. 2. Residencial plurifam.	1.1. Vivienda unifam. 2.1. Vivienda colectiva o plurifam. 2.2. Residencias comunitarias
Productivo	3. Industrial (Secundario)	3.1. Industrial. 3.2. Almacenes 3.3. Talleres industriales
	4. Servicios (Terciario)	4.1. Comercial 4.2. Administrativo (bancos y oficinas) 4.3. Turístico 4.4. Establecimientos públicos
Dotacional	5. Equipamientos comunitarios	5.1. Socio-cultural 5.2. Docente 5.3. Asistencial 5.4. Administrativo-institucional 5.5. Deportivo 5.6. Seguridad 5.7. Sanitario 5.8. Religioso 5.9. Cementerio 5.10. Comercial 5.11. Recreativo
	6. Comunicaciones e infraestruct.	6.1. Red viaria 6.2. Instalaciones y servicios 6.3. Transporte 6.4. Telecomunicaciones 6.5. Aparcamientos de vehículos
	7. Espacios libres	7.1. Espacios libres de uso y dominio públicos 7.2. Espacios libres privados

Artículo 113. Uso global rural (Primario) (0)

Definición del uso global. Se clasifican en este grupo las actividades relacionadas con la explotación agrícola, forestal, pecuaria y extractiva que no exige transformación de productos y que se sitúen por encima de los niveles admitidos para las explotaciones familiares por los servicios competentes por razón de la materia.

Clasificación y definición de los usos pormenorizados. Se subdivide en los siguientes usos pormenorizados:

0.1. USO AGRÍCOLA-GANADERO.

Comprende todas aquellas actividades de carácter extensivo y/o intensivo relacionadas con la siembra, cuidado, recolección y almacenaje provisional de productos vegetales cultivados, o la explotación de masas arbóreas y arbustivas naturales, así como las actividades relacionadas con la cría y aprovechamiento de especies animales.

No se considera incluido dentro de este uso la elaboración de productos derivados ni las actividades o instalaciones destinadas a la matanza y despiece de animales y transformación de sus productos.

La plantación de especies ornamentales se considera, asimismo, contenida al uso agrícola-ganadero.

0.2 USO EXTRACTIVO.

Comprende las actividades destinadas a la extracción y distribución de los recursos minerales del territorio.

0.3 ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS

Serán consideradas como tales el agroturismo, el turismo rural, las granjas cinegéticas, los albergues, las casas de colonias, los refugios y otras instalaciones destinadas a la estancia y alojamiento de grupos y, por lo general, las ofertas complementarias compatibles con los objetivos de conservación y protección del suelo rústico.

En cualquier caso se entenderán comprendidas dentro de este apartado las actividades complementarias a que se refiere la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, que vinculará los instrumentos de planeamiento general a los efectos de la aplicación transitoria de la Matriz de Ordenación del Suelo Rústico, de la Ley 9/1999, del 6 de octubre, de medidas cautelares y de emergencia relativas a la ordenación del territorio y el urbanismo en las Islas Baleares.

Artículo 116. Uso global industrial (Secundario) (3)

Definición del uso global. Es el correspondiente a la transformación y almacenaje de materias y productos elaborados.

Clasificación y definición de los usos pormenorizados. Dentro del uso global industrial (secundario) se definen los siguientes usos pormenorizados:

3.1 INDUSTRIAL.

Es el uso correspondiente a la transformación de materias primas y elaboración de productos, incluyéndose mataderos, etc.

- Industria de transformación agraria
- Industria en general

3.2 ALMACENES.

Es el uso correspondiente al depósito, conservación, guarda o distribución de objetos y o / mercancías sin servicio de venta directa al público, aunque sí a vendedores minoristas.

3.3 TALLERES INDUSTRIALES.

Correspondiendo a las actividades de reparación y conservación de maquinaria, utillaje y útiles, la producción artesanal y las artes plásticas, lavanderías, tintorerías y similares.

Artículo 117. Uso global servicios (Terciario) (4)

Definición del uso global. Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, técnicos o monetarios o integrables en el sector hotelero, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios.

Clasificación y definición de los usos pormenorizados. Dentro del uso global Servicios (terciario) se definen los siguientes usos pormenorizados:

4.1 USO COMERCIAL.

Actividades así definidas en el artículo 1 del Plan director sectorial de equipamientos comerciales de las Islas Baleares (Decreto 217/96, de 12 de diciembre; BOCAIB núm. 9, de 21/1/97.

Asimismo, se incluirán en este grupo las actividades de servicios personales, tales como modista, peluquería, funerarias y parecidos.

4.2 USO ADMINISTRATIVO (BANCOS Y OFICINAS).

Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de tareas administrativas, técnicas, creativas o monetarias, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios.

Se incluyen en este uso, a título de ejemplo, las oficinas, gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios, despachos y consultas profesionales, compañías de seguros, servicios de arrendamientos, etc.

4.3 USO TURÍSTICO.

Actividades de uso privado o colectivo destinadas a la residencia ocasional y transitoria, que no se pueden incluir, por sus específicas características, en el uso global de equipamientos comunitarios.

Se considera todo el término municipal apto para la ubicación de hoteles de ciudad, a excepción de la zona de la Playa de Palma, definida en el POOT.

Se incluyen en este uso, a título de ejemplo, los hoteles, hostales, pensiones, apartamentos turísticos, etc. Excepto las actividades complementarias incluidas en el uso Rural, definidas en el artículo 113.

4.4 USO DE ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS.

Actividades de uso colectivo o privado integradas en el sector de la restauración y destinados a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población.

Se incluyen en este uso los establecidos en el grupo IV del anexo del Reglamento de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.

SECCIÓN TERCERA. USOS EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO Y RÚSTICO.

Artículo 129. - Usos prohibidos.

Se consideran usos prohibidos, aquellos en relación a los cuales no es posible autorizar ninguna actividad, dado que la incidencia de las actuaciones que se vinculan resulta incompatible con la protección del suelo rústico, de acuerdo con la matriz de suelo rústico.

Artículo 130. - Usos admitidos.

Se consideran usos admitidos:

a) Los usos relacionados con el destino o la naturaleza de las fincas de acuerdo con la matriz de suelo rústico.

Artículo 131. - Usos condicionados.

Son usos condicionados aquellos que se condicionan a un procedimiento de autorización encaminado a garantizar que la incidencia de las actividades que se vinculan es admisible o resulta minimizada, de acuerdo con la matriz de suelo rústico.

Artículo 131 (bis) Matriz de Sol Rústico.

		AANP	ANEI	ARIP	APR	APT	AIA	AT	SRG
SECTOR PRIMARIO	Actividades Extensivas	1	1	1	1	1	1	1	1.
	Actividades Intensivas	2	2	2	2	2	1	1	1.
	Actividades Complementarias	.2-3	2	2	2	2	2	2	2.
SECTOR SECUNDA RIO	Industria de transformación agraria	.2-3	.2-3	2	3	2	2	2	2.
	Industria General	3	3	3	3	3	.2-3	3	.2-3.
EQUIPAMIENTOS	Sin construcción	.2-3	2	2	.2-3	2	2	2	2.
	Resto Equipamientos	3	3	2	3	3	2	2	2.
OTROS	Actividades Extractivas	3	.2-3	.2-3	.2-3	.2-3	.2-3	3	.2-3.
	Infraestructuras	.2-3	2	2	.2-3	2	2	2	2.
	Vivienda Unifamiliar aislada	3	3	2	3	3	2	2	2.
	Protección y educación ambiental	2	1	1	2	1	1	1	1.

CATEGORÍAS DE SUELO.

SRP. Suelo Rústico Protegido.

AANP. Área Natural de Especial Interés de alto nivel de protección.

ANEI. Área Natural de Especial Interés.

ARIP. Área Rural de Interés Paisajístico.

APR. Área de Prevención de Riesgos.

APT. Área de Protección Territorial.

SRC. Suelo Rústico Común.

AIA. Área de Interés Agrario.

AT. Área de Transición.

SGR. Suelo Rústico de Régimen General.

REGULACIÓN DE LOS USOS.

1. Admitido sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica.

2. - Condicionado según establece el Plan Territorial Insular.

Transitoriamente las condiciones serán las del Instrumento de planeamiento general vigente o las de la declaración de Interés General.

2.3. - Prohibido con las excepciones que establezca el Plan Territorial Insular.

Transitoriamente las excepciones serán las del Instrumento de planeamiento general vigente o las de la declaración de Interés general.

3.- Prohibido.

TITULO VIII.- NORMAS DE EDIFICACION EN SUELO RÚSTICO.

CAPITULO I.- DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

Artículo 290. Suelo rústico protegido

1. El Suelo rústico protegido está constituido por las áreas de Suelo rústico, delimitadas y calificadas como tales en el plano de ordenación correspondiente, que por el papel que cumplen en la conservación del equilibrio ecológico, por la importancia de sus recursos o por sus valores paisajísticos e interés natural, tienen que ser preservados mediante la adopción de medidas de protección que impidan la implantación de usos no compatibles con los destinos de estos suelos.

Al mismo tiempo, se tomarán las medidas oportunas que permitan una potenciación y regeneración de la funcionalidad ecológica de estos territorios.

2. Se definen las categorías siguientes en suelo rústico protegido según el artículo 19 de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de medidas tributarias. Ley 6/1999, de 3 de abril:

-Las áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP), 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, y también los espacios naturales protegidos declarados según la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

-Las áreas naturales de especial interés (ANEI) 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, que no se incluyen dentro la categoría anterior.

-Las áreas rurales de interés paisajístico (ARIP), 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.

-Las áreas de prevención de riesgos (APR), que son las que presentan un manifiesto riesgo de inundación, de incendio, de erosión o de desprendimientos independientemente de su inclusión dentro de las categorías anteriores.

-Las áreas de protección territorial (APT), que son, independientemente de su inclusión dentro las categorías anteriores,

-Las franjas de 500 m., medidas desde el límite interior de la ribera del mar.

-La franja comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación de las carreteras y una distancia de estas de 25 metros en las carreteras de cuatro o más carriles, de 18 metros en las carreteras de dos carriles de las redes primaria y secundaria y de 8 metros en las carreteras de dos carriles de las redes local o rural, según lo que dispone la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de Carreteras de las Islas Baleares, excepto cuando se trate de travesías.

Artículo 291. Suelo rústico común

1. Se definen las categorías siguientes en suelo rústico común según el artículo 20 de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de medidas tributarias. Ley 6/99 de 3 de abril:

- Las áreas de interés agrario (AIA), definidas de acuerdo con la D.T. 8ª de las DOT.

- Las áreas de transición (AT), definidas de acuerdo con la D.T. 5a de las DOT.

- Las áreas de suelo rústico de régimen general (SRG), integradas por el resto de suelo rústico común.

2.- El Suelo rústico común de régimen general está constituido por áreas de Suelo rústico, delimitadas y calificadas como tales en el plan de ordenación correspondiente, (...) por sus características ambientales y su vocación agropecuaria. En consecuencia, se preservarán de los usos y construcciones no compatibles con las actividades relacionadas con el sector primario. Se procurarán todas aquellas acciones tendentes a un mejor y más racional aprovechamiento de estas tierras.

CAPITULO II.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO.

Artículo 311.- Áreas Naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP).

1.- Son las señaladas como tales en los planos de adecuación, de acuerdo con el artículo 19 de las DOT.

Se tendrá que promover dentro de estas zonas la conservación, la investigación y la mejora de los recursos naturales.

2.- Sólo se permitirán las obras siguientes:

- d) Conservación, restauración y consolidación de edificios e instalaciones existentes que no comporten aumento de volumen, siempre y cuando no hayan estado edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos.
- e) Infraestructuras o instalaciones públicas que necesariamente se hayan de ubicar previa declaración de utilidad pública.
- f) Dotaciones subterráneas de servicios a viviendas o instalaciones existentes, siempre y cuando den servicio a edificaciones que no hayan estado construidas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

3.- La regulación de las actividades, según el uso y las actuaciones edificatorias serán las determinadas de acuerdo con la matriz de suelo rústico.

4.- Las condiciones a las cuales se habrán de ajustar las construcciones, las edificaciones, y las instalaciones, serán la de la subzona correspondiente.

5.- En el Parque Nacional Marítimo-Terrestre de Cabrera regirán las disposiciones dimanantes de la declaración de Parque Nacional.

Artículo 312.- Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI).

1) Son las señaladas como tales en los planos de ordenación de acuerdo con el artículo 19 de las DOT.

2) Se tendrán que promover las actividades tradicionales y aquellas otras que generen los recursos necesarios para la conservación.

3) No se permitirán otras nuevas edificaciones que las declaradas de utilidad pública, explotaciones agrarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas y de las telecomunicaciones.

4) No se podrán construir campos de golf.

5) No se podrán autorizar puertos deportivos en el dominio público litoral confinado.

6) La regulación de las actividades, según el uso y las actuaciones edificatorias serán las determinadas de acuerdo con la matriz de suelo rústico.

7) Las condiciones a las cuales se habrán de ajustar las construcciones, las edificaciones, y las instalaciones, serán las de la subzona correspondiente.

Artículo 313.- Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP).

1) Son las señaladas como tales en los planos de ordenación, de acuerdo con el artículo 19 de las DOT.

2) No se podrá autorizar la ubicación de la oferta complementaria de los campos de golf prevista en la Ley 12/88.

3) Las casas existentes no catalogadas que sean claros exponentes de la arquitectura tradicional, como las casas de “possessió”, casas de “lloc” o casas de “pagès”, podrán ser objeto de pequeñas obras de ampliación para hacerlas habitables, según las necesidades de la vida moderna, siempre y cuando la

superficie ampliada no suponga más del 5% de la superficie útil en casas de “possessió” ni más del 20% al resto de casos, y siempre y cuando se cumplan las regulaciones que les sean aplicables por la naturaleza de las obras a realizar.

4) La regulación de las actividades, según el uso y las actuaciones edificatorias serán las determinadas de acuerdo con la matriz de suelo rústico.

5) Las condiciones a las cuales se habrán de ajustar las construcciones, las edificaciones, y las instalaciones, serán las de la subzona correspondiente. Las segregaciones a los efectos de edificación de una vivienda unifamiliar **se regularán de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 9/99, de 6 de octubre, de Medidas Cautelares y de Emergencia relativas a la Ordenación del Territorio y Urbanismo a las Islas Baleares.**

Artículo 314.- Áreas de Prevención de Riesgos (APR).

1) Se define de manera transitoria hasta la aprobación del PTI las zonas de posibles riesgos siguientes:

- f) **ZPR-ID. Zona de posible riesgo de inundaciones.** Son las señaladas en los planos de ordenación. Tendrá que cumplir lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley de Aguas de 1985, y los artículos 6, 7, 8, 9, 14 y 78 de su reglamento, así como los artículos correspondientes del Plan Hidrológico de Baleares (RD 378/2001, de 6 de abril).
- g) **ZPR-IC. Zona de posible riesgo de incendios.** Son las señaladas en los planos de ordenación. Tendrá que cumplir lo que dispone el Decreto 101/1993. Las urbanizaciones que se encuentren incluidas en el ámbito y recepcionadas con posterioridad a la nueva fecha de aprobación (11/09/1993), les será de aplicación la ejecución de sus determinaciones de prevención para todos los niveles de riesgo, asimismo es recomendable su ejecución para las zonas urbanizables anteriores a la fecha de aprobación, así como para las viviendas y otras construcciones aisladas ubicadas en zonas calificadas como forestales.
- h) **ZPR-SE. Zona de posible riesgo de desprendimientos.** Quedará prohibida cualquier actividad en las zonas de acantilados activos.
- i) **ZPR-CAN. Zona de posible riesgo de contaminación de acuíferos.** Son las señaladas en los planos de ordenación. Tendrá que cumplir la Ley de Aguas y del Plan Hidrológico de las Islas Baleares (RD. 378/2001, de 6 de abril).
- j) **ZPR-ER. Zona de posible riesgo de erosión.** Son las señaladas en los planos de ordenación. Tendrá que cumplir las disposiciones vigentes de la Consejería de Agricultura y de la Dirección general de Biodiversidad.

2) La regulación de las actividades, según el uso y las actuaciones edificatorias serán las determinadas de acuerdo con la matriz de suelo rústico.

3) Las condiciones a las cuales se habrán de ajustar las construcciones, las edificaciones, segregaciones a los efectos de edificación de una vivienda unifamiliar y las instalaciones, serán las de la subzona correspondiente.

Artículo 315.- Áreas de Protección Territorial (APT).

1) Son las señaladas como tales en los planos de ordenación de acuerdo con el artículo 19 de las DOT, como la franja comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación de las carreteras.

2) La regulación de las actividades, según el uso y las actuaciones edificatorias serán las determinadas de acuerdo con la matriz de suelo rústico.

3) Las condiciones a las cuales se habrán de ajustar las construcciones, las edificaciones, (...) y las instalaciones, serán las de la subzona correspondiente.

Artículo 316.- Áreas de asentamiento dentro Paisaje de Interés (AAPI).

1) Son los espacios destinados a usos y actividades de naturaleza urbana que supongan una transformación intensa y que han estado declarados como tales 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.

2) La regulación de las actividades, según el uso y las actuaciones edificatorias serán las determinadas de acuerdo con la matriz de suelo rústico.

3) Las condiciones a las cuales se habrán de ajustar las construcciones, las edificaciones, segregaciones a los efectos de edificación de una vivienda unifamiliar y las instalaciones, serán las de la subzona correspondiente.

CAPITULO III.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO COMÚN.

Artículo 317.- Áreas de Interés Agrario (AIA)

1) Son las señaladas como tales en los planos de ordenación de acuerdo con el artículo 20 de las DOT de acuerdo con la D. T. 8ª y que se corresponde con:

- e) Las zonas de regadío.
- f) Las áreas con explotaciones agrarias regadas con aguas depuradas.
- g) Cultivos frutales-secano.
- h) Superficies destinadas al cultivo de forrajes.

2) La regulación de las actividades, según el uso y las actuaciones edificatorias serán las determinadas de acuerdo con la matriz de suelo rústico.

3) Las condiciones a las cuales se habrán de ajustar las construcciones, las edificaciones, segregaciones a los efectos de edificación de una vivienda unifamiliar y las instalaciones, serán las de la subzona correspondiente.

Artículo 318.- Áreas de Transición (AT).

1) Son las señaladas como tales en los planos de ordenación de acuerdo con el artículo 20 de las DOT y la DT quinta, formadas por la franja de 350 metros a partir del suelo clasificado como urbano y urbanizable.

2) La regulación de las actividades, según el uso y las actuaciones edificatorias serán las determinadas de acuerdo con la matriz de suelo rústico.

3) Las condiciones a las cuales se habrán de ajustar las construcciones, las edificaciones, segregaciones a los efectos de edificación de una vivienda unifamiliar y las instalaciones, serán las de la subzona correspondiente.

Artículo 319.- Áreas de Suelo Rústico de Régimen General (SRG)

1) Son las señaladas como tales en los planos de ordenación de acuerdo con el artículo 20 de las DOT y se constituyen como el resto del suelo rústico.

2) La regulación de las actividades, según el uso y las actuaciones edificatorias serán las determinadas de acuerdo con la matriz de suelo rústico.

3) Las condiciones a las cuales se habrán de ajustar las construcciones, las edificaciones, segregaciones a los efectos de edificación de una vivienda unifamiliar y las instalaciones, serán las de la subzona correspondiente.

CAPÍTULO IV. NORMAS PARTICULARES PARA LAS SUBZONAS EN SUELO RÚSTICO.

SECCION PRIMERA: NORMAS CON CARÁCTER GENERAL

Artículo 320. Subzonas con carácter general.

En cumplimiento del artículo 25.5 de la LSR, a los efectos de construcción de una vivienda unifamiliar y por las parcelas con más de una calificación se exigirá, para cualquier categoría, la obligatoriedad de disponer de la superficie mínima de parcela establecida por el planeamiento para la subzona donde se ubique la edificación.

A) Subzonas de interés forestal y ecológico (F)

a). Se considerarán subzonas de interés forestal y ecológico incluidas en el Suelo rústico las señaladas como tales en los planos de ordenación correspondientes.

Se caracterizan por tener una cobertura forestal de gran diversidad, conservar poco alterados los biotopos, mantener la funcionalidad de alguno de los procesos ecológicos fundamentales y poseer valores naturales y de paisaje que es necesario defender frente a actuaciones que pudieran alterar estas características.

Por todo esto se han de utilizar de forma que se conserven, regeneren y potencien sus valores, recursos y funciones y preservarlas de posibles usos o construcciones que contribuyan a alterar su destino.

Se prohíbe para todo tipo de usos cualquier clase de construcción, a excepción de las edificaciones de interés general.

Las casas existentes no catalogadas que sean claros exponentes de la arquitectura tradicional, como las casas de “possessió”, casas de “lloc” o casas de “pagès”, podrán ser objeto de pequeñas obras de ampliación para hacerlas habitables, según las necesidades de la vida moderna, siempre y cuando la

superficie ampliada no suponga más del 5% de la superficie útil en casas de “possessió” ni más del 20% en el resto de casos, y siempre y cuando se cumplan las regulaciones que les sean aplicables por la naturaleza de las obras a realizar.

Se posibilitará el uso agrícola cuando se demuestre la compatibilidad de este con el destino forestal, mediante informe favorable de la Consellería de Agricultura.

b) Subzonas de interés natural (IN)

1. Se considerarán subzonas de interés natural incluidas en el Suelo rústico las señaladas como tales en el plano de ordenación correspondiente.

Son zonas que albergan comunidades animales y vegetales cada vez menos extendidas y en peligro de desaparición, teniendo que ser objeto de protección, a pesar de ocupar superficies reducidas.

Únicamente se tolerarán aquellas acciones tendentes a la conservación, regeneración y potenciación de las calidades ambientales que las caracterizan.

Las viviendas existentes no catalogadas que sean claros exponentes de la arquitectura tradicional se regularán según lo dispuesto en el artº . 320.a)

c) Subzonas de interés paisajístico (IP)

1. Se considerarán subzonas de interés paisajístico incluidas en el Suelo rústico las señaladas como tales en el plano de ordenación correspondiente.

Son terrenos caracterizados por un paisaje de elevado contenido cultural, exponente del tradicional equilibrio entre la explotación agropecuaria de las tierras y sus recursos y valores naturales. Su situación, generalmente en contacto con las áreas de interés forestal y ecológico, les confiere un papel fundamental en la suavización de la presión humana sobre las áreas mencionadas.

Se limitarán y controlarán adecuadamente todas las actuaciones que puedan suponer una transformación del medio.

Las viviendas unifamiliares que se pretendan ubicar en este tipo de suelo, cumplirán los siguientes parámetros:

Viviendas familiares (uno por parcela)

* Dimensión mínima de parcela	20 Ha.
* Coeficiente de edificabilidad	0'004 m ² /m ² .
* Altura máxima	6 m.
* Número máximo de plantas	PB + 1
* Ocupación máxima	0'2%
* Separación mínima a deslindes	60 m.
• Separación mínima entre edificios	
• de la misma parcela	6 m.

d) Subzonas agrícolas protegidas (AP)

1. Se considerarán subzonas agrícolas protegidas incluidas en el Suelo rústico las señaladas como tales en el plano de ordenación correspondiente.

Pertencen a esta categoría aquellas zonas de alto valor edafológico, mayoritariamente pertenecientes al Plan general de transformación de las superficies regables con aguas subterráneas y residuales depuradas.

Las viviendas familiares que se pretendan ubicar en este tipo de suelo cumplirán los siguientes parámetros:

Viviendas familiares (uno por parcela)

* Dimensión mínima de parcela	4 Ha.
* Coeficiente de edificabilidad	0'01 m ² /m ² .
* Altura máxima	6 m.
* Número máximo de plantas	PB + 1
* Ocupación máxima	1%
* Separación mínima a deslindes	30 m.
* Separación mínima entre edificios de la misma parcela	6 m.

e) Subzona agrícola-ganadera (AR)

1. Se considerarán subzonas agrícola-ganaderas incluidas en el Suelo rústico las señaladas como tales en el plano de ordenación correspondiente.

Se caracterizan por ser tierras de calidad agropecuaria inferior o con explotación más extensiva que las agrícolas protegidas. Se han dedicado tradicionalmente a cultivos de secano.

Las viviendas unifamiliares que se pretendan ubicar en este tipo de suelo cumplirán los siguientes parámetros:

Viviendas familiares (uno por parcela)

* Dimensión mínima de parcela	10 Ha.
* Coeficiente de edificabilidad	0'008 m ² /m ² .
* Altura máxima	6 m.
* Número máximo de plantas	2 (PB + 1)
* Ocupación máxima	0,4%
* Separación mínima a deslindes	30 m.
* Separación mínima entre edificios de la misma parcela	6 m.

f) Subzonas de parcelación limitada (PL)

1. Se consideran subzonas de parcelación limitada incluidas en el Suelo rústico las señaladas como tales en el plano de ordenación correspondiente.

Son zonas que debido a actuaciones tradicionales se han configurado como áreas de asentamiento en Suelo rústico y que presentan una cierta homogeneidad en cuanto a la estructura parcelaria, por tratarse por lo general de parcelas provenientes de segregaciones en fincas más reducidas que las de su entorno, y en cuanto al grado de edificación.

Las viviendas unifamiliares que se pretendan ubicar en este tipo de suelo cumplirán los siguientes parámetros:

Viviendas familiares (uno por parcela)

* Dimensión mínima de parcela	14.000 m ² .
* Coeficiente de edificabilidad	0'03 m ² /m ² .
* Altura máxima	6 m.
* Número máximo de plantas	2 (PB + 1)
* Ocupación máxima de parcela	4%
* Separación mínima a deslindes	10 m.
* Separación mínima entre edificios de la misma parcela	6 m.
* Separación mínima a los torrentes	25 m.

g) Subzonas de recuperación (R)

1. Se considerarán subzonas de recuperación incluidas en el Suelo rústico las señaladas como tales en el plano de ordenación correspondiente.

Son zonas caracterizadas por un estado de degradación elevado ocasionado por el abandono de los usos agropecuarios, por intensivas actividades extractivas y por la proximidad de procesos urbanizadores desequilibrados.

Se tienen que recuperar en estas tierras los anteriores valores paisajísticos, agropecuarios, forestales, etc.

Las viviendas unifamiliares que se pretendan ubicar en este tipo de suelo cumplirán los siguientes parámetros:

Viviendas familiares (uno por parcela)

* Dimensión mínima de parcela	1'5 Ha.
* Coeficiente de edificabilidad	0'01 m ² /m ² .
* Altura máxima	6 m.
* Número máximo de plantas	2 (PB + 1)
* Ocupación máxima de parcela	1%
* Separación mínima a deslindes	10 m.
* Separación mínima entre edificios de la misma parcela	6 m.

Las separaciones máximas y mínimas a vías de acceso se regularán según lo establecido en el artº. 310.

Se permitirán actividades extractivas de sillares siempre y cuando vayan acompañadas del correspondiente proyecto de restauración del medio, de acuerdo con el establecido en el Real Decreto Ley

2994/1982, sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras.

Se estará a lo que dispone el Plan Director Sectorial de Canteras, **PDS de RSU y PDS de Residuos de Construcción, Demolición, Voluminosos y Neumáticos o Planes Directores que los modifiquen o sustituyan.**

SECCIÓN SEGUNDA. SUBZONAS CON CARACTER ESPECIAL.

Artículo 321. Subzona de Sistemas generales

1. El Suelo rústico ocupado por equipamientos o infraestructuras calificados como Sistemas generales se regularán específicamente mediante lo señalado en la legislación vigente para cada materia sectorial.

2. El Plan general exige la aprobación previa de un plan especial para el desarrollo y ejecución de los siguientes sistemas generales: segunda ampliación de Mercapalma, Es Carnatge, Parc Bit y Golf Son Muntaner.

2.1. GOLF SON MUNTANER (36-01-P). Se trata de un sistema general destinado a uso deportivo y ligado a la actividad del golf. Se permitirán los usos y actividades regulados en la Ley 12/1988, de 17 de noviembre, de la CAIB, de campos de golf.

Las actuaciones dentro de estas zonas estarán condicionadas a las limitaciones impuestas por los posibles riesgos de vulnerabilidad de acuíferos, de incendios y de desprendimientos.

2.2. CENTRO PENITENCIARIO (41-01-E). Se regula por la declaración de interés social del Consell Insular de Mallorca de 19/12/1995.

2.3. CAN GRANADA (41-02-P). Se ejecutará de acuerdo con la calificación urbanística señalada en la ficha correspondiente.

2.4. PARC BIT (42-03-P). Los objetivos del plan especial vendrán determinados por lo que especifica la Ley 2/1993, de 30 de marzo, de la CAIB, de creación del Parque Balear de Innovación Tecnológica.

2.5. UNIVERSIDAD (43-01-E). Se regula por el plan especial aprobado definitivamente el 30.04.87.

2.6. CAS TRESORER (74-02-P). Se regula por el plan especial aprobado definitivamente el 27.11.86.

2.7. SEGUNDA AMPLIACIÓN DE MERCAPALMA (77-04-P). El objetivo del plan especial es la ordenación del ámbito del sistema general para su destino como equipamiento comunitario de servicios públicos de abastecimiento.

Mientras no se apruebe el plan especial será aplicable la siguiente normativa transitoria:

a) Sólo se permitirán los usos regulados en el artº. 130.

b) Se prohíbe para todo tipo de usos cualquier tipo de construcción. A las edificaciones existentes

construidas al amparo de una normativa anterior no se podrán realizar otras obras que las de demolición o las de conservación que no supongan consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento del valor de expropiación.

2.8. ES CARNATGE (79-03-P, 79-04-P y 79-05-P).

a) **Delimitación.** En el plano de ordenación se delimita el sistema general de espacios libres de Es Carnatge, con la identificación SGEL/ZO-P, 79-03-P, 79-04-P y 79-05-P, a desarrollar mediante plan especial.

b) Criterios para la redacción del plan especial.

- Se redactará un plan especial que tendrá en cuenta la consideración del SGEL de Es Carnatge como área pública destinada al esparcimiento cultural o recreativo, de acuerdo con el establecido en el artº. 25.1.c), segundo párrafo, del Reglamento de planeamiento.

- Las intervenciones se encaminarán principalmente a la restauración del medio (conservación y recuperación de la fauna y flora endémica de la zona), protección de yacimientos catalogados, ordenación y tratamiento de los accesos y a la implantación de usos de carácter científico y didáctico relacionados directamente con la naturaleza.

- El plan especial establecerá las condiciones de edificabilidad y altura de las edificaciones. El coeficiente de edificabilidad global no superará los 0'06 m²/m² y la altura total de los edificios los ocho (8) metros.

- Mientras no se apruebe el plan especial, se podrán realizar las obras de infraestructura necesarias para la captación de agua.

2.9. SON ESPAÑA (SON FERRIOL) (84-05-E). Se regula por el Plan Especial aprobado definitivamente el 27.04.89.

Artículo 322. Subzona de Áreas especiales

1. Las áreas especiales son enclaves señalados como tales en el plano de ordenación correspondiente, caracterizados por soportar actividades que supongan una modificación sustancial de las condiciones naturales, degradación funcional del territorio o desaparición de las características rurales tradicionales o bien por constituir reservas de suelo limitadoras del crecimiento urbano.

2. Las actividades que se realicen en estas zonas tendrán que respetar en cuanto sea posible los valores y recursos del medio. Las edificaciones e instalaciones habrán de cumplir las condiciones establecidas en los artículos siguientes.

Una vez finalizadas las causas que justifiquen su implantación los terrenos pasarán a integrarse en la zona que se especifique para cada enclave.

3. Se distinguen las siguientes zonas:

a) Área especial de almacenamiento de explosivos

1. En la zona señalada como tal en el plano de ordenación correspondiente se permitirá el almacenamiento de explosivos.

2. No se podrán construir viviendas a menos de cuatrocientos metros (400 m.) en línea recta del borde exterior de la línea que delimita la zona en el plano de ordenación.

3. Si esta utilización desapareciera, la zona sería calificada como de interés forestal y ecológico. Se procederá a la repoblación mediante comunidades forestales autóctonas.

b) Áreas especiales de recuperación de Génova y Son Quint

1. Área especial de Génova.

En la zona señalada como tal en el plano de ordenación correspondiente **deberá de estar a lo que dispone el Plan Director Sectorial de Canteras, PDS de RSU y PDS de Residuos de Construcción, Demolición, Voluminosos y Neumáticos o Planes Directores que los modifiquen o sustituyan.**

Se permitirá la repoblación forestal y la instalación de pistas deportivas no cerradas.

Se podrán construir edificaciones e instalaciones ligadas a las actividades de recreo y de superficie menor al 5% de la extensión de la zona.

2. Área especial de Son Quint.

En la zona señalada como tal en el plano de ordenación correspondiente **deberá de estar a lo que dispone el Plan Director Sectorial de Canteras, PDS de RSU y PDS de Residuos de Construcción, Demolición, Voluminosos y Neumáticos o Planes Directores que los modifiquen o sustituyan.**

Cuando se haya ocupado todo el terreno primitivo o bien se detuviesen los vertidos, se procederá a la repoblación por la vía de comunidades forestales autóctonas y la zona será calificada de interés forestal y ecológico.

Una vez que se haya llenado el terreno hasta su nivel primitivo, se podrán construir edificaciones e instalaciones que ocupen un máximo del 10% de la superficie destinada a las actividades de recuperación.

c) Áreas especiales de repoblación forestal

1. Se considerarán Áreas especiales de repoblación forestal en el Suelo rústico las señaladas como tales en el plano de ordenación correspondiente.

2. Son áreas que, por su situación de proximidad se reservan para futuras áreas arboladas limitadoras del crecimiento urbano.

3. Los terrenos adquiridos por el Ayuntamiento se destinarán a la repoblación forestal con comunidades vegetales autóctonas.

4. Se prohíbe para todo tipo de usos cualquier tipo de construcción. En las edificaciones existentes construidas al amparo de una normativa anterior no se podrán realizar otras obras que las de demolición o las de conservación que no supongan consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento del valor de expropiación.

SECCIÓN TERCERA. NÚCLEOS RURALES. REGULACIÓN

Artículo 323. Subzonas de parcelación limitada de núcleo rural (PL-NR)

1. Se considerarán subzonas de parcelación limitada incluidas en el Suelo rústico en ámbitos de Núcleos rurales las señaladas como tales en el plano de ordenación correspondiente.

Son zonas que, debido a actuaciones tradicionales o administrativas, se han configurado como áreas de asentamiento en Suelo rústico que presentan una total homogeneidad en cuanto a la estructura parcelaria. Corresponden a las parcelaciones de Puntiró, S'Aranjassa, Son Oliver y Son Gual.

Las actuaciones dentro de estas zonas estarán condicionadas a las limitaciones impuestas por los posibles riesgos de vulnerabilidad de los acuíferos, de incendios y de desprendimientos.

Las viviendas unifamiliares que se pretendan ubicar en este tipo de suelo cumplirán los siguientes parámetros:

Viviendas familiares (uno por parcela)

* Dimensión mínimo de parcela	7.000 m ² .
* Coeficiente de edificabilidad	0'05 m ² /m ² .
* Altura máxima	6 m.
* Número máximo de plantas	2 (PB + 1)
* Ocupación máxima	5%
* Separación mínima a deslindes	10 m.
* Separación mínima entre edificios	6 m.
* Separación mínima a los torrentes	25 m.

Artículo 324. Zonas de Régimen especial

1. Se consideran Zonas de Régimen especial incluidas en el Suelo rústico, Núcleos rurales los señalados como tales en el plano de ordenación correspondiente, así como las que se puedan delimitar a través de nuevos planes especiales, que por sus características cumplan las determinaciones del presente artículo.

Son tierras de la misma calidad agropecuaria que las agrícola-ganaderas, o incluso que las agrícolas protegidas, pero que han sufrido un reciente proceso de colonización territorial, realizado al margen de la legalidad urbanística, inicialmente y básicamente ligado a ciertas actividades agrícola-ganaderas de esparcimiento familiar pero también frecuentemente en el uso residencial (de segunda o primera residencia).

El Plan general quiere reafirmar el carácter de Suelo rústico de estas zonas, intentando potenciar el uso agrícola-ganadero en su vertiente de huertos familiares, reordenando las edificaciones existentes y restringiendo la implantación de nuevas edificaciones.

Las actuaciones dentro de estas zonas estarán condicionadas a las limitaciones impuestas por los posibles riesgos de vulnerabilidad de acuíferos, de incendios y de desprendimientos así como por los condicionamientos de las zonas APT de carreteras.

2. La regulación de estas áreas se hará a través de planes especiales. Mientras no sean aprobados estos planes se podrán autorizar los usos agrícola y ganadero, pero con la particularidad que se prohíbe cualquier tipo de construcción o cualquier tipo de intervención en las edificaciones existentes, exceptuando la demolición y, además, para las edificaciones construidas al amparo de alguna normativa anterior, las obras de conservación que no supongan la consolidación, el aumento de volumen, la modernización o el incremento

de su valor de expropiación.

3. Los planes especiales habrán de definir, para cada Zona de Régimen especial:

- Los parámetros edificatorios para los diferentes usos.
- La división parcelaria, con las restricciones que se señalan en el siguiente apartado.
- Las condiciones de mejora estética de las edificaciones.
- Las condiciones de mejora paisajística del área respecto de su entorno.
- Las condiciones de mejora de la explotación agropecuaria de las fincas.
- Un plan de etapas para la ejecución del plan.

4. Los planes especiales habrán de fijar los coeficientes adecuados a las características edificatorias propias del Suelo rústico. No se podrá dar lugar a situaciones discriminatorias respecto a los suelos rústicos colindantes, como tampoco dar techos edificables propios de suelos urbanos.

La regulación de los planes especiales tendrá que determinar también las infraestructuras y el resto de equipamientos necesarios.

El número de las parcelas previsto por los planes especiales para cada Zona de Régimen especial no podrá ser superior al correspondiente al estado de parcelación existente en fecha 1 de enero de 1993. Asimismo, en las divisiones parcelarias definidas por los planes especiales no podrán resultar parcelas que supongan segregaciones de las parcelas existentes en la mencionada fecha, a no ser que deriven de ensanchamientos de caminos previstos por los propios planes.

Las condiciones de la edificación se tendrán que sujetar a las establecidas a todos los efectos para el Suelo rústico.

Los usos aplicables serán los establecidos a todos los efectos para el Suelo rústico, con la limitación de que no se admitirán de entre los usos siguientes:

- Rural extractivo (0.2)
- Industrial (Secundario) (3), en actividades industriales de primera transformación de productos agrícola ganaderos.
- Servicios (Terciario) (4) el que hace referencia a estaciones de servicio, hotel rural, y establecimientos públicos de restauración.

El plazo establecido para la completa ejecución de cada plan especial no superará los 12 meses desde su aprobación definitiva.

5. La redacción de los planes especiales será responsabilidad de las asociaciones de propietarios que obligatoriamente se habrán de constituir en cada Zona de Régimen especial. Estas asociaciones de propietarios tendrán la consideración de entidades urbanísticas colaboradoras, y su constitución y funcionamiento se regulará de acuerdo con lo que se establece en el vigente Reglamento de Gestión Urbanística para el sistema de compensación, en todo aquello que por analogía le sea aplicable.

El plazo máximo para la presentación, para su correspondiente aprobación inicial, de los planes especiales ajustados a las condiciones que en el Plan general se establecen, no superará los 12 meses desde la aprobación definitiva de este.

6. La inclusión de terrenos dentro de una Zona de Régimen especial, así como la tramitación y aprobación de los correspondientes planes especiales no supondrá, en ningún momento, la paralización de los expedientes de infracción urbanística que se puedan haber incoado.

Constituirá una infracción urbanística de acuerdo con el artículo 27.2.c) de la Ley de disciplina urbanística de la CAIB, el incumplimiento, por parte de las asociaciones de propietarios de las Zonas de Régimen especial, de la obligación de la redacción y presentación de los correspondientes planes especiales de mejora del medio rural, ajustados a las condiciones que en el Plan general se establecen, en el plazo señalado en el apartado anterior, así como el incumplimiento de la ejecución de los planes especiales en los plazos señalados en los mismos planes. La infracción urbanística será atribuible a todos y cada uno de los propietarios de terrenos incluidos en las Áreas de régimen especial y el régimen sancionador aplicable será el correspondiente a cada una de las infracciones realizadas en cada parcela, sin perjuicio de la tramitación independiente de los expedientes sancionadores correspondientes a aquellas infracciones.

7. Estos planes especiales no podrán ser considerados como de desarrollo del Plan general, y habrán de ser aprobados por el Consell Insular de Mallorca, de acuerdo con el artº. 9 de la Ley del Suelo rústico balear y artº. 148.b) del Reglamento de planeamiento.

8. Las áreas contenidas en esta delimitación corresponden a los siguientes ámbitos grafiados en los planos de ordenación del Suelo urbanizable y rústico:

<u>Z.R.E NÚM.</u>	<u>NOMBRE</u>
41-01	Son Pax Vell
44-01	Es Secar de Son Sardina
44-02	Cas Patró
44-03	Cas Castellà
44-04	Sa Torre
53-01	Can Enric
53-02	Cas Ferrer
53-03	Cas Borràs
53-04	Cami de Na Cerdana
53-05	So Na Pau
53-06	Cami de Sa Cadena
53-07	Cami de Santiago
53-08	Cami des Clot
53-09	S'Olivaret
83-01	Can Figó
83-02	Cas Tamborer
83-03	Es Prat
84-01	Son Gallard (Son Agre)
84-02	Es Cellers
84-03	Son Gudí
84-04	Son Averso
84-05	Son Orlandis d'Amunt
84-06	Can Membre
84-07	Son Flor
84-08	Can Brusca
84-09	Son Brunet
84-10	Son Amora
84-11	Can Galania
84-12	Sa Vinya de Son Llebre

84-13	Can Brusca (ampliació)
84-14	Ses Palmeras
84-15	Can Guidet
84-16	Sa Vinya des Fonoll
84-17	Son Llinás
85-01	Can Butxaques
87-01	Ca l'Amo Arnau
87-02	Sa Tanca
87-03	Son Orlandis
87-04	S'Hortet de Can Silis
87-05	Can Valent
87-06	Son Verí d'Abaix
87-07	Cami 142
87-08	Son Morey

INDICE DE LOS ARTÍCULOS

TITULO V.- NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS.

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

SECCIÓN TERCERA.- CLASIFICACIÓN DE LOS USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS.

ARTÍCULO 112.- Clasificación de los usos globales y pormenorizados.

ARTÍCULO 113.- Uso global rural (Primario) (0)

ARTÍCULO 116.- Uso global industrial (secundario) (3)

ARTÍCULO 117.- Uso global servicios (terciario) (4)

CAPITULO II.- REGULACIÓN ESPECÍFICA DE LOS USOS SEGÚN LA CLASE DE SUELO.

SECCIÓN TERCERA.- USOS DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO Y RÚSTICO.

ARTÍCULO 129.- Usos prohibidos.

ARTÍCULO 130.- Usos permitidos.

ARTÍCULO 131.- Usos condicionados.

ARTÍCULO 131 (bis).- Matriz de suelo rústico.

TITULO VIII.- NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO.

CAPITULO I.- DISPOSICIÓN A TODOS LOS EFECTOS.

SECCIÓN PRIMERA.- ÁMBITO Y ZONIFICACIÓN.

ARTÍCULO 290.- Suelo rústico protegido.

ARTÍCULO 291.- Suelo rústico común.

CAPITULO II.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO.

ARTÍCULO 311.- Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección. (AANP).

ARTÍCULO 312.- Áreas naturales de especial interés (ANEI).

ARTÍCULO 313.- Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP).

ARTÍCULO 314.- Áreas de prevención de riesgos (APR).

ARTÍCULO 315.- Áreas de protección territorial (APT).

ARTÍCULO 316.- Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés (AAPI)

CAPITULO III.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO COMÚN.

ARTÍCULO 317.- Áreas de Interés agrario (AIA).

ARTÍCULO 318.- Áreas de transición (AT).

ARTÍCULO 319.- Áreas de suelo rústico de régimen general (SRG).

CAPITULO IV.- NORMAS PARTICULARES DE LAS SUBZONAS EN SUELO RÚSTICO.

SECCIÓN PRIMERA: A TODOS LOS EFECTOS.

ARTÍCULO 320.- Subzonas de carácter general.

h) subzona F

i) subzona IN

j) subzona IP

k) subzona AP

l) subzona AR

m) subzona PL

n) subzona R

. SECCIÓN SEGUNDA: SUBZONAS CON CARÁCTER ESPECIAL.

ARTÍCULO 321.- Subzona de Sistema General.

ARTÍCULO 322.- Subzona de Áreas especiales.

d) de almacenaje de explosivos.

e) de recuperación de Génova y Son Quint.

f) de repoblación forestal.

SECCIÓN TERCERA: NÚCLEOS RURALES.

ARTÍCULO 323.- Subzona de parcelación limitada Núcleo Rural (PL-NR).

ARTÍCULO 324.- Subzona de Régimen Especial (ZRE).

FITXA SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT (ADAPTACIÓ A LES DOT)

CODI SUP/79-01

1- Identificació

DENOMINACIÓ Ses Fontanelles
 SITUACIÓ CTRA.DE LA PLAYA
 PLÀNOLS 1/5000 26

SECTOR 79 CAN PASTILLA



2- Sistemes locals

CLASSE

ESPAIS LLIURES 175000 0
 EQUIPAMENTS 13000 0
 VIALS I INF. 13482 0
 TOTAL 201482 0

3- Sistemes generals

4- Superfícies

SUP. SOL NO LUCRATIU 201482
 SUP. SOL LUCRATIU 123954
 TOTAL 325436

5- Ordenació

USOS	ALTURA MÀXIMA	SUP. SOL	EDIFICABILITAT	C. ZONA	C. SECTOR	C. HOMOG.	APROF. LUCRATIU
RESID. UNIFAM.	*	0	0	0,7813	0,7088	0,5538	0
RESID. PLURIFAM.	*	0	0	0,6751	0,7088	0,4785	0
SECUNDARI	*	0	0	0,5462	0,7088	0,3872	0
TERCIARI	4pl	80000	26400	1,0000	0,7088	0,7088	18713
EQUIPAMENTS	4pl	43954	74722	0,4000	0,7088	0,2835	21186

6- Superfície edificable

EDIFICABILITAT MÀX. 101122 APROFITAMENT LUCRATIU TOTAL 39899
 COEF EDIFICABILITAT MÀX. 0,3107 APROFITAMENT MITJÀ SECTOR 0,1226

7- Estàndards Urbanístics

DENSITAT MÀX. VIVENDES 0 NÚM. VIV. MÀX 0
 DENSITAT POBLACIÓ MÀX. 0 NÚM. HAB. MÀX 0

8- Gestió, programació i Planejament

PLANEJAMENT APROVAT * SISTEMA D'ACTUACIÓ COMP
 PLANEJAMENT A DESENVOLUPAR PLA PARCIAL PLA D'ETAPES 2Q

9- Observacions

Màx. 1300 pl. Densitat màxima 60 hab./Ha. Té assignada una sup. de 27965 del SG Falca Verda. Ha de complir la llei d'aigües i el PHIB, per les zones humides.

Fitxa de Sistemes (Adaptació a les DOT)

IDENTIF SGEC/SE-P
 CODI 18-01-E

1- Identificació

DENOMINACIÓ BASE GENERAL ASENSIO
 SITUACIÓ 18 GENOVA
 FULL UTM 68-B
 FULL 500 *
 FULL 1000 *
 FULL 5000 14

CARRER *
 REF. CAD *

2- Característiques Funcionals

SUPERFÍCIE 368541 DOMINI PUBLIC
 NÚM. INVENT. * ÚS PUBLIC

3- Normativa D'Aplicació

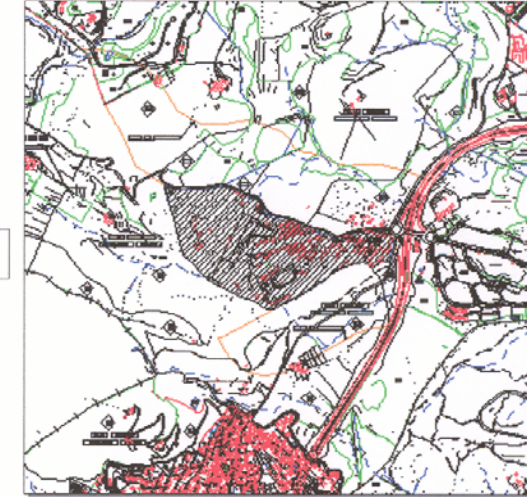
ORDENACIÓ EQ2d CATALEGS *
 PLANEJAM. APROV * CLASIF. SÒL S.R.
 PLANEJAMENT *
 ALTRES *

4- Gestió del sòl

ASSIGNACIÓ * SISTEMA *
 ÀMBIT * ETAPES *

5. Observacions

Afectat per ZPR d'aquífers, d'incendis i d'esllavissament.



Fitxa de Sistemes (Adaptació a les DOT)

IDENTIF SGEC/DP
 CODI 36-01-P

1- Identificació

DENOMINACIÓ Camps de Golf Son Muntaner
 SITUACIÓ 36 SON VIDA
 FULL UTM 68-D
 FULL 500 *
 FULL 1000 *
 FULL 5000 8

CARRER *
 REF. CAD 160150

2- Característiques Funcionals

SUPERFÍCIE 850105 DOMINI PRIVAT
 NÚM. INVENT. * ÚS COL·LECTIU

3- Normativa D'Aplicació

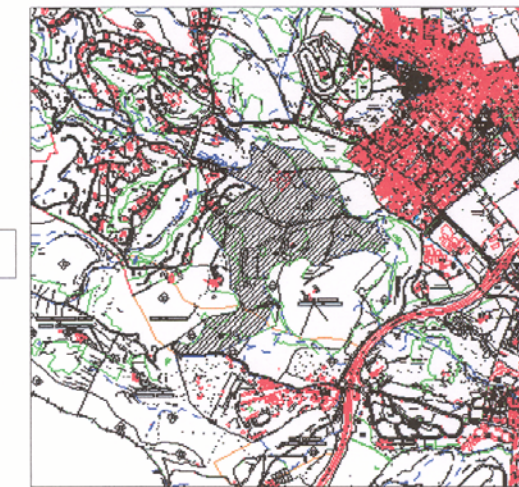
ORDENACIÓ * CATALEGS *
 PLANEJAM. APROV * CLASIF. SÒL S.R.
 PLANEJAMENT PE
 ALTRES *

4- Gestió del sòl

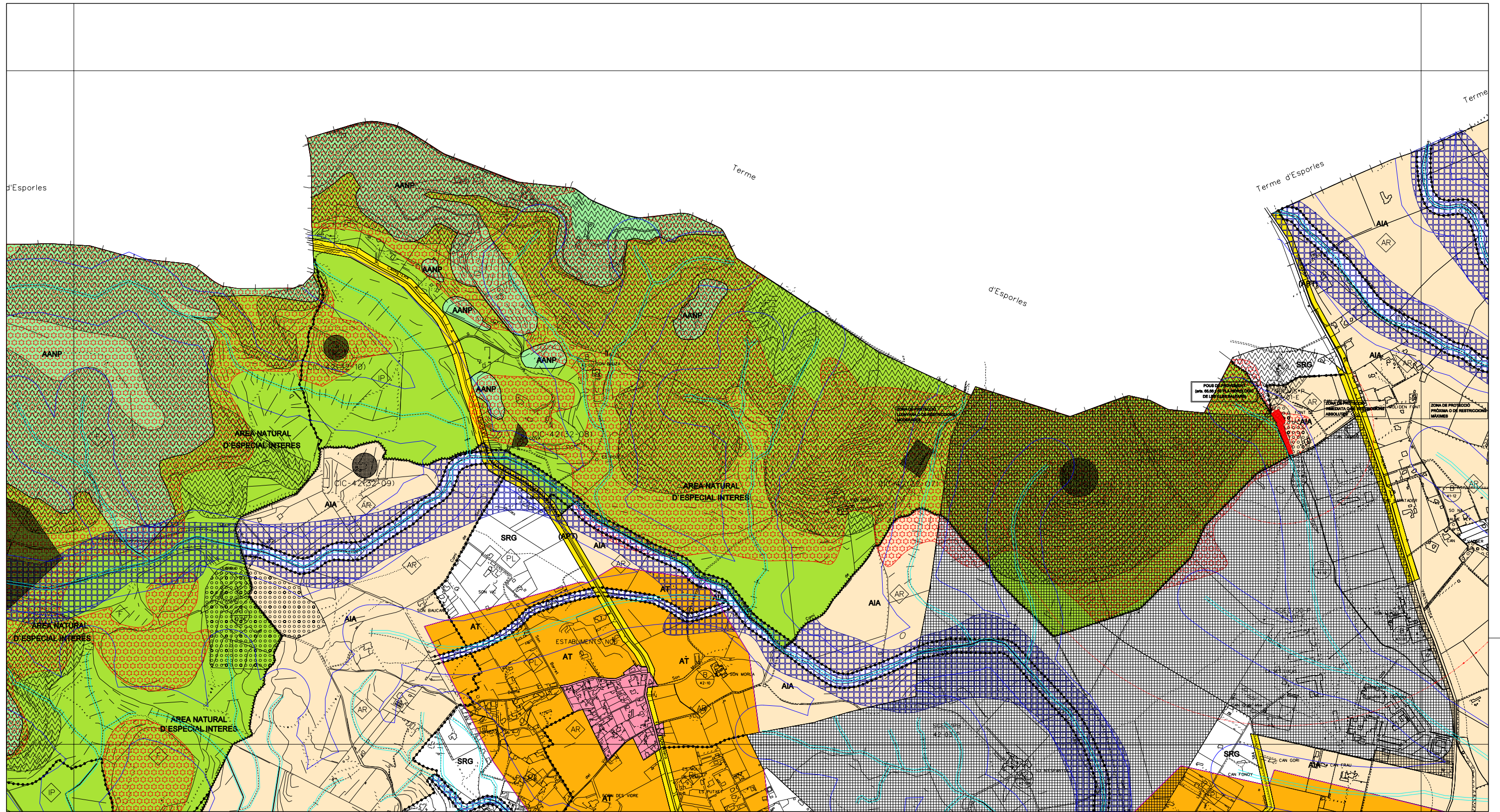
ASSIGNACIÓ PRIVAT SISTEMA *
 ÀMBIT * ETAPES *

5. Observacions

Aplicació de la llei 12/1988 de 17 de Novembre. Camps de golf. Afectat per ZPR d'aquífers, d'incendis i d'esllavissament



AJUNTAMENT DE PALMA



BASE CARTOGRÀFICA I CADASTRAL REALITZADA PER L'INSTITUT MUNICIPAL D'INFORMÀTICA. RESERVATS TOTS ELS DRETS QUE MARCA LA LLEI. PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓ TOTAL O PARCIAL. TANT FOTOGRAFICAMENT COM IMPRESSA, SENSE AUTORIZACIÓ EXPRESSA.

PROTECCIÓ DEL PATRIMONI	
CIC	CENTRE D'INTERÉS CULTURAL
	EDIFICI I ENTORN CATALOGAT
DELIMITACIÓ ZONA MARÍTIMO TERRESTRE	
	LÍMIT DELIMITACIÓ PROVISIONAL
	LÍMIT ZONA SERVITUD
	LÍMIT ZONA MARÍTIMO TERRESTRE
	ZONA 30 DEL FOOT (PLA D'ORDENACIÓ DE LA OFERTA TURÍSTICA)
	ZONA DE POLÍCIA
	ZONA DE SERVITUD DE TORRENT

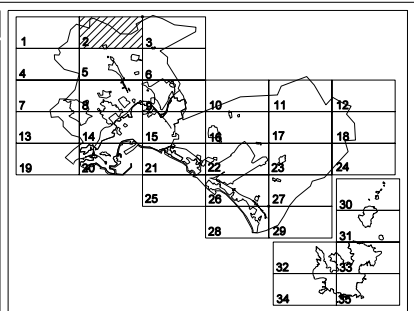
XARXA VIÀRIA I SERVITUTS	
	BANDA DE PROTECCIÓ
	BANDA DE RESERVA
	SERVITUD AERONÀUTICA
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	
	LÍMIT SÒL URBÀ
	SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT
	LÍMIT SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT

AGRUPACIÓ DE ZONES A SÒL URBÀ	
A	PLURIFAMILIAR AMB ALINEACIÓ FAÇANA
B	PLURIFAMILIAR AMB ALINEACIÓ FAÇANA - COMERCIAL
C	PLURIFAMILIAR AMB ALINEACIÓ FAÇANA - RETIRANÇADA (3 m)
D	PLURIFAMILIAR ALLADA
E	PLURIFAMILIAR VOLUMÈTRIC ESPECÍFICA
F	PLURIFAMILIAR SUBURBANA
G	PLURIFAMILIAR AMB ALINEACIÓ FAÇANA - RETIRANÇADA (4 m)
H	UNIFAMILIAR ALLADA
I	UNIFAMILIAR SUBURBANA
J	UNIFAMILIAR AMB ALINEACIÓ FAÇANA - RETIRANÇADA
K	SECUNDARI A MINIPOLIGONS
L	INDUSTRIAL ALLADA
M	ACTIVITATS TERCERIES
N	TURÍSTIC
S	LÍMIT AGRUPACIÓ DE ZONES A SÒL URBÀ

USOS ALS SISTEMES GENERALS	
SISTEMES GENERALS EQUIPAMENTS COMUNITARIS	
	ESCOLA
	CENTRE
	ESPORTS
	BIBLIOTECA
	CENTRE SANITARI
	COMISSARIAT
	ESTACION DE BOMBEROS
	PARADA D'AUTÒBUS
	PARADA DE TRANSPORT
	PLAÇA D'ESTACIONAMENT
	PLAÇA D'ESTACIONAMENT
	PLAÇA D'ESTACIONAMENT
SISTEMES GENERALS COMUNICACIONS I INFRAESTRUCTURES	
	XARXA VIÀRIA
	INSTAL·LACIONS I SERVEIS
	TRANSPORTS
	TELECOMUNICACIONS
	SOBRIE
SISTEMES GENERALS ESPAIS LLIBRES	
	PARCS LLIBRES
	ZONA D'OCI I ESPORTS

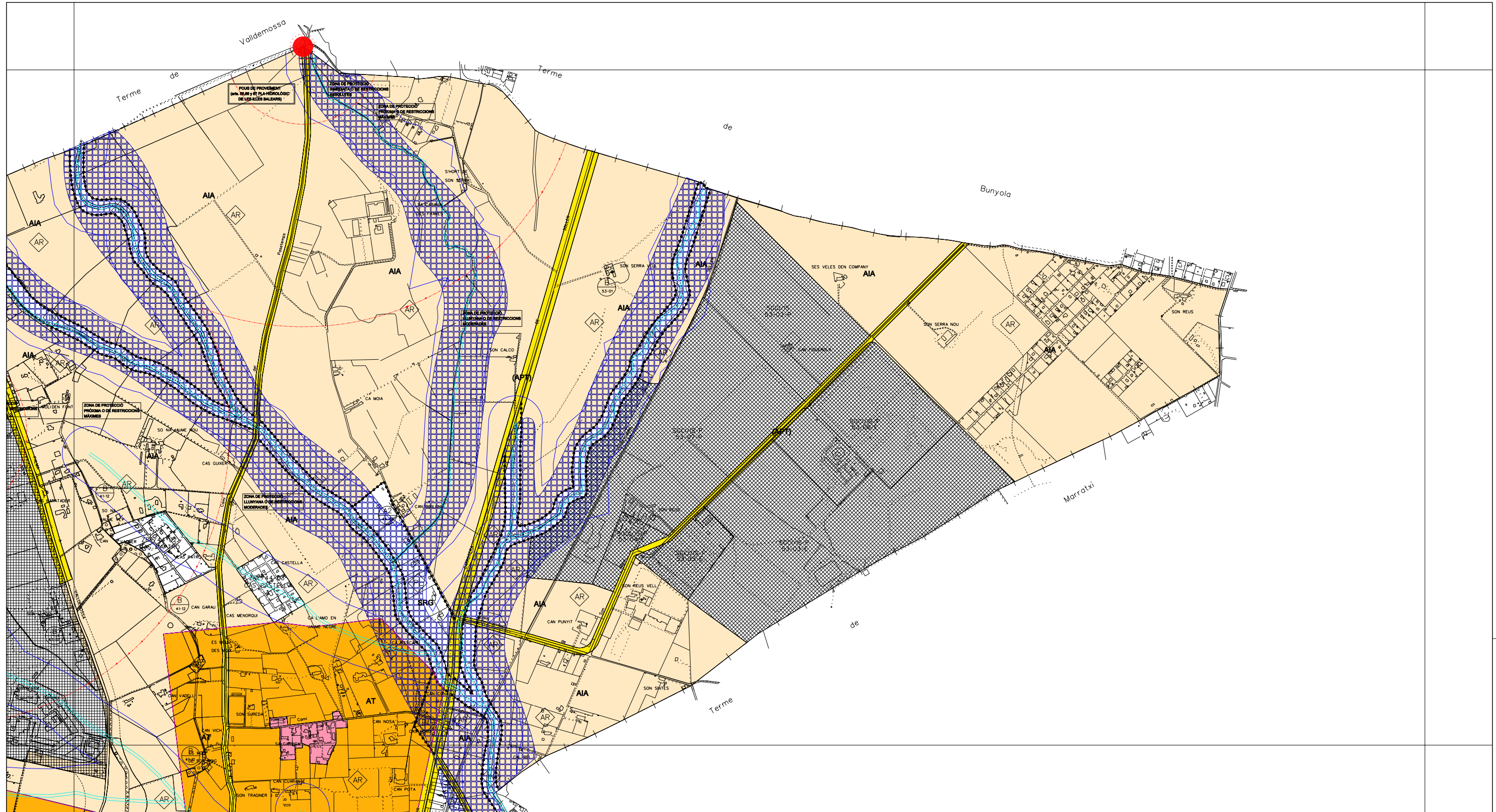
ÀREES AL SÒL RÚSTIC	
	INTERÉS FORESTAL I ECOLÒGIC
	INTERÉS NATURAL
	INTERÉS PAISATGÍSTIC
	AGRICOLA PROTEGIDA
	AGRICOLA RAMADERA
	PARCEL·LACIÓ LIMITADA
	ZONES DE RECUPERACIÓ
	A.E. ÀREES ESPECIALS
	PARC LIMITADA DE NUCLI RURAL
	ZONES DE REGIM ESPECIAL (ZRE)
	L. ZONES DE REGIM ESPECIAL (ZRE)
	LÍMIT ENTRE ÀREES
	ANP ÀREA NATURAL D'ESPECIAL INTERÉS
	ARP ÀREA RURAL D'INTERÉS PAISATGÍSTIC
	APP ÀREA D'ASSAMENT EN PAISATGE D'INTERÉS
	ÀREA D'ALT NIVELL DE PROTECCIÓ
	LÍMIT ÀREES INCLOES DINS LA LLEI
	ÀREA DE PROTECCIÓ TERRITORIAL
	LÍMIT 300 M.

	VULNERABILITAT D'AQUÍFERS
	ZONES DE POSSIBLE RISC D'INUNDACIONS
	ZONES DE POSSIBLE RISC D'INCENDIS
	ZONES DE POSSIBLE RISC D'ESLLAVISSAMENTS



	REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE PALMA	
	PLANS DOCUMENTACIÓ	
PLANOLS	ORDENACIÓ A SÒL URBANITZABLE I SÒL RÚSTIC	N. PLANOL 2
C	ADAPTACIÓ DEL P.G.O.U. A LES D.O.T.	FULL UTM 68-H
APROVACIÓ DEFINITIVA (TEXT REFÓS)	escala 1 : 5000	ABRIL 2003
		Fitxer: dot68hpresc.dgn

AJUNTAMENT DE PALMA



BASE CARTOGRÀFICA I CADASTRAL REALITZADA PER L'INSTITUT MUNICIPAL D'INFORMÀTICA. RESERVATS TOTS ELS DRETS QUE MANCA LA LLEI. PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓ TOTAL O PARCIAL. TANT FOTOGRAFICAMENT COM IMPRESSA, SENSE AUTORIZACIÓ EXPRESSA.

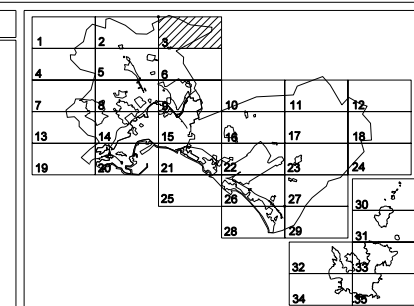
PROTECCIÓ DEL PATRIMONI	
	CENTRE D'INTERÈS CULTURAL
	EDIFICI I ENTORN CATALOGAT
DELIMITACIÓ ZONA MARÍTIMO TERRESTRE	
	LÍMIT DELIMITACIÓ PROVISIONAL
	LÍMIT ZONA SERVITUD
	LÍMIT ZONA MARÍTIMO TERRESTRE
	ZONA DE POLÍGON
	ZONA DE POLÍGON
	ZONA DE POLÍGON

XARXA VIÀRIA I SERVITUDS	
	BANDA DE PROTECCIÓ
	BANDA DE RESERVA
	SERVITUD AERONÀUTICA
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	
	LÍMIT SÒL URBÀ
	SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT
	LÍMIT SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT

AGRUPACIÓ DE ZONES A SÒL URBÀ	
A	PLURIFAMILIAR AMB ALINEACIÓ FAÇANA
B	PLURIFAMILIAR AMB ALINEACIÓ FAÇANA
C	PLURIFAMILIAR AMB ALINEACIÓ FAÇANA - COMERCIAL
D	PLURIFAMILIAR AMB ALINEACIÓ FAÇANA - RETRANQUIDA (3 m)
E	PLURIFAMILIAR ALLADA
F	PLURIFAMILIAR VOLUMÈTRIC ESPECÍFIC
G	PLURIFAMILIAR SUBURBANA
H	PLURIFAMILIAR AMB ALINEACIÓ FAÇANA - RETRANQUIDA (4 m)
I	UNIFAMILIAR ALLADA
J	UNIFAMILIAR SUBURBANA
K	UNIFAMILIAR AMB ALINEACIÓ FAÇANA - RETRANQUIDA
L	SECUNDARI A MINIPOLIGONS
M	INDUSTRIAL ALLADA
N	ACTIVITATS TERCIÀRIES
S	TURÍSTIC
T	LÍMIT AGRUPACIÓ DE ZONES A SÒL URBÀ

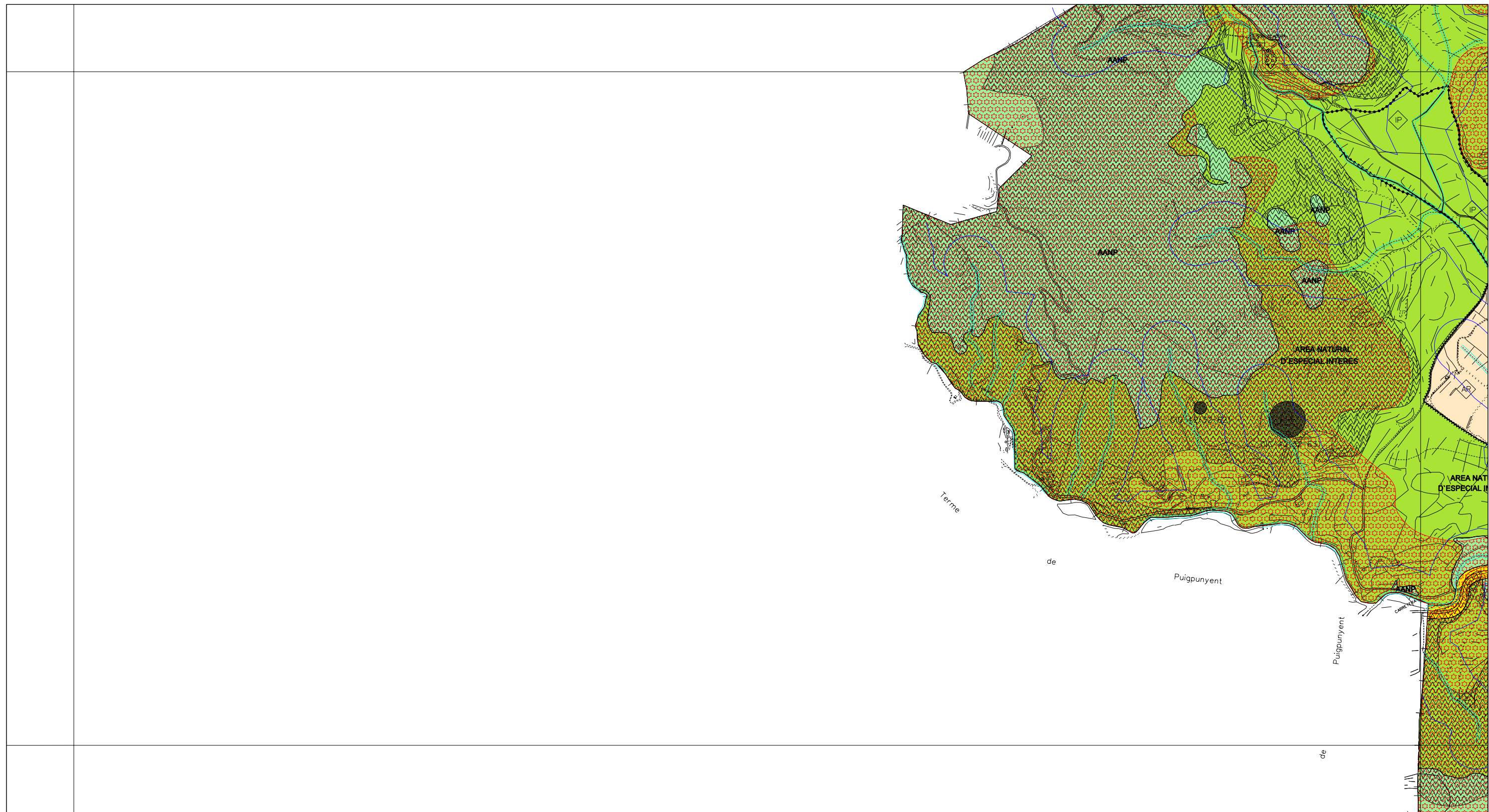
USOS ALS SISTEMES GENERALS	
	SISTEMES GENERALS EQUIPAMENTS COMUNITARIS
	SISTEMES GENERALS COMUNICACIONS I INFRAESTRUCTURES
	SISTEMES GENERALS ESPAIS LLIBRES

ÀREES AL SÒL RÚSTIC	
	ÀREA NATURAL
	ÀREA RURAL D'INTERÈS PAISATGÍSTIC
	ÀREA RURAL D'ALT NIVELL DE PROTECCIÓ
	ÀREA DE PROTECCIÓ TERRITORIAL
	ÀREA DE TRANSICIÓ
	ÀREA D'INTERÈS AGRARI
	ÀREA D'ASSENTAMENT EN PAISATGE D'INTERÈS AGRARI
	SÒL RÚSTIC GENERAL
	LÍMIT 300 M.
	INTERÈS FORESTAL I ECOLÒGIC
	INTERÈS NATURAL
	INTERÈS PAISATGÍSTIC
	AGRÍCOLA PROTEGIDA
	AGRÍCOLA RAMADERA
	PARCEL·LACIÓ LIMITADA
	ZONES DE RECUPERACIÓ
	ÀREES ESPECIALS
	PARC LIMITAT DE NUCLI RURAL
	ZRE
	ZONES DE RÈGIM ESPECIAL (ZRE)
	LÍMIT ENTRE ÀREES
	VULNERABILITAT D'ADQÜEFERS
	ZONES DE POSSIBLE RISC D'INUNDACIONS
	ZONES DE POSSIBLE RISC D'INCENDIS
	ZONES DE POSSIBLE RISC D'ESLLAVISSAMENTS



	REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE PALMA PLANOLS D'ORDENACIÓ	
	ORDENACIÓ A SÒL URBANITZABLE I SÒL RÚSTIC	N. PLÀNOL 3
C	ADAPTACIÓ DEL P.G.O.U. A LES D.O.T.	
	FULL UTM 78-G	ABRIL 2003
APROVACIÓ DEFINITIVA (TEXT REFÓS)	escala 1 : 5000	Filiber: dot78gprec.dgn

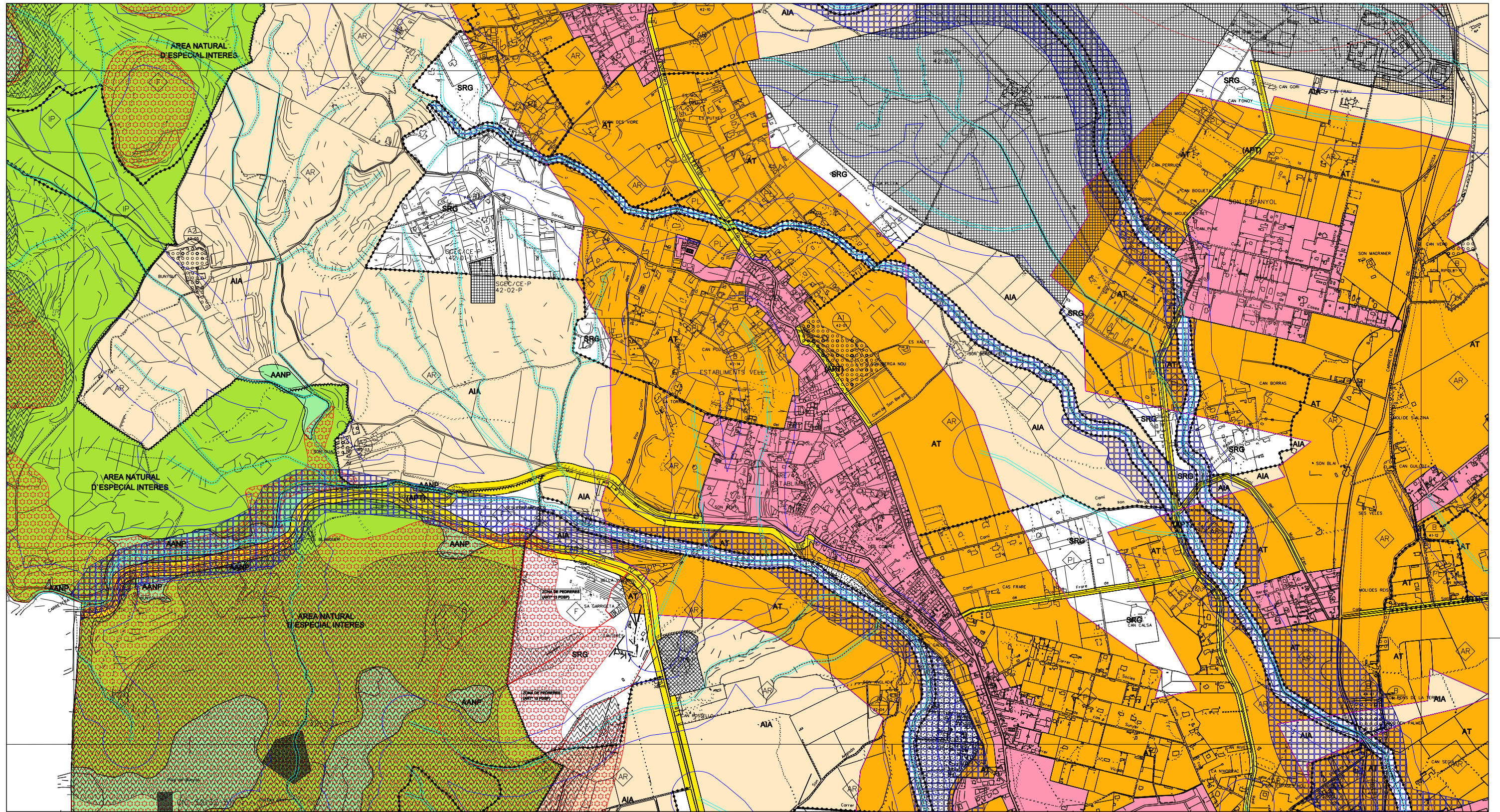
AJUNTAMENT DE PALMA



BASE CARTOGRAFICA I CADASTRAL REALITZADA PER L'INSTITUT MUNICIPAL D'INFORMÀTICA. RESERVATS TOTS ELS DRETS QUE MARCA LA LLEI. PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓ TOTAL O PARCIAL. TANT FOTOGRAFICA, DIGITAL, COM IMPRESSA, SENSE AUTORIZACIÓ EXPRESSA.

<p>PROTECCIÓ DEL PATRIMONI</p> <p>CIC CENTRE D'INTERÉS CULTURAL</p> <p>EDIFICI I ENTORN CATALOGAT</p> <p>DELIMITACIÓ ZONA MARÍTIMO TERRESTRE</p> <p>LÍMIT DELIMITACIÓ PROVISIONAL</p> <p>LÍMIT ZONA SERVITUD</p> <p>LÍMIT ZONA MARÍTIMO TERRESTRE</p> <p>ZONA DE POLÍCIA</p> <p>ZONA DE SERVITUD DE TORRENT</p>	<p>XARXA VIÀRIA I SERVITUTS</p> <p>BANDA DE PROTECCIÓ</p> <p>BANDA DE RESERVA</p> <p>SERVITUD AERONÀUTICA</p> <p>CLASSIFICACIÓ DEL SÒL</p> <p>LÍMIT SÒL URBÀ</p> <p>SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT</p> <p>LÍMIT SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT</p>	<p>AGRUPACIÓ DE ZONES A SÒL URBÀ</p> <p>A PLURIFAMILIAR AMB ALINEACIÓ FAÇANA</p> <p>B PLURIFAMILIAR AMB ALINEACIÓ FAÇANA</p> <p>C PLURIFAMILIAR AMB ALINEACIÓ FAÇANA - COMERCIAL</p> <p>D PLURIFAMILIAR AMB ALINEACIÓ FAÇANA - RETRANQUIDA (3 mb)</p> <p>E PLURIFAMILIAR ALLADA</p> <p>F PLURIFAMILIAR VOLUMÈTRIC ESPECÍFICA</p> <p>G PLURIFAMILIAR SUBURBANA</p> <p>H PLURIFAMILIAR AMB ALINEACIÓ FAÇANA - RETRANQUIDA (4 mb)</p> <p>I UNIFAMILIAR ALLADA</p> <p>J UNIFAMILIAR SUBURBANA</p> <p>K UNIFAMILIAR AMB ALINEACIÓ FAÇANA - RETRANQUIDA</p> <p>L SECUNDARI A MINIPOLISONS</p> <p>M INDUSTRIAL ALLADA</p> <p>S ACTIVITATS TERCIÀRIES</p> <p>T TURÍSTIC</p> <p>LÍMIT AGRUPACIÓ DE ZONES A SÒL URBÀ</p>	<p>USOS ALS SISTEMES GENERALS</p> <p>SISTEMES GENERALS EQUIPAMENTS COMUNITARIS</p> <p>SOCORR SOCORR SOCORR SOCORR SOCORR SOCORR SOCORR SOCORR SOCORR SOCORR</p> <p>SOCOS CULTURALS SOCOS ASSISTENCIALS ADMINISTRATIU - INSTITUCIONAL ESPORTS SEQUIPAT SANITARI RELIGIOSA COMERCIAL RECREATIU</p> <p>SISTEMES GENERALS COMUNICACIONS I INFRASTRUCTURES</p> <p>SOCORR SOCORR SOCORR SOCORR SOCORR SOCORR SOCORR SOCORR SOCORR SOCORR</p> <p>XARXA VIÀRIA INSTAL·LACIONS I SERVEIS TRANSPORTS TELECOMUNICACIONS</p> <p>SISTEMES GENERALS ESPAIS LLIBRES</p> <p>SINILUPI PARCS I JARDINS ZONA D'OCI I ESPORTS</p>	<p>ÀREES AL SÒL RÚSTIC</p> <p>INTERÉS FORESTAL I ECOLÒGIC INTERÉS NATURAL INTERÉS PASISBÒTIC</p> <p>AGRÍCOLA PROTEGIDA AGRÍCOLA RAMADERA PARCEL·LACIÓ LIMITADA ZONES DE RECUPERACIÓ</p> <p>A.E. ÀREES ESPECIALS</p> <p>PARC LIMITADA DE NUCLI RURAL ZONES DE REGIM ESPECIAL (ZRE)</p> <p>LÍMIT ENTRE ÀREES</p> <p>ÀNEI ÀREA NATURAL D'ESPECIAL INTERÉS</p> <p>ANP ÀREA RURAL D'INTERÉS PASISBÒTIC</p> <p>ANPI ÀREA D'ASSENTAMENT EN PAISATGE D'INTERÉS</p> <p>LÍMIT ÀREES INCLOSES DINS LA LEN</p> <p>APT ÀREA DE PROTECCIÓ TERRITORIAL</p> <p>AT ÀREA DE TRANSICIÓ</p> <p>AA ÀREA D'INTERÉS AGRIARI</p> <p>ANMP ÀREA D'ALT NIVELL DE PROTECCIÓ</p> <p>SRG SÒL RÚSTIC GENERAL</p> <p>LÍMIT 300 M.</p> <p>VULNERABILITAT D'ADQÜERS</p> <p>ZONES DE POSSIBLE RISC D'INUNDACIONS</p> <p>ZONES DE POSSIBLE RISC D'INCENDIS</p> <p>ZONES DE POSSIBLE RISC D'ESLLAVISSAMENTS</p>		<p>REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE PALMA</p> <p>PLANOLS D'ORDENACIÓ</p> <p>ORDENACIÓ A SÒL URBANITZABLE I SÒL RÚSTIC</p> <p>ADAPTACIÓ DEL P.G.O.U. A LES D.O.T.</p> <p>APROVACIÓ DEFINITIVA (TEXT REFÓS)</p> <p>escala 1 : 5000</p> <p>ABRIL 2003</p> <p>Fileter: dot68epresc.dgn</p> <p>N. PLÀNOL 4</p> <p>FULL UTM 68-E</p>
---	---	---	---	---	--	--

AJUNTAMENT DE PALMA



BASE CARTOGRÀFICA I CADASTRAL REALITZADA PER L'INSTITUT MUNICIPAL D'INFORMÀTICA. RESERVATS TOTS ELS DRETS QUE INDICA LA LLEI. PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓ TOTAL O PARCIAL. TANT FOTOGRAFICAMENT COM IMPRESSA, SENSE AUTORIZACIÓ ESCRITA.

PROTECCIÓ DEL PATRIMONI	XARXA VIÀRIA I SERVITUTS	AGRUPACIÓ DE ZONES A SÒL URBÀ	USOS ALS SISTEMES GENERALS	ÀREES AL SÒL RÚSTIC			
<p>CIC</p> <p>● CENTRE D'INTERÉS CULTURAL</p> <p>○ EDIFICI I ENTORN CATALOGAT</p>	<p>— BANDA DE PROTECCIÓ</p> <p>- - - BANDA DE RESERVA</p> <p>▨ SERVITUT AERONÀUTICA</p>	<p>A PLURIFAMILIAR AMB ALINEACIÓ FAÇANA</p> <p>B PLURIFAMILIAR AMB ALINEACIÓ FAÇANA - COMERCIAL</p> <p>C PLURIFAMILIAR AMB ALINEACIÓ FAÇANA - RETIRANÇADA (3 m)</p> <p>D PLURIFAMILIAR ALLADA</p> <p>E PLURIFAMILIAR VOLUMÈTRIC ESPECÍFIC</p> <p>F PLURIFAMILIAR SUBURBANA</p> <p>G PLURIFAMILIAR AMB ALINEACIÓ FAÇANA - RETIRANÇADA (4 m)</p> <p>H UNIFAMILIAR ALLADA</p> <p>I UNIFAMILIAR SUBURBANA</p> <p>J UNIFAMILIAR AMB ALINEACIÓ FAÇANA - RETIRANÇADA</p> <p>K SECUNDARI A MINIPOLISONS</p> <p>L INDUSTRIAL ALLADA</p> <p>M ACTIVITATS TERCIÀRIES</p> <p>S TURÍSTIC</p> <p>▨ LÍMIT AGRUPACIÓ DE ZONES A SÒL URBÀ</p>	<p>SISTEMES GENERALS EQUIPAMENTS COMUNITARIS</p> <p>BOGORIC SOCIOB BOGORIC DOCENT BOGORIC ADMINISTRATIU - INSTITUCIONAL BOGORIC ESPORTIU BOGORIC SANITARI BOGORIC RELIGIOSA BOGORIC CULTURAL BOGORIC COMERCIAL BOGORIC RECREATIU</p> <p>▨ SOCIOB CULTURALS ▨ SOCIOB DOCENT ▨ SOCIOB ADMINISTRATIU - INSTITUCIONAL ▨ SOCIOB ESPORTIU ▨ SOCIOB SANITARI ▨ SOCIOB RELIGIOSA ▨ SOCIOB CULTURAL ▨ SOCIOB COMERCIAL ▨ SOCIOB RECREATIU</p> <p>SISTEMES GENERALS COMUNICACIONS I INFRAESTRUCTURES</p> <p>BOGORIC XARXA VIÀRIA BOGORIC INSTAL·LACIONS I SERVEIS BOGORIC TRANSPORTS BOGORIC TELECOMUNICACIONS</p> <p>▨ XARXA VIÀRIA ▨ INSTAL·LACIONS I SERVEIS ▨ TRANSPORTS ▨ TELECOMUNICACIONS</p> <p>SISTEMES GENERALS ESPAIS LLIBRES</p> <p>BOGORIC PARCS I LLIBRES BOGORIC ZONA D'OCÍ I D'OBSCUR</p> <p>▨ PARCS I LLIBRES ▨ ZONA D'OCÍ I D'OBSCUR</p>	<p>▲ INTERÉS FORESTAL I ECOLÒGIC</p> <p>▲ INTERÉS NATURAL</p> <p>▲ INTERÉS PAISATGÍSTIC</p> <p>▲ AGRÍCOLA PROTEGIDA</p> <p>▲ AGRÍCOLA RAMADERA</p> <p>▲ PARCEL·LACIÓ LIMITADA</p> <p>▲ ZONES DE RECUPERACIÓ</p> <p>A.E. ÀREES ESPECIALS</p> <p>▲ PARC LIMITADA DE NUCLI RURAL</p> <p>Z.R.E. ZONES DE REGIM ESPECIAL</p> <p>▲ ZONES DE REGIM ESPECIAL (ZRE)</p> <p>●●●●●●●● LÍMIT ENTRE ÀREES</p>	<p>▲ ANE ÀREA NATURAL D'ESPECIAL INTERÉS</p> <p>▲ ANP ÀREA RURAL D'INTERÉS PAISATGÍSTIC</p> <p>▲ ANPI ÀREA D'ASSAMBLAMENT EN PAISATGE D'INTERÉS</p> <p>▲ ANP ÀREA D'ALT NIVELL DE PROTECCIÓ</p> <p>▲ SRG SÒL RÚSTIC GENERAL</p> <p>▲ LÍMIT 300 M.</p> <p>▲ AT ÀREA DE TRANSICIÓ</p> <p>▲ AIA ÀREA D'INTERÉS AGRARI</p> <p>▲ AANP ÀREA D'ALT NIVELL DE PROTECCIÓ</p> <p>▲ SRG SÒL RÚSTIC GENERAL</p> <p>▲ LÍMIT 300 M.</p>	<p>▨ VULNERABILITAT D'AOÏPERS</p> <p>▨ ZONES DE POSSIBLE RISC D'INUNDACIONS</p> <p>▨ ZONES DE POSSIBLE RISC D'INCENDIS</p> <p>▨ ZONES DE POSSIBLE RISC D'ESLLAVISSAMENTS</p>	
<p>DELIMITACIÓ ZONA MARÍTIMO TERRESTRE</p> <p>--- LÍMIT DELIMITACIÓ PROVISIONAL</p> <p>--- LÍMIT ZONA SERVITUT</p> <p>--- LÍMIT ZONA MARÍTIMO TERRESTRE</p> <p>----- ZONA DE DEL POOT (PLA D'ORDENACIÓ DE LA OFERTA TURÍSTICA)</p> <p>--- ZONA DE POLICIA</p> <p>--- ZONA DE SERVITUT DE TORRENT</p>	<p>CLASSIFICACIÓ DEL SÒL</p> <p>▨ LÍMIT SÒL URBÀ</p> <p>▨ SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT</p> <p>▨ LÍMIT SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT</p>						
					<p>PLANOLS</p> <p>C</p> <p>APROVACIÓ DEFINITIVA (TEXT REFÓS)</p>	<p>REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE PALMA</p> <p>PLANOLS D'ORDENACIÓ</p> <p>ORDENACIÓ A SÒL URBANITZABLE I SÒL RÚSTIC</p> <p>ADAPTACIÓ DEL P.G.O.U. A LES D.O.T.</p> <p>escala 1 : 5000</p> <p>ABRIL 2003</p> <p>Fiber: dc168@presc.dg</p>	<p>N. PLANOL</p> <p>5</p> <p>FULL UTM</p> <p>68-F</p>