

Catalina Rosa Terrasa Crepi (1 de 2)
Cap d'Àrea Urbanisme
Data Signatura: 20/08/2022
HASH: 269b784dbd97510e384b314d321774a3

José Manuel Barrero García (2 de 2)
PRIMA PROVISIÓN DEL PLE de 28/07/2022
Data Signatura: 10/08/2022
HASH: 4272aade9c1a1020eece0d735d7db8

REVISIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT D'ANDRATX

ANNEX 2 A LA MEMÒRIA JUSTIFICATIVA
TEXT REFÓS

ESMENA DE DEFICIÈNCIES A L'ACORD DE 30
DE JULIOL DE 2021 DE LA COMISSIÓ
INSULAR D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI I
URBANISME DEL CONSELL DE MALLORCA

AJUNTAMENT D'ANDRATX



Codi Validació: 93P3LFW2KE5ZE C56X4P6N7FRK | Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document Signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 59

ANNEX 2 A LA MEMÒRIA DE L'ESMENA DE DEFICIÈNCIES A L'ACORD DE 30 DE JULIOL DE 2021 DE LA CIOTU DEL CONSELL DE MALLORCA A LA REVISIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT D'ANDRATX

Aquest annex es redacta als efectes de justificar el canvis introduïts entre la documentació que va ser objecte de l'Acord de suspensió de 30 de juliol de 2021 de la CIOTU i aquesta documentació d'esmena d'aquestes deficiències.

01. MEMÒRIA

Els canvis introduïts en la memòria es justifiquen en el document: "Annex 1 a la memòria justificativa".

02. NORMATIVA

Els canvis introduïts en les normes, si bé es justifiquen també en el document: "Annex 1 a la memòria justificativa", es reproduïxen seguidament els articles de les normes objecte de deficiència amb les seves modificacions ressaltades en color vermell.

Article 17. Concepte de comunicació prèvia. Actes subjectes a comunicació prèvia

Text anterior:

- 1. La comunicació prèvia és una manifestació de voluntat que s'efectua en un document mitjançant el qual les persones interessades posen en coneixement de l'administració municipal les seves dades identificatives i la resta de requisits establerts per a l'exercici de les facultats a què es refereix l'apartat 2 de l'article 145 de la LUIB, en els supòsits prevists en el seu article 136 i que es concreten a l'article 389 del RLOUSM.*
- 2. La realització de la comunicació prèvia permet a la persona que l'efectua l'inici de l'activitat de què es tracti, en les condicions que es fixen en aquest capítol, sempre que l'actuació comunicada sigui conforme amb la normativa aplicable i sens perjudici de les facultats de comprovació, de control i d'inspecció que corresponen a l'ajuntament o, si escau, al Consell Insular de Mallorca.*
- 3. Queden subjectes al règim de comunicació prèvia la realització dels actes relacionats a l'article 389 del RLOUSM.*

Text proposat:

- 1. La comunicació prèvia és una manifestació de voluntat que s'efectua en un document mitjançant el qual les persones interessades posen en coneixement de l'administració municipal les seves dades identificatives i la resta de requisits establerts per a l'exercici de les facultats a què es refereix l'apartat 2 de l'article 145 de la LUIB, en els supòsits prevists en el seu **article 148** i que es concreten a l'article 389 del RLOUSM.*
- 2. La realització de la comunicació prèvia permet a la persona que l'efectua l'inici de l'activitat de què es tracti, en les condicions que es fixen en aquest capítol, sempre que l'actuació comunicada sigui conforme amb la normativa aplicable i sens perjudici de les facultats de comprovació, de control i d'inspecció que corresponen a l'ajuntament o, si escau, al Consell Insular de Mallorca.*
- 3. Queden subjectes al règim de comunicació prèvia la realització dels actes relacionats a l'article 389 del RLOUSM.*

Article 36. Planta baixa

Text anterior:

- 1. És la planta de l'edifici a nivell del sòl o dintre dels límits que assenyalen aquestes NS. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i altell.*

Si la planta té desnivells, la màxima diferència de cota que hi pot haver entre el paviment més baix i el més alt no pot ser superior a 1,50 m.

2. El nivell d'altura de la planta baixa va en funció de la tipologia edificatòria:

a) En edificació contínua o entre mitgeres.

En aquest tipus d'edificació la planta baixa ve referida a la rasant del carrer: és aquella en la qual el paviment està situat entre 1,00 m per damunt i 0,60 m per sota en cadascun dels punts de la rasant del carrer o vorera en la qual dóna façana.

En qualsevol cas, la façana es podrà dividir en els trams necessaris, de longitud no inferior a l'amplària mínima de solar, i, en cada tram, l'altura màxima es mesurarà, com si fossin façanes independents, d'acord amb la regla abans esmentada.

Els edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada es regularan operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fossin una de sola.

Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada es regularan com si es tractés d'edificis independents.

Text proposat:

1. És la planta de l'edifici a nivell del sòl o dintre dels límits que assenyalen aquestes NS. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i altell.

Si la planta té desnivells, la màxima diferència de cota que hi pot haver entre el paviment més baix i el més alt no pot ser superior a 1,50 m.

2. El nivell d'altura de la planta baixa va en funció de la tipologia edificatòria:

a) En edificació contínua o entre mitgeres.

En aquest tipus d'edificació la planta baixa ve referida a la rasant del carrer: és aquella en la qual el paviment està situat entre 1,00 m per damunt i 0,60 m per sota en cadascun dels punts de la rasant del carrer o vorera en la qual dóna façana.

En qualsevol cas, la façana es podrà dividir en els trams necessaris, de longitud no inferior a l'amplària mínima de la façana del solar, i, en cada tram, l'altura màxima es mesurarà, com si fossin façanes independents, d'acord amb la regla abans esmentada

Els edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada es regularan operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fossin una de sola.

Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada es regularan com si es tractés d'edificis independents.

Si el desnivell de la rasant del vial enfront de la façana de la parcel·la fos igual o superior a un 10%, el paviment de la planta baixa es podrà situar fins a 1,50 m per sobre del punt més desfavorable i, en tot cas, també podrà estar situat fins a 0,60 m per sota d'aquesta rasant. A aquest efecte es podrà descompondre la façana o, en el cas de cantonada, desenvolupar les façanes de la parcel·la, en trams.

Article 62. Recollida i tractament de les aigües pluvials

Text anterior:



1. A les noves edificacions, els canvis d'ús i les reformes integrals de les edificacions existents és obligatori recollir l'aigua de pluja amb conducció a aljub de capacitat adequada a la superfície de recollida, a raó de 1 m3 per cada 10 m2 de coberta de l'edificació, amb un mínim de 10 m3.

2. L'emmagatzematge de l'aigua de pluja ha de ser independent de l'aigua potable de la xarxa municipal o d'una altra procedència sense que puguin comunicar-se, però pot ser conjunt amb el de les aigües grises regenerades i amb el de les aigües procedents de la depuració de les piscines.

3. En qualsevol cas, els aljubs d'aigua potable i els d'aigua pluvial han de respectar, com a mínim, les distàncies següents:

a) A fosses sèptiques no estanques: 10 m.

b) A fosses sèptiques estanques o a una xarxa soterrada d'evacuació d'aigües fecals i grises: 1,50 m.

En tot cas es complirà amb el Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà, o normativa que ho modifiqui o substitueixi.

4. Caldrà la instal·lació d'un circuit per a la reutilització d'aquestes aigües pluvials, que pot ser el mateix circuit d'aigües grises regenerades, per als wàters i, en el seu cas, per a les instal·lacions de reg.

5. El romanent de les aigües pluvials recollides es conduirà al clavegueram urbà de pluvials, destinat a recollir únicament aquesta classe d'aigua si existeix, o al carrer, i complirà les condicions següents:

a) Les aigües pluvials no poden connectar-se a la xarxa general de sanejament.

b) El desguàs d'aigua pluvial, que no es condueixi a l'aljub, es farà mitjançant conduccions adients a la xarxa de pluvials, si n'hi ha.

c) Si no hi ha xarxa de pluvials davant l'immoble de què es tracti, haurà de conduir-se per davall de la vorera o les ha d'abocar, lliurement, en la pròpia parcel·la si es tracta d'una edificació aïllada.

d) Es prohibeix expressament el desguàs per damunt de la vorera i empalmar a aquests conductes qualsevol classe d'aigües residuals, incloent-hi les procedents de piques d'escurar i rentar roba.

També és prohibeix entroncar-lo al clavegueram sanitari i el vessament a fosses sèptiques.

6. En tipologia d'edificació extensiva es garantirà que almenys un 20% del sòl de la parcel·la no ocupat per l'edificació sigui permeable.

Text proposat:

1. A les noves edificacions, els canvis d'ús i les reformes integrals de les edificacions existents és obligatori recollir l'aigua de pluja amb conducció a aljub de capacitat adequada a la superfície de recollida, a raó de 1 m3 per cada 10 m2 de coberta de l'edificació, amb un mínim de 10 m3.

2. L'emmagatzematge de l'aigua de pluja ha de ser independent de l'aigua potable de la xarxa municipal o d'una altra procedència sense que puguin comunicar-se, però pot ser conjunt amb el de les aigües grises regenerades i amb el de les aigües procedents de la depuració de les piscines.

3. En qualsevol cas, els aljubs d'aigua potable i els d'aigua pluvial han de respectar, com a mínim, les distàncies següents:

a) A fosses sèptiques: 10 m.

b) A una xarxa soterrada d'evacuació d'aigües fecals i grises: 1,50 m.



En tot cas es complirà amb el Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà, o normativa que ho modifiqui o substitueixi.

4. Caldrà la instal·lació d'un circuit per a la reutilització d'aquestes aigües pluvials, que pot ser el mateix circuit d'aigües grises regenerades, per als wàters i, en el seu cas, per a les instal·lacions de reg.

5. El romanent de les aigües pluvials recollides es conduirà al clavegueram urbà de pluvials, destinat a recollir únicament aquesta classe d'aigua si existeix, o al carrer, i complirà les condicions següents:

a) Les aigües pluvials no poden connectar-se a la xarxa general de sanejament.

b) El desguàs d'aigua pluvial, que no es condueixi a l'aljub, es farà mitjançant conduccions adients a la xarxa de pluvials, si n'hi ha.

c) Si no hi ha xarxa de pluvials davant l'immoble de què es tracti, haurà de conduir-se per davall de la vorera o les ha d'abocar, lliurement, en la pròpia parcel·la si es tracta d'una edificació aïllada.

d) Es prohibeix expressament el desguàs per damunt de la vorera i empalmar a aquests conductes qualsevol classe d'aigües residuals, incloent-hi les procedents de piques d'escurar i rentar roba.

També és prohibeix entroncar-lo al clavegueram sanitari i el vessament a fosses sèptiques.

6. En tipologia d'edificació extensiva es garantirà que almenys un 20% del sòl de la parcel·la no ocupat per l'edificació sigui permeable.

Article 70. Edificis construïts a l'empara de la normativa anterior

Text anterior:

1. Edificis ajustats a les NS.

Als edificis existents que s'ajustin a les NS es podran realitzar les obres de reforma i canvi d'ús i, sempre que no s'hagin esgotat els paràmetres i estiguin permeses en les ordenances particulars de la zona, també les d'ampliació.

2. Edificis disconformes amb les NS.

Als edificis existents disconformes amb aquestes NS, construïts a l'empara de l'anterior normativa i sempre que no es trobin en situació de fora d'ordenació, es podran realitzar les obres següents segons la seva situació urbanística:

2.1. Situació primera.

Edificis la superfície edificada dels quals excedeixi de la permesa per les ordenances de cada zona, encara que incomplissin alguna o diverses de les restants limitacions. En aquests edificis es permetran els següents tipus d'obres:

a) Obres de reforma i canvi d'ús d'entre els permesos a les ordenances particulars de cada zona.

b) En casos degudament justificats es podrà ampliar l'edifici existent fins a un deu per cent (10 %) de la superfície edificada compensant aquesta ampliació amb la demolició de una superfície igual a l'ampliada i sempre que l'esmentada ampliació s'ajusti a la resta dels paràmetres de la zona. Els soterranis també es podran ampliar fins a esgotar l'ocupació permesa quan estiguin destinats a l'ús d'aparcaments o instal·lacions i serveis propis de l'edificació.

c) També s'autoritzaran les obres que permetin adequar l'edificació a la situació següent.



2.2. Situació segona.

Els edificis, la superfície edificada dels quals no excedeixi de la permesa per les ordenances de cada zona, encara que incomplisquin algun altre paràmetre de zona o bé a l'edificació no existesqui, si escau, el xamfrà preceptiu, es permetran les obres referides a l'apartat corresponent a la regulació de la situació primera, les que permetin esmenar els incompliments de paràmetres de zona i, així mateix, les següents:

a) Reformes i canvi d'ús, dins els permesos a la zona, i ampliacions fins exhaurir l'edificabilitat permesa a la zona. L'ampliació s'haurà d'ajustar als altres paràmetres de la zona encara que, en cas d'estar previst un xamfrà, el mateix no serà obligatori.

b) No es considerarà incompliment de paràmetres de zona, a efectes de les obres contemplades en aquest article, les dimensions dels voladissos en façanes de vials i espais lliures públics.

2.3. En els edificis existents, situats en zones d'ús principal residencial i destinats actualment a usos diferents a aquest ús, quan es realitzin obres de reforma per destinar-los a aquell, el nombre màxim d'habitatges permès serà el que resulti de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial a la superfície de la parcel·la on estiguin construïts, havent-se de destinar, si s'escau, la superfície edificable romanent a la resta d'usos compatibles amb les ordenances.

En edificis actualment destinats a habitatges que superin el nombre màxim que resulti de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial, es podrà mantenir o reduir el nombre d'habitatges existent, però en cap cas es podrà augmentar. En edificis que no el superin, es podrà esgotar aquell nombre màxim.

2.4. En les situacions descrites en aquest article es podran realitzar les obres descrites en l'apartat 4 de l'article anterior, fins i tot en el cas que les esmentades obres suposin increment de la superfície màxima edificable o dels paràmetres d'ocupació, separacions i altura.

2.5. Totes les obres d'ampliació s'hauran de realitzar d'acord amb els criteris que s'estableixen en l'article 49.

2.6. Als edificis inclosos dins un pla especial o catàleg no les seran d'aplicació les normes anteriors i es regularan per les determinacions de la seva fitxa particularitzada.

2.7. En qualsevol cas, els usos preexistents i legalment implantats podran mantenir-se sempre que s'adaptin als límits de molèstia, nocivitat, insalubritat i perill que s'estableixen per a cada zona en el planejament i en la legislació sectorial.

3. En les edificacions existents en els espais lliures públics, que siguin un clar exponent de l'arquitectura tradicional, un cop que hagin passat a domini públic, podran realitzar-se obres de reforma i destinar-les a usos d'equipament.

Text proposat:

1. Construccions i edificacions en situació d'inadequació.

Als edificis existents disconformes amb aquestes NS, construïts a l'empara de l'anterior normativa i sempre que no es trobin en situació de fora d'ordenació, es podran realitzar les obres següents segons la seva situació urbanística:

1.1. Situació primera.

Edificis la superfície edificada dels quals excedeixi de la permesa per les ordenances de cada zona, encara que incomplissin alguna o diverses de les restants limitacions. En aquests edificis es permetran les següents tipus d'obres:

a) Obres de reforma i canvi d'ús d'entre els permessos a les ordenances particulars de cada zona i, en tot cas, les assenyalades en l'apartat 1 de l'article 129 de la LUIB.

b) En casos degudament justificats es podrà ampliar l'edifici existent fins a un deu per cent (10 %) de la superfície edificada compensant aquesta ampliació amb la demolició de una superfície igual a l'ampliada i sempre que l'esmentada ampliació s'ajusti a la resta dels paràmetres de la zona.

Els soterranis també es podran ampliar fins a esgotar l'ocupació permesa quan estiguin destinats a l'ús d'aparcaments o instal·lacions i serveis propis de l'edificació.

c) També s'autoritzaran les obres que permetin adequar l'edificació a la situació següent.

1.2. Situació segona.

Els edificis, la superfície edificada dels quals no excedeixi de la permesa per les ordenances de cada zona, encara que incomplisquin algun altre paràmetre de zona o bé a l'edificació no existesqui, si escau, el xamfrà preceptiu, es permetran les obres referides a l'apartat corresponent a la regulació de la situació primera, les que permetin esmenar els incompliments de paràmetres de zona i, així mateix, les següents:

a) Reformes i canvi d'ús, dins els permessos a la zona, i ampliacions fins exhaurir l'edificabilitat permesa a la zona. L'ampliació s'haurà d'ajustar als altres paràmetres de la zona encara que, en cas d'estar previst un xamfrà, el mateix no serà obligatori.

b) La falta de xamfrà, quan aquest estigui previst, no es considerarà incompliment de paràmetres de zona, a l'efecte de les obres contemplades en aquest article.

1.3. En els edificis existents, situats en zones d'ús principal residencial i destinats actualment a usos distints a aquest ús, quan es realitzin obres de reforma per destinar-los a aquell, el número màxim d'habitatges permès serà el que resulti de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial a la superfície de la parcel·la on estiguin construïts, havent-se de destinar, si s'escau, la superfície edificable romanent a la resta d'usos compatibles amb les ordenances.

En edificis actualment destinats a habitatges que superin el número màxim que resulti de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial, es podrà mantenir o reduir el nombre d'habitatges existent, però en cap cas es podrà augmentar. En edificis que no el superin, es podrà esgotar aquell nombre màxim.

1.4. Als edificis inclosos dins un pla especial o catàleg no les seran d'aplicació les normes anteriors i es regularan per les determinacions de la seva fitxa particularitzada.

2. El règim de les edificacions i construccions existents en situació d'inadequació en sòl rústic serà l'establert en els articles 261 i 262 d'aquestes normes urbanístiques.

Article 74. Usos del sector secundari

Text anterior:

1. Indústria: correspon a establiments que estan destinats a obtenir o elaborar matèries primeres i d'altres productes mitjançant la utilització d'energia pel seu ús immediat o la seva transformació posterior, però no per a la seva venda directa al públic. També s'inclouen en aquest ús, els tallers de reparació i totes aquelles activitats que, pels materials utilitzats o els elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o danys als béns. Queden exclosos els tallers que es consideren ús comercial a la Llei 11/2001, de 15 de juliol, d'ordenació de l'activitat comercial en les Illes Balears.

Text proposat:

1. Indústria: correspon a establiments que estan destinats a obtenir o elaborar matèries primeres i d'altres productes mitjançant la utilització d'energia pel seu ús immediat o la seva transformació posterior, però no

per a la seva venda directa al públic. També s'inclouen en aquest ús, els tallers de reparació i totes aquelles activitats que, pels materials utilitzats o els elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o danys als béns. Queden exclosos els tallers que es consideren ús comercial a la **Llei 11/2014, de 15 d'octubre**, d'ordenació de l'activitat comercial en les Illes Balears.

Article 75. Usos del sector terciari i turístic

Text anterior:

1. Sector terciari.

a) Comercial: és aquell que es considera com a activitat de comerç, d'acord amb la Llei 11/2001, de 15 de juliol, d'ordenació de l'activitat comercial en les Illes Balears, i la normativa sectorial aplicable.

b) Oficines i serveis: comprèn les activitats administratives de caràcter públic o privat que incorporen les institucions financeres, assegurances, despatxos professionals, agències de viatges, serveis prestats a les empreses i altres serveis. S'hi inclouen els serveis mèdics de qualsevol tipus, inclosos els laboratoris, que es presten en despatxos professionals, fora dels centres sanitaris.

c) Restauració: és el definit en l'article 53 de la Llei 8/2012, del turisme, que es presta en els establiments que, oberts al públic, es dediquen a subministrar de manera professional i habitual, menjar o begudes per consumir en el mateix local. Inclou, en els termes establerts a l'article 54 de la mateixa Llei 8/2012, els restaurants i els bars-cafeteries, empreses de servei directe a l'usuari de serveis turístics. S'exclouen expressament els que incorporin algun tipus d'espectacle i sales de festa que es consideren adscrits a l'ús recreatiu.

2. Sector turístic.

Allotjament turístic: és aquell dut a terme per empreses turístiques d'allotjament que són les que, de manera professional i habitual, ofereixen allotjament en un establiment obert al públic amb o sense serveis complementaris que estiguin destinats als usuaris de l'establiment turístic. Seguint els termes de la Llei 8/2012 del turisme, els usos que es preveuen, com a admesos a determinades zones, són els relacionats a continuació.

- Establiments d'allotjament hotel·ler.
- Apartaments turístics.
- Turisme d'interior
- Establiments d'allotjament de turisme rural, en les seves diferents classes.
- Albergs i refugis.
- Hostatgeries.

Text proposat:

1. Sector terciari.

*a) Comercial: és aquell que es considera com a activitat de comerç, d'acord amb la **Llei 11/2014, de 15 d'octubre**, d'ordenació de l'activitat comercial en les Illes Balears, i la normativa sectorial aplicable.*

b) Oficines i serveis: comprèn les activitats administratives de caràcter públic o privat que incorporen les institucions financeres, assegurances, despatxos professionals, agències de viatges, serveis prestats a les empreses i altres serveis. S'hi inclouen els serveis mèdics de qualsevol tipus, inclosos els laboratoris, que es presten en despatxos professionals, fora dels centres sanitaris.

c) Restauració: és el definit en l'article 53 de la Llei 8/2012, del turisme, que es presta en els establiments que, oberts al públic, es dediquen a subministrar de manera professional i habitual, menjar o begudes per consumir en el mateix local. Inclou, en els termes establerts a l'article 54 de la mateixa Llei 8/2012, els



restaurants i els bars-cafeteries, empreses de servei directe a l'usuari de serveis turístics. S'exclouen expressament els que incorporin algun tipus d'espectacle i sales de festa que es consideren adscrits a l'ús recreatiu.

2. Sector turístic.

Allotjament turístic: és aquell dut a terme per empreses turístiques d'allotjament que són les que, de manera professional i habitual, ofereixen allotjament en un establiment obert al públic amb o sense serveis complementaris que estiguin destinats als usuaris de l'establiment turístic. Els usos admesos són els establerts en la Llei 8/2012 del turisme.

Article 82. Usos i activitats al sòl rústic

Text anterior:

1. La regulació dels usos i activitats al sòl rústic, els quals vénen definits a continuació, es regirà per la normativa sectorial aplicable, sens perjudici de la regulació específica que es conté a les normes següents.

2. El règim d'usos que s'estableix per al sòl rústic, segons la matriu d'ordenació d'aquest, és el següent:

a) Sòl rústic protegit.

AANP / ANEI / ARIP / APR / APT

SECTOR PRIMARI

Agricultura / Ramaderia extensiva: 4 / 5 / 1 / 6 / 4

Agricultura / Ramaderia intensiva: 4 / 5 / 1 / 6 / 4

Activitat complementària: 4 / 5 / 1 / 6 / 4

Activitat complementària de transformació agrària: 4 / 5 / 1 / 6 / 4

SECTOR SECUNDARI

Indústria de transformació agrària: 2-3 / 2-3 / 2 / 2 / 2

Indústria general: 3 / 3 / 3 / 3 / 3

EQUIPAMENTS

Sense construcció: 2-3 / 2 / 2 / 2 / 2

Rest a d'equipaments: 3 / 3 / 2 / 2 / 3

ALTRES

Activitats extractives: 3 / 2-3 / 2-3 / 2-3 / 2-3

Infraestructures: 2-3 / 2 / 2 / 2 / 2

Habitatge unifamiliar: 3 / 2-3 / 2 / 2 / 3

Protecció i educació ambiental: 2 / 1 / 1 / 2 / 1

b) Sòl rústic comú.

AIA / ATC / ATH / SRG / SRG-F

SECTOR PRIMARI

Agricultura / Ramaderia extensiva: 1 / 1 / 1 / 1 / 1

Agricultura / Ramaderia intensiva: 1 / 1 / 1 / 1 / 1

Activitat complementària: 1 / 1 / 1 / 1 / 1

Activitat complementària de transformació agrària: 1 / 1 / 1 / 1 / 1

SECTOR SECUNDARI

Indústria de transformació agrària: 2 / 2 / 2 / 2 / 2

Indústria general: 2-3 / 3 / 3 / 2-3 / 2-3 /

EQUIPAMENTS

Sense construcció: 2 / 2 / 2 / 2 / 2

Rest a d'equipaments: 2 / 2 / 2 / 2 / 2

ALTRES



Activitats extractives: 2-3 / 3 / 3 / 2-3 / 2-3
Infraestructures: 2 / 2 / 2 / 2 / 2
Habitatge unifamiliar: 2 / 3 / 2 / 2 / 3
Protecció i educació ambiental: 1 / 1 / 1 / 1 / 1

- (1). Admès sense perjudici del compliment de la normativa sectorial.
- (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.
- (3). Prohibit.
- (4). Admès sempre que no suposi la construcció de noves edificacions i sense perjudici de la normativa sectorial.
- (5). Admès d'acord amb les determinacions de la Llei agrària de les Illes Balears i sense perjudici del compliment de la normativa sectorial.
- (6). Regulació segons la categoria subjacent i amb l'adopció de mesures per a evitar o minimitzar el risc.

Normes específiques:

a) Els usos situats en les àrees de prevenció de riscos sol es poden autoritzar amb l'informe previ favorable de l'administració competent en matèria de medi ambient.

b) Sense perjudici del que estableix el paràgraf anterior, en les àrees de prevenció de risc d'incendi, que es destinin a usos o activitats d'habitatge, hauran d'incorporar mesures de seguretat viària per a garantir l'accés de dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergències, així com actuacions en la vegetació al voltant de les edificacions per a reduir la càrrega combustible en els termes i els radis que estableixi la normativa d'aplicació.

A més, d'acord amb la disposició addicional segona d'aquestes normes, al voltant d'aquestes parcel·les s'haurà d'establir una franja de 30 m d'ample que haurà d'estar lliure d'acumulació de combustible vegetal per a impedir o dificultar el pas del foc. Les característiques d'aquestes mesures de seguretat dins de la franja són les següents:

- Arbres: distància mínima entre copes: 3 m i distància mínima de les copes als habitatges: 3 m: Poda de peus arboris adults a una altura mínima de terra.
- Matolls: cobertura arbustiva inferior al 30% i no hi haurà peus arbustius a menys de 3 m dels habitatges.
- Restes vegetals: s'haurà de retirar o tractar les restes vegetals en un termini màxim de 20 dies des de la seva generació i com a tractament s'afavorirà la trituració de les restes vegetals per a la seva crema.
- Es prioritzarà l'eliminació de les espècies inflamables.

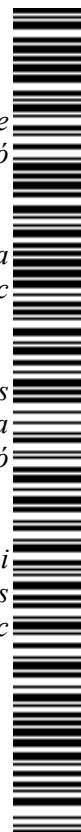
La ubicació dels habitatges de nova construcció serà sempre que sigui possible fora d'aquesta franja de protecció i, en tot cas, s'haurà d'assegurar que l'emplaçament de l'habitatge permeti l'adequació d'aquesta.

c) A l'efecte de l'autorització de nous habitatges en sòl rústic en APR, la parcel·la mínima serà la corresponent a la qualificació del sòl rústic subjacent, i si no fos coneguda, la corresponent al sòl rústic confrontant. Si fossin diverses les qualificacions de sòls rústics confrontants, s'aplicarà la més restrictiva.

d) En l'aplicació d'aquesta matriu, i en relació al sector primari, s'entendran inclosos els usos a què es refereix la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, i els que estableix la legislació agrària de les Illes Balears, encara que no estiguin previstos en els instruments d'ordenació territorial i urbanística, i amb caràcter prevalent a aquests.

e) El règim de les edificacions, les construccions i les instal·lacions vinculades a una activitat agrària i complementària, així com de les infraestructures i els equipaments relacionats amb les explotacions agràries, serà el previst en la legislació agrària i en el títol IV de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears.

Text proposat:



1. La regulació dels usos i activitats al sòl rústic, els quals vénen definits a continuació, es regirà per la normativa sectorial aplicable, sens perjudici de la regulació específica que es conté a les normes següents.

2. El règim d'usos en sòl rústic s'estableix d'acord amb la matriu d'ordenació del sòl rústic de l'annex I de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, sense perjudici de les especialitats introduïdes per la legislació sectorial.

No obstant, les àrees de prevenció de risc d'incendi, que es destinin a usos o activitats d'habitatge, hauran d'incorporar mesures de seguretat viària per a garantir l'accés de dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergències, així com actuacions en la vegetació al voltant de les edificacions per a reduir la càrrega combustible en els termes i els radis que estableixi la normativa d'aplicació.

A més, al voltant d'aquestes parcel·les s'haurà d'establir una franja de 30 m d'ample que haurà d'estar lliure d'acumulació de combustible vegetal per a impedir o dificultar el pas del foc. Les característiques d'aquestes mesures de seguretat dins de la franja són les següents:

- Arbres: distància mínima entre copes: 3 m i distància mínima de les copes als habitatges: 3 m: Poda de peus arboris adults a una altura mínima de terra.
- Matolls: cobertura arbustiva inferior al 30% i no hi haurà peus arbustius a menys de 3 m dels habitatges.
- Restes vegetals: s'haurà de retirar o tractar les restes vegetals en un termini màxim de 20 dies des de la seva generació i com a tractament s'afavorirà la trituració de les restes vegetals per a la seva crema.
- Es prioritzarà l'eliminació de les espècies inflamables.

La ubicació dels habitatges de nova construcció serà sempre que sigui possible fora d'aquesta franja de protecció i, en tot cas, s'haurà d'assegurar que l'emplaçament de l'habitatge permeti l'adequació d'aquesta.

Article 83. Activitats del sector primari

Text anterior:

1. Activitats de caràcter extensiu: són les pròpies de les explotacions agràries, ramaderes i forestals, i d'altres com l'apicultura i similars, caracteritzades pel seu caràcter extensiu, siguin de secà o de regadiu. Estaran destinades a preparar la terra per a l'obtenció dels conreus agrícoles, de les pastures i farratges o dels forestals i l'activitat cinegètica a vedats no intensius.

Inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació.

Aquestes hauran d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística contingudes en aquestes NS o qualsevol altra normativa o instrument d'ordenació territorial.

2. Activitats de caràcter intensiu: aquestes activitats són les mateixes que les de l'apartat anterior, però diferenciades pel seu caràcter intensiu, segons els criteris establerts per l'organisme corresponent, així com també la piscicultura.

Inclouen les construccions i instal·lacions pròpies d'aquestes activitats, com són els hivernacles, les infraestructures de reg, les granges i magatzems de certes dimensions, les instal·lacions lligades a explotacions piscícoles intensives, i d'altres similars.

3. Activitats complementàries: seran considerades com a tal l'agroturisme, el turisme rural, les granges cinegètiques, els albergs, les cases de colònies, els refugis i d'altres instal·lacions destinades a l'estada i allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb els objectius de conservació i protecció del sòl rústic. Els establiments d'allotjament de turisme rural – hotels rurals i agroturismes –, els albergs i refugis, i les hostatgeries, són els relacionats a l'article 75 d'aquesta normativa.



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.

4. Activitats extractives: són activitats encaminades a l'extracció dels recursos minerals en explotacions a cel obert o al subsòl o les auxiliars destinades a les anteriors. S'hi inclouen les edificacions i instal·lacions destinades a l'extracció i primer tractament dels recursos geològics situats a la mateixa zona.

Text proposat:

Seran les activitats extensives, intensives i complementàries definides en la disposició final primera de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, de modificació de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de Directius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries, o norma que la substitueixi o modifiqui.

Article 84. Activitats del sector secundari

Text anterior:

1. Indústria de transformació agrària: correspon a activitats destinades a emmagatzemament, destriament, classificació, manipulació o primer tractament industrial dels productes agraris i al seu envasat per tal de comercialitzar-los i distribuir-los al mercat corresponent.

S'hi inclouen les construccions i infraestructures que necessàriament s'hagin d'ubicar dins aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre adequant-se a les condicions d'integració establertes en aquestes NS.

No hi estan incloses les edificacions noves i el tractament de productes que no siguin de la producció de la mateixa explotació a les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció.

2. Indústria en general: són les activitats destinades a l'obtenció, la transformació o el transport de productes a partir de les matèries primeres.

S'hi inclouen les construccions i infraestructures que necessàriament s'hagin d'ubicar dins aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre adequant-se a les condicions d'integració establertes en aquestes NS.

Text proposat:

1. Indústria de transformació agrària:

Són les definides en l'article 136 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que la substitueixi o modifiqui.

2. Indústria en general:

Són les activitats destinades a l'obtenció, la transformació o el transport de productes a partir de les matèries primeres segons determina la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que la substitueixi o modifiqui.

Article 87. Protecció i educació ambiental

Text anterior:

1. Protecció i educació ambiental: són les activitats pròpies de la protecció i l'educació ambiental. Comprèn les instal·lacions necessàries per dur-les a terme: habilitació de camins i accessos, instal·lacions d'observació, centres d'interpretació, aules de la natura, granges escola, passos sobre rierols o torrents, miradors i similars.

Text proposat:

1. Protecció i educació ambiental: són les activitats pròpies de la protecció i l'educació ambiental. Comprèn les instal·lacions necessàries per dur-les a terme: habilitació de camins i accessos, instal·lacions d'observació, centres d'interpretació, aules de la natura, granges escola, passos sobre rierols o torrents, miradors i similars.

2. Els albergs, cases de colònies, refugis o similars que no tinguin la consideració d'activitat complementària de l'activitat agrària, participen de la consideració d'altres equipaments i d'activitats d'educació ambiental, per la qual cosa tindran la consideració d'ús condicionat en tota mena de sòl rústic.

L'autorització de l'ús condicionat no podrà implicar la construcció de noves edificacions ni l'ampliació de les existents, ni la legalització d'edificis fora d'ordenació. Tot això sense perjudici que el planejament territorial o ambiental el declari ús admès en llocs concrets i reguli les seves condicions d'edificació.

Aquests equipaments hauran de ser de titularitat pública o gestionats per associacions sense ànim de lucre. En el cas de les associacions, hauran de comptar amb el reconeixement d'una administració pública amb competències en matèria d'infància, joventut, serveis socials o medi ambient, per a dur a terme el servei d'allotjament i educació ambiental; aquesta administració haurà de constar i ser consultada en la tramitació de l'autorització de l'ús condicionat, i, sense perjudici d'altres competències concurrents, es farà responsable de regular i vetllar les condicions d'exercici

Article 90. Règim d'usos de les activitats intensives

Text anterior:

1. Ús prohibit a les AANP definides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.

2. Ús condicionat a les AANP declarades com espais naturals protegits per la Llei 4/1989, de 27 de març, de conservació dels espais naturals i de la flora i fauna silvestres, no incloses a l'apartat anterior, amb el requisit addicional que quan el desenvolupament d'aquesta activitat requereixi l'ús d'edificacions només es permetrà la utilització de les existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

2. Ús condicionat a les ANEI, ARIP-B, ARIP, ARIP-C, APR i APT, amb els requisits addicionals següents:

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

b) Garantir el manteniment de la massa forestal existent, incloent-hi la renovació d'exemplars morts almenys pel mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie, i aquells cultius que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals. Aquesta garantia es considera compatible amb accions silvícoles de prevenció d'incendis forestals, degudament autoritzades.

c) A les ANEI, ARIP-B, ARIP i ARIP-C no s'hi podran ubicar hivernacles.

d) A les APR serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

3. Ús admès a les AT-H i SRG, sense perjudici del compliment de la normativa específica.

4. En el àmbit del PORN de la Serra de Tramuntana s'haurà de complir amb les condicions establertes en el seu article 49.

Text proposat:

El règim d'usos de les activitats intensives és l'establert en la matriu d'ordenació del sòl rústic de l'annex I de la Llei de les DOT, sense perjudici de les especialitats introduïdes per la legislació sectorial, definides en la disposició final primera de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que la substitueixi o modifiqui.

No obstant això, en l'àmbit del PORN de la Serra de Tramuntana s'hauran de complir les condicions establertes en el seu article 49.

Article 91. Règim d'usos de les activitats complementàries

Text anterior:

1. Ús prohibit a les AANP següents: els sistemes dunars, els illots, les zones humides, els cims, els barrancs, els penya-segats, els penyals més significatius i els terrenys qualificats com a element paisatgístic singular al Pla provincial d'ordenació de Balears de 1973, excepte si es tracta de refugis de muntanya dins d'una xarxa pública i en edificis existents, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts, i obtenguin la declaració d'interès general. En aquest cas, s'hi inclou també l'ús d'aparcament vinculat a l'esmentada activitat.

2. Ús condicionat a la resta de les categories de sòl rústic: AANP diferents de l'apartat anterior, ANEI, ARIP-B, ARIP, ARIP-C, APR, APT, AT-H i SRG, amb els requisits addicionals següents:

a) A les AANP quan el desenvolupament d'aquesta activitat requereixi l'ús d'edificacions, només es permetrà la utilització de les existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

b) Ser activitats d'allotjament de turisme rural segons la normativa específica. Excepte a les AANP i a les ANEI, ARIP-B, ARIP i ARIP-C es permetrà que en el cas dels hotels rurals, aquests es puguin complementar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure, les quals podran disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar dita activitat.

c) Ser alguna de les activitats següents: venda directa dels productes de l'explotació i activitat artesana feta a l'explotació, segons estan regulades per la legislació agrària; granja cinegètica; alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups, i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i la protecció del sòl rústic, sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent abans de l'1 de gener de 2005.

d) A les APR serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

Text proposat:

Les activitats complementàries a l'activitat agrària es defineixen en l'article 5.c de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears. El seu règim d'usos és l'establert en la matriu d'ordenació del sòl rústic de l'annex I de la Llei de les DOT, sense perjudici de les especialitats introduïdes per la legislació sectorial.

Article 93. Règim d'usos de la indústria de transformació agrària

Text anterior:

1. Ús prohibit a les AANP definides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, excepte les activitats de tractament de productes que siguin de la producció de la mateixa explotació, que s'ubiqui en edificis existents, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts, i s'obtingui la declaració d'interès general.

2. Ús prohibit a les AANP declarades com espais naturals protegits per la Llei 4/1989, de 27 de març, de conservació dels espais naturals i de la flora i fauna silvestres, no incloses a l'apartat anterior, i a les ANEI



i amb l'excepció que s'ubiqui en edificis existents, els quals seran ampliables fins un màxim d'un 20% de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat. A més, també hauran de ser activitats de tractament de productes de la pròpia explotació agrària, la qual pot ser discontinua però sempre que totes les parcel·les estiguin ubicades a sòl rústic protegit, i s'obtingui la declaració d'interès general.

3. Ús condicionat a les ARIP-B, ARIP, ARIP-C, APT i APR, amb els requisits addicionals que s'ubiquin en edificis existents, els quals seran ampliables fins un màxim d'un 20% de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat i, a més, hauran de ser activitats de tractament de productes de la pròpia explotació agrària, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit. A les APR serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

4. Ús condicionat a les AT-H i SRG.

Text proposat:

Les indústries de transformació agrària venen definides en els articles 136 a 138 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que els modifiqui o substitueixi, i el règim d'usos en la matriu d'ordenació del sòl rústic de l'annex I de la Llei de les DOT, sense perjudici de les especialitats introduïdes per la legislació sectorial.

Article 96. Règim d'usos de la resta d'equipaments

Text anterior:

1. Ús prohibit a les AANP, ANEI i APT.

2. Ús condicionat a les ARIP-B, ARIP, ARIP-C, APR, AT-H i SRG, amb els requisits addicionals següents:

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

- S'estableixi en construccions anteriors a dia 14 de juliol de 1956. El volum edificat abans d'aquesta data és denominat nucli original.*
- La superfície edificada destinada a hotel no superi l'1% de superfície de la parcel·la vinculada, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents l'1 de gener de 2005.*
- Disposi d'informe favorable de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric o de l'òrgan que tenguí atribuïda la competència sobre patrimoni històric.*
- No ultrapassi les 120 places d'allotjament, o les 60 unitats d'allotjament turístic.*
- Excepte en els ARIP-B, ARIP i ARIP-C, aquests establiments es podran complementar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure, les quals podran disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar dita activitat.*
- Excepte en els ARIP-B, ARIP i ARIP-C, en els quals no es permeten ampliacions, si es justifica la necessitat d'incrementar la superfície edificada existent, amb vista a una oferta turística de màxima qualitat, es faci sempre de manera que:*

La superfície edificada del nucli original més la de l'ampliació no assoleixi l'1% de la parcel·la, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents l'1 de gener de 2005.

Les ampliacions de volum exteriors al nucli original, annexes o no a aquest, s'hi integraran i no en danyaran els valors arquitectònics, ni podran suposar una ampliació de volum superior a un 20% del nucli original.

En cas que s'hi hagin de fer nous edificis, que siguin menors i subordinats a l'edificació del nucli original.

b) Ser camp de golf que, a més de la normativa específica, compleixi les condicions següents:



- Que el conjunt dels moviments de terres i la ubicació temporal, tant d'aquestes com d'estructures, es facin només en l'àmbit esportiu del camp de golf, amb l'excepció que es tracti d'aportacions de terres per tal de recuperar el nivell del terreny original i que provenguin d'extraccions autoritzades exteriors a l'actuació.
- En tot cas, les construccions, vinculades o no a l'esport del golf, només podran ser les que siguin autoritzables per la normativa específica de camps de golf.
- Que ni el camp de golf ni la seva oferta complementària associada ocupi ARIP-B.
- L'aigua per regar-lo procedirà de la depuració d'aigües residuals o d'altres mitjans expressament admesos per la normativa específica dels camps de golf i comptarà amb sistemes automatitzats d'optimització del consum d'aigua mitjançant una estació meteorològica pròpia. Les zones d'embassament d'aigua tindran cinturons de vegetació terrestre que actuïn com a filtres naturals. Les canalitzacions que drenen l'aigua de la massa embassada disposaran d'arquetes de recollida de residus fins.
- Que es faci un estudi d'impacte ambiental tant del camp mateix com de les obres de construcció.

c) Només a les AT-H es podran ubicar usos docents, educatiu, socioassistencial o sanitari.

d) Ser d'ús científic, cultural o esportiu, excepte en ARIP-B on està prohibit.

e) Ser d'ús d'oci o recreatiu en pedreres inactives o a edificis existents a l'I de gener de 2005, excepte en ARIP-B que està prohibit.

f) Ser d'ús comercial, sempre a edificis existents a l'I de gener de 2005, excepte a ARIP-B on està prohibit, i només en els casos següents:

- Quan es tracti d'establiments o activitats directament vinculats a explotacions agrícoles, ramaderes o forestals que hagin de ser emplaçades necessàriament en el medi rural.
- En la resta de casos que es prevegin expressament en la legislació urbanística general.

g) Ser d'ús d'emmagatzematge, excepte en ARIP-B on està prohibit, sempre a edificis existents a l'I de gener de 2005.

h) A les APR serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

3. En el àmbit del PORN de la Serra de Tramuntana s'haurà de complir amb les condicions establertes en el seus articles 37.3, 60.5, 64.2 i 93.

Text proposat:

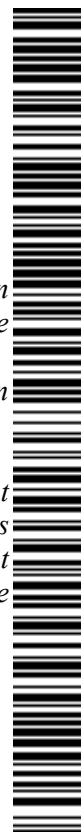
1. Ús prohibit a les AANP, ANEI i APT.

2. Ús condicionat a les ARIP-B, ARIP, ARIP-C, APR, AT-H i SRG, amb els requisits addicionals següents:

a) Ser camp de golf que, a més de la normativa específica, compleixi les condicions següents:

- Que el conjunt dels moviments de terres i la ubicació temporal, tant d'aquestes com d'estructures, es facin només en l'àmbit esportiu del camp de golf, amb l'excepció que es tracti d'aportacions de terres per tal de recuperar el nivell del terreny original i que provenguin d'extraccions autoritzades exteriors a l'actuació.
- En tot cas, les construccions, vinculades o no a l'esport del golf, només podran ser les que siguin autoritzables per la normativa específica de camps de golf.
- Que ni el camp de golf ni la seva oferta complementària associada ocupi ARIP-B.
- L'aigua per regar-lo procedirà de la depuració d'aigües residuals o d'altres mitjans expressament admesos per la normativa específica dels camps de golf i comptarà amb sistemes automatitzats d'optimització del consum d'aigua mitjançant una estació meteorològica pròpia. Les zones d'embassament d'aigua tindran cinturons de vegetació terrestre que actuïn com a filtres naturals. Les canalitzacions que drenen l'aigua de la massa embassada disposaran d'arquetes de recollida de residus fins.
- Que es faci un estudi d'impacte ambiental tant del camp mateix com de les obres de construcció.

b) Només a les AT-H es podran ubicar usos docents, educatiu, socioassistencial o sanitari.



c) Ser d'ús científic, cultural o esportiu, excepte en ARIP-B on està prohibit.

d) Ser d'ús d'oci o recreatiu en pedreres inactives o a edificis existents a l'I de gener de 2005, excepte en ARIP-B que està prohibit.

e) Ser d'ús comercial, sempre a edificis existents a l'I de gener de 2005, excepte a ARIP-B on està prohibit, i només en els casos següents:

- Quan es tracti d'establiments o activitats directament vinculats a explotacions agrícoles, ramaderes o forestals que hagin de ser emplaçades necessàriament en el medi rural.
- En la resta de casos que es prevegin expressament en la legislació urbanística general.

f) Ser d'ús d'emmagatzematge, excepte en ARIP-B on està prohibit, sempre a edificis existents a l'I de gener de 2005.

g) A les APR serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

3. En el àmbit del PORN de la Serra de Tramuntana s'haurà de complir amb les condicions establertes en el seus articles 37.3, 60.5, 64.2 i 93.

Article 98. Règim d'usos de la protecció o educació ambiental

Text anterior:

1. Ús condicionat a les AANP amb el requisit addicional que només es permetrà aquest ús en edificacions existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

2. Ús condicionat a les APR, amb el requisit addicional que serà necessari l'informe previ favorable de l'administració competent en matèria de medi ambient.

3. Ús condicionat a les ANEI, ARIP-B, ARIP, ARIP-C, APT, AT-H i SRG

Text proposat:

El règim d'usos de la protecció o educació ambiental és l'establert en la matriu d'ordenació del sòl rústic de l'annex I de la Llei de les DOT, sense perjudici de les especialitats introduïdes per la legislació sectorial.

Article 112. Subsistema viari

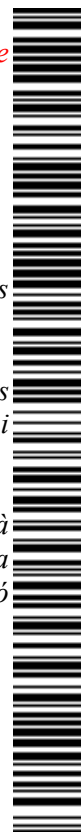
Text anterior:

1. El subsistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària dedicats als usos de vialitat rodada o de vianants i aparcament.

Les determinacions de les NS, pel que fa a la xarxa viària es podran completar mitjançant la redacció dels plans especials o parcials, segons correspongui, i s'ajustaran mitjançant estudis de detall d'alineacions i rasants en el sòl urbà.

Per a totes les categories establertes es defineix una franja de domini públic que es la que quedarà pròpiament qualificada com a sistema viari, i una franja de protecció del sistema que mantindrà la qualificació que li correspongui segons els plànols d'aquestes NS, i que quedarà afectada per la prohibició d'edificar d'acord amb la legislació vigent relativa a les carreteres.

...



Text proposat:

1. El subsistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària dedicats als usos de vialitat rodada o de vianants i aparcament.

Les determinacions de les NS, pel que fa a la xarxa viària es podran completar mitjançant la redacció dels plans especials o parcials, segons correspongui, i s'ajustaran mitjançant estudis de detall d'alineacions i rasants en el sòl urbà.

Per a totes les categories establertes es defineix una franja de domini públic que es la que quedarà pròpiament qualificada com a sistema viari, i una franja de protecció del sistema que mantindrà la qualificació que li correspongui segons els plànols d'aquestes NS, i que quedarà afectada per la prohibició d'edificar d'acord amb la legislació vigent relativa a les carreteres.

A més, segons l'article 33 de la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres, o norma que la substitueixi o modifiqui, en les zones de reserva, contingudes en estudis i projectes aprovats, estarà prohibida qualsevol obra que pugui encarrir la seva expropiació, excepte les de cultiu agrícola i les de mera conservació de les edificacions i instal·lacions existents

...

Article 124. Protecció del centres històrics d'Andratx

Text anterior:

Seguint les determinacions de la Norma 46 del PTIM, es delimita l'àmbit dels dos nuclis històrics de la vila d'Andratx, els quals s'han d'ordenar mitjançant els respectius Plans especials de reforma interior (PERI), amb les condicions de la Disposició Addicional Primera d'aquestes normes.

Text proposat:

Seguint les determinacions de la Norma 46 del PTIM, es delimita l'àmbit dels dos nuclis històrics de la vila d'Andratx, els quals s'han d'ordenar mitjançant els respectius Plans especials de reforma interior (PERI), amb les condicions de la Disposició Addicional Primera d'aquestes normes.

D'altra banda, s'han delimitat els nuclis tradicionals de s'Arracó, Port d'Andratx, sa Coma, Sant Elm i Camp de Mar. En aquestes àrees els projectes de sol·licitud de llicència d'enderrocament, obra nova o reforma de les façanes a carrer dels edificis existents, hauran d'incorporar un estudi dels elements tradicionals existents i d'integració i harmonització de la proposta en el conjunt de l'entorn.

Article 125. Protecció d'elements integrants de les Rutes d'interès cultural i paisatgístic

Text anterior:

1. D'acord amb les determinacions de les normes 49 i 50 del PTIM, en els plànols d'ordenació s'assenyala el traçat de la Ruta de Pedra en Sec, assenyalat en el Pla Especial que la defineix i la regula, que discorre des del Port d'Andratx cap el nord, es divideix per seguir cap a s'Arracó i cap a Sant Elm i tornar coincidir prop del Cap Fabioler.

2. Aquell Pla Especial estableix una franja de protecció paral·lela a la ruta, des de l'eix d'aquesta, amb una amplada de 15 metres a cada costat, en la qual es prohibeixen les actuacions que puguin malmetre o perjudicar el patrimoni catalogat, les visuals, l'entorn o la qualitat paisatgística de la ruta.

L'autorització de qualsevol tipus d'intervenció dins aquesta franja de protecció estarà sotmesa a la presentació d'un estudi que justifiqui el compliment del requisits de protecció esmentats.



3.Els trams de la Ruta de Pedra en Sec s'han de mantenir en condicions de ser transitada i oberta al públic i no es pot autoritzar cap intervenció que limiti aquestes condicions.

Text proposat:

1. D'acord amb les determinacions de les normes 49 i 50 del PTIM, en els plànols d'ordenació s'assenyala el traçat de la Ruta de Pedra en Sec, assenyalat en el Pla Especial que la defineix i la regula, que discorre des del Port d'Andratx cap el nord, es divideix per seguir cap a s'Arracó i cap a Sant Elm i tornar coincidir prop del Cap Fabioler.

2. Aquell Pla Especial estableix una franja de protecció paral·lela a la ruta, des de l'eix d'aquesta, amb una amplària de 15 metres a *cada costat dels camins que conformen la ruta a partir de l'eix central de l'itinerari*, en la qual es prohibeixen les actuacions que puguin malmetre o perjudicar el patrimoni catalogat, les visuals, l'entorn o la qualitat paisatgística de la ruta.

L'autorització de qualsevol tipus d'intervenció dins aquesta franja de protecció estarà sotmesa a la presentació d'un estudi que justifiqui el compliment del requisits de protecció esmentats.

3.Els trams de la Ruta de Pedra en Sec s'han de mantenir en condicions de ser transitada i oberta al públic i no es pot autoritzar cap intervenció que limiti aquestes condicions.

Article 182. Sant Elm. Zona SE·U2 – Unifamiliar aïllada

Text anterior:

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

a) Parcel·la mínima: 800 m²

b) Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m

c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 30%

d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,33 m²/m² en parcel·les de 800 o més m² i 0,40 m²/m² en parcel·les de menys de 800 m²

e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,30 m²/m²

f) Superfície màxima sobre terreny per edifici: 700 m²

g) Altura reguladora màxima: 7,50 m.

h) Altura total màxima: 10,50 m.

i) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)

j) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1

k) Tipus d'ordenació:

Aïllada: si

Entre mitgeres: no

Adossada només a una mitgera: no

l) Reculades:

A vial i a ELP: 4 m.

Als límits laterals: 3 m

Al límit del fons: 3 m.

m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 700 m²: 6 m.

n) Àrea enjardinada mínima: 40 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/800, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 800 m² de superfície del solar.

No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.



La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

...

Text proposat:

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 800 m²*
- b) Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m*
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 30%*
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,33 m²/m² en parcel·les de 800 o més m² i 0,40 m²/m² en parcel·les de menys de 800 m²*
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,30 m²/m²*
- f) Superfície màxima sobre terreny per edifici: 700 m²*
- g) Altura reguladora màxima: 7,50 m.*
- h) Altura total màxima: 10,50 m.*
- i) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)*
- j) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1*
- k) Tipus d'ordenació:*
 - Aïllada: si*
 - Entre mitgeres: no*
 - Adossada només a una mitgera: no*
- l) Reculades:*
 - A vial i a ELP: 4 m.*
 - Als límits laterals: 3 m, excepte per a parcel·les amb façana inferior al 50% de la mínima permesa que serà de 2 m.*
 - Al límit del fons: 3 m.*
- m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 700 m²: 6 m.*
- n) Àrea enjardinada mínima: 40 %*

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/800, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 800 m² de superfície del solar.

No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

...

Article 227. Definició i tipus

Text anterior:

1. Constitueixen el sòl urbanitzable aquells terrenys així classificats d'acord amb les determinacions d'aquestes NS, per considerar-los adequats per garantir el creixement i les necessitats de la població i de l'activitat econòmica.

El seu àmbit queda definit en els plànols d'ordenació corresponents. A més de concretar els àmbits de sòl urbanitzable, les NS en descriuen els objectius del seu desenvolupament i en determinen les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.

2. Les NS classifiquen dos tipus de sòl urbanitzable: SUO (sòl urbanitzable ordenat) que es correspon amb els sectors ja existents que compten amb el planejament de desenvolupament ja aprovat i SUDO (sòl



urbanitzable directament ordenat) que es correspon amb els sectors així classificats per incorporar el planejament la seva ordenació de detall i tenir assignat una superfície de sòl de cessió superior al 50% del seu àmbit. En aquest cas, per al seu desenvolupament no requeriran de l'aprovació d'un pla parcial.

3. Així mateix, als efectes de determinar els deures de la promoció de les actuacions de transformació urbanístiques, entre els sectors de sòl urbanitzable ordenat s'han diferenciat entre els que compten amb pla parcial aprovat i els que han estat classificat així en aquestes NS.

Text proposat:

1. Constitueixen el sòl urbanitzable aquells terrenys així classificats d'acord amb les determinacions d'aquestes NS, per considerar-los adequats per garantir el creixement i les necessitats de la població i de l'activitat econòmica.

El seu àmbit queda definit en els plànols d'ordenació corresponents. A més de concretar els àmbits de sòl urbanitzable, les NS en descriuen els objectius del seu desenvolupament i en determinen les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.

2. Les NS preveuen una única tipologia de sòl urbanitzable, el directament ordenat, si bé es distingeix amb la clau SUO aquell que es correspon amb els sectors ja existents i que compten amb el planejament parcial ja aprovat, i la clau SUDO, que es correspon amb els sectors així classificats per aquestes NS per incorporar aquest planejament general la seva ordenació de detall i tenir assignada una superfície de sòl de cessió superior al 50% del seu àmbit. En el segon cas, per al desenvolupament del sector no es requerirà l'aprovació de planejament parcial.”

3. Així mateix, als efectes de determinar els deures de la promoció de les actuacions de transformació urbanístiques, entre els sectors de sòl urbanitzable ordenat s'han diferenciat entre els que compten amb pla parcial aprovat i els que han estat classificat així en aquestes NS.

Article 187. Sant Elm. Zona SE·T – Turística

Article 202. Port d'Andratx. Zona PA·T – Turística

Article 217. Camp de Mar. Zona CM·T – Turística

Afegir als anteriors articles el següent apartat:

En tot cas, els usos secundaris a l'ús turístic hauran de complir amb el que s'estableix en l'article 32 de la Llei del Turisme o norma que la modifiqui o substitueixi.

Se suprimeix dels anteriors articles el següent apartat:

4. Condicions per als allotjaments turístics.

a) Els establiments han de tenir com a mínim les següents categories:

Hotels i hotels-apartaments: 4 estrelles

Apartaments turístics: 3 claus

b) S'han de reservar les següents superfícies mínimes dins el solar pels respectius usos:

5 m² per plaça turística, d'esportiu privat

6 m² per plaça turística, d'aparcament per a turismes i autocars

2,20 m² per plaça turística, de mirall d'aigua en piscines

3 m² per plaça turística, de terrasses destinades a solàrium

Tota la resta de la superfície del solar ha de ser enjardinada

Article 244. Facultats i deures en el sòl rústic comú i protegit



Text anterior:

1. En sòl rústic comú.

D'acord amb el que disposa l'article 31 de la LUIB, per als terrenys qualificats com a sòl rústic comú, el contingut del dret de propietat comportarà els deures següents:

a) Conservar, mantenir i, si s'escau, reposar el sòl i la vegetació en les condicions necessàries per evitar riscos d'erosió, d'incendi o pertorbació de la seguretat i de la salut públiques o del medi ambient i l'equilibri ecològic i paisatgístic.

b) Abstenir-se d'efectuar qualsevol activitat no controlada que pugui tenir com a efecte la contaminació de la terra, l'aigua o l'aire.

c) Executar els plans i programes que els resultin de compliment obligat, d'acord amb la legislació reguladora de les activitats.

d) Complir les obligacions i suportar, si s'escau, les càrregues que, per a l'exercici de les facultats a què es refereix el punt b de l'article anterior, s'imposin en virtut d'allò que disposa tant la legislació aplicable com aquestes NS.

e) Permetre a les administracions públiques competents, sense dret a indemnització quan no afectin activitats rendibles legalment desenvolupades, la realització de treballs de plantació i conservació de la vegetació dirigits a prevenir l'erosió o els desastres naturals.

2. En sòl rústic protegit.

D'acord amb el que disposa l'article 31.3 de la LUIB, els terrenys qualificats com a sòl rústic protegit, a més de les limitacions del dret de la propietat pròpies dels terrenys assignats al sòl rústic comú, tendran les que es derivin del seu especial règim de protecció.

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

Text proposat:

1. En sòl rústic comú.

D'acord amb el que disposa l'article 31 de la LUIB, per als terrenys qualificats com a sòl rústic comú, el contingut del dret de propietat comportarà els deures següents:

a) Conservar, mantenir i, si s'escau, reposar el sòl i la vegetació en les condicions necessàries per evitar riscos d'erosió, d'incendi o pertorbació de la seguretat i de la salut públiques o del medi ambient i l'equilibri ecològic i paisatgístic.

b) Abstenir-se d'efectuar qualsevol activitat no controlada que pugui tenir com a efecte la contaminació de la terra, l'aigua o l'aire.

c) Executar els plans i programes que els resultin de compliment obligat, d'acord amb la legislació reguladora de les activitats.

d) Complir les obligacions i suportar, si s'escau, les càrregues que, per a l'exercici de les facultats a què es refereix el punt b de l'article anterior, s'imposin en virtut d'allò que disposa tant la legislació aplicable com aquestes NS.



e) Permetre a les administracions públiques competents, sense dret a indemnització quan no afectin activitats rendibles legalment desenvolupades, la realització de treballs de plantació i conservació de la vegetació dirigits a prevenir l'erosió o els desastres naturals.

2. En sòl rústic protegit.

D'acord amb el que disposa l'article 31.3 de la LUIB, els terrenys qualificats com a sòl rústic protegit, a més de les limitacions del dret de la propietat pròpies dels terrenys assignats al sòl rústic comú, tindran les que es derivin del seu especial règim de protecció.

Article 245. Compliment normativa agrària

Text anterior:

En qualsevol cas, s'haurà de complir la normativa agrària que resulti d'aplicació. En concret s'haurà de complir allò que disposa la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries i el Decret 147/2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears o la normativa que la pugui substituir, especialment pel que fa a les unitats mínimes de cultiu.

Text proposat:

*En qualsevol cas, s'haurà de complir la normativa agrària que resulti d'aplicació. En concret s'haurà de complir allò que disposa la **Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que els modifiqui o substitueixi.***

Article 251. Parcel·les amb diverses categories

Text anterior:

1. *Quan una parcel·la forma part de diverses categories de sòl rústic, en cada un dels seus àmbits s'haurà de complir amb el règim d'usos i amb els paràmetres d'edificació i de parcel·lació corresponent a la respectiva categoria.*

2. *Una parcel·la afectada per diverses qualificacions o categories compleix el requisit de parcel·la mínima, als efectes d'edificació, si la suma dels quocients entre la superfície de cada una de les parts en les quals es permet l'ús que es vol implantar i la respectiva superfície mínima exigible en elles és igual o superior a la unitat. No es poden comptabilitzar, per assolir la superfície mínima, les àrees incloses en zones que no admetin l'ús que es pretengui, llevat que es tractin d'Àrees de Protecció Territorial (APT) superposades sobre altres categories de sòl rústic que sí permetin aquest ús.*

3. *L'edificabilitat o aprofitament de cada un dels àmbits de la parcel·la resultarà d'aplicar a la seva superfície els paràmetres d'edificació corresponents a la respectiva categoria en la qual estigui inclosa.*

Es podrà concentrar l'edificabilitat total resultant de l'anterior en aquell àmbit que tenguin uns paràmetres de superfície mínima de parcel·la i d'edificació que suposin el menor grau de protecció d'entre ells.

Text proposat:

1. *Quan una parcel·la forma part de diverses categories de sòl rústic, en cada un dels seus àmbits s'haurà de complir amb el règim d'usos i amb els paràmetres d'edificació i de parcel·lació corresponent a la respectiva categoria.*

2. *Una parcel·la afectada per diverses qualificacions o categories compleix el requisit de parcel·la mínima, als efectes d'edificació, si la suma dels quocients entre la superfície de cada una de les parts en les quals es permet l'ús que es vol implantar i la respectiva superfície mínima exigible en elles és igual o superior a la unitat. No es poden comptabilitzar, per assolir la superfície mínima, les àrees incloses en zones que no*



admetin l'ús que es pretengui, llevat que es tractin d'Àrees de Protecció Territorial (APT) superposades sobre altres categories de sòl rústic que sí permetin aquest ús.

3. L'edificabilitat o aprofitament de cada un dels àmbits de la parcel·la resultarà d'aplicar a la seva superfície els paràmetres d'edificació corresponents a la respectiva categoria en la qual estigui inclosa.

Es podrà concentrar l'edificabilitat total resultant de l'anterior en aquell àmbit que tenguí uns paràmetres de superfície mínima de parcel·la i d'edificació que suposin el menor grau de protecció d'entre ells.

4. Superfície mínima de parcel·la afectada per diverses qualificacions o categories.

Si una parcel·la és afectada per diverses qualificacions, per determinar si compleix amb l'exigència de parcel·la mínima, es verificarà comprovant que la suma de percentatges de superfície de cada zona respecte de la superfície exigible per a cadascuna d'elles és igual o superior a cent (100). No es podrà comptabilitzar, per aconseguir la superfície mínima, les àrees incloses a zones de major protecció que no admetin l'ús que es pretén, exceptuant que es trobi inclosa a una àrea de protecció territorial (APT), superposades sobre altres categories de sòl rústic que sí permetin aquest ús.

L'edificació haurà, en tot cas, de situar-se a la zona de terreny la categoria del qual tenguí menor protecció.

Article 252. Segregacions en sòl rústic

Text anterior:

1. Segregació o parcel·lació.

a) Tots els actes de parcel·lació o segregació de finques o terrenys en sòl rústic quedaran subjectes, independentment de la seva finalitat, a prèvia llicència municipal.

b) En sòl rústic queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques.

c) L'existència d'una parcel·lació il·legal en sòl rústic comportarà la denegació de les llicències que es poguessin sol·licitar i la paralització immediata de les obres.

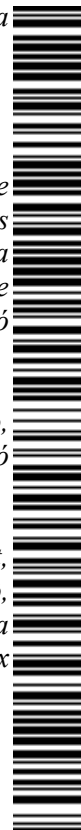
d) No es podran realitzar segregacions que donin com a resultat parcel·les amb una edificació existent que superi l'edificabilitat màxima establerta per a cadascuna de les zones definides en aquestes normes i per a cadascuna de les activitats relacionades amb els usos permesos.

2. Superfície mínima de parcel·la afectada per diverses qualificacions.

Si una parcel·la és afectada per diverses qualificacions, per determinar si compleix amb l'exigència de parcel·la mínima per a la implantació d'un ús admès, es verificarà comprovant que la suma de percentatges de superfície de cada zona respecte de la superfície exigible per a cadascuna d'elles és igual o superior a cent (100). No es podrà comptabilitzar, per aconseguir la superfície mínima, les àrees incloses a zones de major protecció que no admetin l'ús que es pretén, exceptuant que es trobi inclosa a una àrea de protecció territorial (APT).

L'edificació haurà, en tot cas, de situar-se a la zona de terreny la categoria del qual tenguí menor protecció, excepte que, justificadament i per evitar alteracions en el terreny o aconseguir una millor integració paisatgística, resulti més adequada una altra implantació.

3. En la normativa corresponent es determinen els valors mínims dels paràmetres definits anteriorment, entenent-se per tals els mínims, per sota dels quals es considera la parcel·la inedificable. No obstant això, s'admetrà la seva edificació quan la parcel·la compleixi les condicions de superfície i ample mínims a l'entrada en vigor d'aquestes NS i com a conseqüència d'una actuació pública, d'acord amb el que estableix la disposició addicional octava de la LUIB, la parcel·la romanent incomplís els esmentats límits.



4. Segregacions als efectes de l'ús d'habitatge unifamiliar.

En sòl rústic, quan les ordenances particulars de les zones ho permetin, podrà implantar-se l'ús d'habitatge unifamiliar només quan la parcel·la, a més de complir amb la superfície mínima fixada en aquestes normes, d'acord amb el que estableix el Pla territorial insular de Mallorca, procedesqui d'una divisió, segregació o fragmentació practicada abans del 16 de juliol de 1997 o que, si ho ha estat entre aquesta data i el 13 d'octubre de 1999, no hagi donat lloc, simultània o successivament a més de cinc (5) unitats registrals independents, exclosa la finca matriu i excepte que s'hagin reagrupat per sota d'aquest límit. En parcel·les que procedesquin d'una divisió, segregació o fragmentació practicada després del 13 d'octubre de 1999 només quan les parcel·les provinguin d'una primera divisió, segregació o fragmentació practicada en document públic en virtut de donació de pares a fills o a fills de fills premorts o a causa d'herència entre pares i fills (inclosa la substitució per al cas de premoriència i la successió per dret de representació), limitada l'excepció, en ambdós supòsits, a un màxim d'una parcel·la per fill i un sol cop. Aquesta excepció ja no es podrà aplicar a les noves fragmentacions que es puguin fer de les parcel·les resultants d'aquesta primera.

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

Text proposat:

1. Règim dels actes de divisió en terrenys classificats com a sòl rústic.

a) Tots els actes que tinguin per objecte o conseqüència la parcel·lació, segregació o divisió de terrenys o finques classificats com a sòl rústic, quedaran subjectes, independentment de la seva finalitat, a prèvia llicència municipal.

En tot cas, es requerirà la conformitat de l'acte de divisió amb la legislació urbanística i agrària en funció de la finalitat de la segregació.

b) D'acord amb l'article 159 de la LUIB o norma que el modifiqui o substitueixi, les parcel·lacions urbanístiques en sòl rústic i les contràries al planejament en sòl urbà i urbanitzable, seran il·legals a efectes urbanístics

c) L'existència d'una parcel·lació il·legal en sòl rústic, d'acord amb l'article 163 de la LUIB, donarà lloc a una infracció molt greu amb les conseqüències urbanístiques assenyalades en aquest article.

2. En tot cas es complirà amb la unitat mínima de cultiu que estableix l'article 107 de la Llei agrària, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que el modifiqui o substitueixi.

3. Segregacions als efectes de l'ús d'habitatge unifamiliar.

En sòl rústic, quan les ordenances particulars de les zones ho permetin, podrà implantar-se l'ús d'habitatge unifamiliar només quan la parcel·la, a més de complir amb la superfície mínima fixada en aquestes normes, d'acord amb el que estableix el Pla territorial insular de Mallorca, procedesqui d'una divisió, segregació o fragmentació practicada abans del 16 de juliol de 1997 o que, si ho ha estat entre aquesta data i el 13 d'octubre de 1999, no hagi donat lloc, simultània o successivament a més de cinc (5) unitats registrals independents, exclosa la finca matriu i excepte que s'hagin reagrupat per sota d'aquest límit. En parcel·les que procedesquin d'una divisió, segregació o fragmentació practicada després del 13 d'octubre de 1999 només quan les parcel·les provinguin d'una primera divisió, segregació o fragmentació practicada en document públic en virtut de donació de pares a fills o a fills de fills premorts o a causa d'herència entre pares i fills (inclosa la substitució per al cas de premoriència i la successió per dret de representació), limitada l'excepció, en ambdós supòsits, a un màxim d'una parcel·la per fill i un sol cop. Aquesta excepció ja no es podrà aplicar a les noves fragmentacions que es puguin fer de les parcel·les resultants d'aquesta primera.



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

Article 258. Piscines

Text anterior:

- 1. Només s'admetrà la construcció de piscines quan es construeixin lligades o annexes a habitatges legalment construïts en àrees on no estigui prohibit l'ús d'habitatge, i a establiments turístics que s'admetin, sempre que comptin amb les pertinents autoritzacions.*
- 2. S'hauran de complir en tot cas les condicions que s'estableixen a l'article 265 d'aquestes NS pel que fa a condicions de posició i implantació de noves construccions. La separació mínima als límits de la propietat ha de ser la mateixa que la fixada per a les edificacions.*
- 3. Les piscines i les terrasses comptabilitzaran en el còmput de la superfície màxima d'ocupació total.*
- 4. El vas de la piscina ha de ser d'un color o material que l'integri en l'ambient circumdant.*
- 5. La superfície màxima de làmina d'aigua serà de 50 m2 en sòl rústic protegit i de 75 m2 en sòl rústic comú a les piscines annexes a habitatge.*
- 6. No es podran construir piscines, ni qualsevol dels seus elements auxiliars, com a plataformes, tobogans, trampolins, etc., a menys de 3 metres de la projecció vertical de les línies aèries.*

Text proposat:

- 1. Només s'admetrà la construcció de piscines quan es construeixin vinculades o annexes a habitatges legalment construïts en àrees on no estigui prohibit l'ús d'habitatge, i a establiments d'allotjament de turisme rural que s'admetin per la normativa sectorial i amb les condicions del Pla d'intervenció en àmbits turístics de Mallorca (PIAT).*
- 2. S'hauran de complir en tot cas les condicions que s'estableixen a l'article 265 d'aquestes NS pel que fa a condicions de posició i implantació de noves construccions. La separació mínima als límits de la propietat ha de ser la mateixa que la fixada per a les edificacions.*
- 3. Les piscines i les terrasses comptabilitzaran en el còmput de la superfície màxima d'ocupació total.*
- 4. El vas de la piscina ha de ser d'un color o material que l'integri en l'ambient circumdant.*
- 5. La superfície màxima de làmina d'aigua serà de 50 m2 en sòl rústic protegit i de 75 m2 en sòl rústic comú a les piscines annexes a habitatge.*
- 6. No es podran construir piscines, ni qualsevol dels seus elements auxiliars, com a plataformes, tobogans, trampolins, etc., a menys de 3 metres de la projecció vertical de les línies aèries.*

Article 260. Règim de les edificacions, construccions i instal·lacions vinculades a l'activitat agrària i complementària

Text anterior:

El règim de les edificacions, construccions i instal·lacions vinculades a l'activitat agrària i complementària és el que es regula en els articles 100 i següents de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària, o norma que a modifiqui o substitueixi.

Text proposat:



*El règim de les edificacions, construccions i instal·lacions vinculades a l'activitat agrària i complementària és el que es regula en **els articles 110 i següents** de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària, o norma que a modifiqui o substitueixi.*

Article 261. Règim dels habitatges legalment existents

Text anterior:

1. Perquè es pugui considerar que un habitatge, de les quals es refereix la norma 28 del PTIM i disposició transitòria segona de la Llei del sòl rústic, legalment existent en sòl rústic a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, és susceptible de ser objecte d'obres de reforma i/o ampliació haurà de complir els requisits següents:

a) Que la tipologia, la distribució i el programa de l'edificació siguin els propis d'un habitatge rural tradicional, que presenti característiques arquitectòniques, tipològiques i constructives inequívokes pròpies d'edificació d'habitatge, així com una superfície mínima de 35 m² útils destinada a aquest ús, i suficient capacitat per a poder realitzar les funcions d'estar, cuinar i dormir.

Tot això, encara que pel seu estat de conservació resulti necessari realitzar obres de reforma o condicionament per a aconseguir els requisits que avui es consideren exigibles per a poder ser habitats, sempre que l'edificació no estigui en cap dels supòsits legals o reglamentaris que ho incloguin en la situació de ruïna tècnica, econòmica o urbanística.

b) Que s'hagués construït a l'empara d'autorització. No serà exigible l'aportació de la llicència municipal en cas d'habitatges existents abans de l'entrada en vigor de la Llei del sòl de 1956, la qual cosa s'acreditarà mitjançant un certificat municipal, emès partint de la constància de l'esmentat habitatge en el cadastre o en qualsevol registre o document públic.

c) Que per a dur a terme les obres esmentades en l'apartat a) no sigui necessària la reconstrucció d'elements arquitectònics estructurals bàsics inexistents de l'edificació, tret que es tracti d'actuacions parcials en cobertes o forjats interiors o que es tracti d'habitatges catalogats pel planejament vigent.

La demolició de l'habitatge existent suposarà la pèrdua d'aquest ús i la subjecció al règim de nova construcció d'edificacions o canvi d'ús regulat en les NN.SS.

2. L'ampliació projectada, si escau, s'ha d'integrar en l'habitatge existent i no es podran superar els paràmetres vigents per a habitatges de nova planta regulats en aquestes NN.SS. per a cada categoria de sòl rústic en el moment de l'atorgament de la llicència d'ampliació. L'ampliació ha d'harmonitzar arquitectònicament i paisatgísticament amb l'edifici original i, en cap cas podrà donar lloc a cossos d'edificació funcionalment independents destinats a usos residencials.

3. No es permet l'ampliació de la superfície edificada dels habitatges existents o la construcció o ampliació de piscines quan aquestes es troben situades en terrenys inclosos en una categoria de sòl rústic que no tingui l'ús d'habitatge qualsevol que sigui la superfície de la parcel·la. Tampoc quan la superfície de la parcel·la no compleixi amb el mínim exigít per a les noves edificacions. o dins zona forestal s'ha de complir la normativa relativa a la disminució de risc d'incendi forestal.

Text proposat:

Article 261. Règim dels habitatges existents a què es refereixen la norma 28 del Pla Territorial Insular de Mallorca i la disposició transitòria segona de la Llei del sòl rústic, implantats legalment a l'entrada en vigor de dita Llei

1. Perquè es pugui considerar que un habitatge existent en sòl rústic, dels referits en la norma 28 del PTIM i en la disposició transitòria segona de la Llei del sòl rústic, implantat legalment a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, és susceptible de ser objecte de reforma i/o ampliació, haurà de complir els requisits següents:



a) *Que la tipologia, la distribució i el programa de l'edificació siguin els propis d'un habitatge rural tradicional, que presenti característiques arquitectòniques, tipològiques i constructives inequívokes pròpies d'edificació d'habitatge, així com una superfície mínima de 35 m2 útils destinada a aquest ús, i suficient capacitat per a poder realitzar les funcions d'estar, cuinar i dormir.*

La possibilitat de realitzar obres de reforma o condicionament per aconseguir els requisits d'habitabilitat, en cas que degut al seu estat de conservació resulti necessari, té el límit exprés de què l'edificació no estigui en cap dels supòsits legals o reglamentaris que la incloguin en la situació de ruïna tècnica, econòmica o urbanística

b) *Que s'hagués construït a l'empara d'autorització. No serà exigible l'aportació de la llicència municipal en cas d'habitatges existents abans de l'entrada en vigor de la Llei del sòl de 1956, la qual cosa s'acreditarà mitjançant un certificat municipal, emès partint de la constància de l'esmentat habitatge en el cadastre o en qualsevol registre o document públic.*

c) *Que en l'habitatge existent no sigui necessària la reconstrucció d'elements arquitectònics estructurals bàsics de l'edificació, tret que es tracti d'actuacions parcials en cobertes o forjats interiors o que es tracti d'habitatges catalogats pel planejament vigent.*

La demolició de l'habitatge existent suposarà la pèrdua d'aquest ús i la subjecció al règim de nova construcció d'edificacions o canvi d'ús regulat en les NN.SS.

2. *L'ampliació projectada, si escau, s'ha d'integrar en l'habitatge existent i no es podran superar els paràmetres vigents per a habitatges de nova planta regulats en aquestes NN.SS. per a cada categoria de sòl rústic en el moment de l'atorgament de la llicència d'ampliació. L'ampliació ha d'harmonitzar arquitectònicament i paisatgísticament amb l'edifici original i, en cap cas podrà donar lloc a cossos d'edificació funcionalment independents destinats a usos residencials.*

3. *No es permet l'ampliació de la superfície edificada dels habitatges existents o la construcció o ampliació de piscines quan aquestes es troben situades en terrenys inclosos en una categoria de sòl rústic que no tingui l'ús d'habitatge qualsevol que sigui la superfície de la parcel·la.*

4. *En tot cas, els titulars d'explotacions agràries inscrites tindran dret a promoure la reconstrucció, la rehabilitació, la reforma i el canvi d'ús de les edificacions, construccions i instal·lacions existents vinculades a l'explotació agrària, sempre que el nou ús estigui inclòs entre els usos agraris i complementaris que preveu la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que la modifiqui o substitueixi.*

També, d'acord amb els articles 106 i 110 d'aquesta Llei s'ha de prioritzar la utilització de les edificacions existents per a destinar-les a usos agraris, enfront de la construcció d'edificacions de nova planta, sense perjudici de les adaptacions que hagin de fer-se per a garantir la seva funcionalitat.

Article 262. Règim dels edificis i construccions existents en sòl rústic

Text anterior:

1. *S'han de conservar les construccions rústiques tradicionals com les cases de possessió, de pagès, de roters, de carboners, de neu, molins, ponts, aljubs, safareigs, sinies, pous, canaletes, i altres elements constructius definitoris de les tècniques tradicionals, quedant prohibida la seva demolició. Les construccions d'aquests tipus que estiguin incloses al Catàleg de Patrimoni Històric es regiran per les disposicions que s'estableixin al propi Catàleg.*

2. *A les construccions rústiques tradicionals esmentades a l'apartat anterior que no estiguin incloses en el Catàleg es permetran i fomentaran les obres de conservació i restauració per mantenir tant la construcció com la seva funcionalitat, sempre i quan no s'alterin substancialment les característiques tipològiques i estètiques.*



3. Es permetran obres de reforma de les edificacions legalment existents i també les ampliacions sempre que es compleixin els paràmetres de la zona on se situï la parcel·la, inclosa la superfície mínima d'aquesta. En cas d'estar catalogades, només quan ho permetin les determinacions que s'estableixen en el Catàleg.

Les ampliacions hauran de complir els paràmetres exigibles per a les noves construccions i, en cap cas, les ampliacions podran donar ocasió a cossos d'edificació funcionalment independents destinats a usos residencials.

4. Totes les referències a edificacions i construccions existents d'aquesta norma es fan condicionades al fet que aquestes no estiguin en situació de fora d'ordenació degut a determinacions del planejament urbanístic o per determinació legal, segons l'article 70 d'aquestes NS.

Text proposat:

1. S'han de conservar les construccions rústiques tradicionals com les cases de possessió, de pagès, de roters, de carboners, de neu, molins, ponts, aljubs, safareigs, sínies, pous, canaletes, i altres elements constructius definitoris de les tècniques tradicionals, quedant prohibida la seva demolició. Les construccions d'aquests tipus que estiguin incloses al Catàleg de Patrimoni Històric es regiran per les disposicions que s'estableixin al propi Catàleg.

2. A les construccions rústiques tradicionals esmentades a l'apartat anterior que no estiguin incloses en el Catàleg es permetran i fomentaran les obres de conservació i restauració per mantenir tant la construcció com la seva funcionalitat, sempre i quan no s'alterin substancialment les característiques tipològiques i estètiques.

3. Es permetran obres de reforma de les edificacions legalment existents i també les ampliacions sempre que es compleixin els paràmetres de la zona on se situï la parcel·la, inclosa la superfície mínima d'aquesta. En cas d'estar catalogades, només quan ho permetin les determinacions que s'estableixen en el Catàleg.

Les ampliacions hauran de complir els paràmetres exigibles per a les noves construccions i, en cap cas, les ampliacions podran donar ocasió a cossos d'edificació funcionalment independents destinats a usos residencials.

4. Totes les referències a edificacions i construccions existents d'aquesta norma es fan condicionades al fet que aquestes no estiguin en situació de fora d'ordenació degut a determinacions del planejament urbanístic o per determinació legal, segons l'article 69 d'aquestes NS.

Article 264. Tancament de finques

Text anterior:

1. Tant a les partions com a l'interior de la finca es permetran els tancaments necessaris per a la seva explotació racional.

2. El tancament de finques està subjecte a llicència. Amb la sol·licitud de la llicència s'haurà d'adjuntar un croquis acotat en el qual es reflecteixi l'ample del camí i la situació dels tancaments de les finques confrontants.

3. Els tancaments, tant a les partions com a l'interior de les finques, podran ser de diferents tipus:

- D'obra, realitzats amb pedra seca o amb cantons de marès no aterracats, amb una altura de cos màxima d'un metre. S'admet sobre la seva coronació i fins a l'altura màxima de 2 m la disposició d'elements diàfans executats mitjançant malla metàl·lica ample sobre pals de fusta, elèctriques o de bardissa.
- Malla metàl·lica ample sobre pals de fusta, fins una altura màxima de 2 m.
- Bardisses, a base d'arbusts o arbres sense límit d'altura.



4. Es prohibeixen les parets fetes amb peces prefabricades de formigó o de materials ceràmics.
5. L'altura màxima es considerarà a cada punt del terreny natural, sense escalonades en el perfil superior del tancament.
6. El pla exterior dels tancaments de nova creació que donin a la xarxa viària hauran de regular-se, com a mínim les següents distàncies:
 - Xarxa primària i secundària: l'establert per la legislació vigent
 - Xarxa local: De 0,50 m a 1 m de la vorera del camí, segons indica el Catàleg de Camins del municipi d'Andratx. La variació serà en base a l'orografia del terreny i de les característiques del camí.
7. Entre les reixes, tanques o barreres dels tancaments o, en el seu cas, les parets d'obra, s'ha de deixar una separació o les obertures necessàries per permetre el pas de la fauna silvestre. En cap cas es poden tancar xaragalls o sèquies d'aigües superficials i s'hi han de deixar unes obertures al nivell del terreny d'almenys 15 x 15 cm com a mínim cada 50 m per al pas de l'aigua i la fauna. Se n'exceptuen els horts, que poden impedir el pas de la fauna.
8. Les obres de reparació, de recreixement, d'ampliació, etc., de parets que ja existeixen s'han de fer amb materials idèntics als del tancament original, sempre que aquest compleixi amb els requisits dels punts anteriors.
9. Els murs de pedra seca que estiguin catalogats només es podran eliminar per un motiu d'utilitat pública. En aquest cas hauran de ser reconstruïts després de la necessària reculada.
10. Els murs de pedra seca que no estiguin catalogats i que s'usin per separar finques no es podran demolir, excepte en els casos de deteriorament o agrupació de finques que impliquin la pèrdua d'aquesta funció. En aquests casos i tots els altres en què es procedeixi a la segregació, divisió o fragmentació de finques tancades d'aquesta manera, la separació de les finques resultants de la divisió s'haurà de fer necessàriament amb mur de pedra seca del mateix tipus del que hi havia en el moment de les actuacions esmentades.
11. En el àmbit del PORN de la Serra de Tramuntana s'haurà de complir amb les condicions establertes en el seu article 91.

Text proposat:

1. Tant a les partions com l'interior de la finca es permetran els tancaments necessaris per a la seva explotació racional.
2. El tancament de finques està subjecte a llicència. Amb la sol·licitud de la llicència s'haurà d'adjuntar un croquis delimitat en el qual es reflecteixi l'ample del camí i la situació dels tancaments de les finques confrontants.
3. *En tot cas, els tancaments hauran de complir les condicions de l'article 119 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que la substitueixi o modifiqui.*
4. El pla exterior dels tancaments de nova creació que donin en la xarxa viària hauran de regular-se, com a mínim les següents distàncies:
 - Xarxa primària i secundària: l'establert per la legislació vigent
 - Xarxa local: De 0,50 m a 1 m de la vorera del camí, segons indica el Catàleg de Camins del municipi d'Andratx. La variació serà sobre la base de l'orografia del terreny i de les característiques del camí.
5. Els tancaments hauran de deixar una separació o les obertures necessàries per a permetre el pas de la fauna silvestre. En cap cas es poden tancar "xaragalls" o sèquies d'aigües superficials i s'ha de deixar unes



obertures a nivell del terreny d'almenys 15 x 15 cm com a mínim cada 50 m per al pas de l'aigua i la fauna. S'exceptuen els horts en els quals, justificadament, es vulgui impedir el pas de la fauna.

6. Les obres de reparació, de recreixement, d'ampliació, etc., dels tancaments que ja existeixen, sempre que aquests compleixin amb els requisits dels punts anteriors, han de fer-se amb materials idèntics als del tancament original.

7. Els murs de pedra seca que estiguin catalogats només es podran eliminar per motius d'utilitat pública i, en aquest cas, hauran de ser reconstruïts després amb la necessària reculada.

8. Els murs de pedra seca que no estiguin catalogats i que s'usin per a separar finques no es podran demolir, excepte en els casos de deterioració o agrupació de finques que impliquin la pèrdua d'aquesta funció. En aquests casos i també en els altres que procedeixin de la segregació, divisió o fragmentació de finques tancades d'aquesta manera, la separació de les finques resultants de la divisió s'haurà de fer necessàriament amb mur de pedra seca de la mateixa mena del qual existia en el moment de les actuacions esmentades i complint les condicions dels apartats anteriors.

9. En l'àmbit del PORN de la Serra de Tramuntana es tindrà, a més, que complir amb les condicions establertes en el seu article 91.

Article 273. Àrea Natural d'Especial Interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP)

Text anterior:

1. Els paràmetres de parcel·lació i d'edificació són els que figuren en la següent taula.

Paràmetres			Observacions
Parcel·la mínima edificable		200.000 m ²	
Diàmetre cercle inscrit		200 m	
Superfície màxima d'ocupació	Per les edificacions	0,5%	
	Per les edificacions i la resta d'elements constructius	1%	
Aprofitament màxim	Sobre terreny	0,5 m ² /m ²	
	Sota terreny	0,5 m ² /m ²	La planta soterrani no pot tenir accés des de l'exterior de l'edifici.
Superfície màxima per edifici		200 m ²	
Volum màxim per edifici		600 m ³	
Altures màximes	Reguladora	3 m	
	Total	5 m	
Número màxim de plantes sobre terreny		1 (PB)	
Reculades mínimes	A vial	20 m	
	A altres límits de propietat	20 m	Les reculades de les ampliacions d'edificis existents que no es trobin en situació de fora d'ordenació poden ser les mateixes que les de l'edifici que s'amplia
Separació mínima entre edificis per poder considerar-los independents		40 m	
En tot cas s'ha de tenir en compte el que estableix la Disposició addicional quarta, en el seu apartat 8, en relació a les servituds aeronàutiques corresponents a la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB d'Andratx.			

2. La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

Usos	Regulació	Observacions
Sector primari	Activitats de caràcter extensiu	Admès Veure l'article 89
	Activitats de caràcter intensiu	Prohibit Veure l'article 90
	Activitats complementàries	Prohibit Veure l'article 91
	Activitats extractives	Prohibit Veure l'article 92

Sector secundari	Indústria de transformació agrària	Prohibit	Veure l'article 93
	Indústria en general	Prohibit	Veure l'article 94
Equipaments	Sense construcció	Prohibit	Veure l'article 95
	Resta d'equipaments	Prohibit	Veure l'article 96
Infraestructures	Petites infraestructures	Prohibit	Veure l'article 97
	Vies de transport	Prohibit	
	Conduccions i esteses	Prohibit	
	Grans instal·lacions tècniques	Prohibit	
Protecció i educació ambiental		Condicionat	Veure l'article 98
Habitatge en edifici unifamiliar aïllat		Prohibit	

Text proposat:

1. Els paràmetres de parcel·lació i d'edificació són els que figuren en la següent taula.

Paràmetres			Observacions
Parcel·la mínima edificable		200.000 m ²	
Diàmetre cercle inscrit		200 m	
Superfície màxima d'ocupació	Per les edificacions	0,5%	
	Per les edificacions i la resta d'elements constructius	1%	
Aprofitament màxim	Sobre terreny	0,005 m ² /m ²	
	Sota terreny	0,005 m ² /m ²	La planta soterrani no pot tenir accés des de l'exterior de l'edifici.
Superfície màxima per edifici		200 m ²	
Volum màxim per edifici		600 m ³	
Altures màximes	Reguladora	3 m	
	Total	5 m	
Número màxim de plantes sobre terreny		1 (PB)	
Reculades mínimes	A vial	20 m	
	A altres límits de propietat	20 m	Les reculades de les ampliacions d'edificis existents que no es trobin en situació de fora d'ordenació poden ser les mateixes que les de l'edifici que s'amplia
Separació mínima entre edificis per poder considerar-los independents		40 m	
En tot cas s'ha de tenir en compte el que estableix la Disposició addicional quarta, en el seu apartat 8, en relació a les servituds aeronàutiques corresponents a la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB d'Andratx.			

2. La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

Usos		Regulació	Observacions
Sector primari	Activitats de caràcter extensiu	Admès	Veure l'article 89
	Activitats de caràcter intensiu	Prohibit	Veure l'article 90
	Activitats complementàries	Prohibit	Veure l'article 91
	Activitats extractives	Prohibit	Veure l'article 92
Sector secundari	Indústria de transformació agrària	Prohibit	Veure l'article 93
	Indústria en general	Prohibit	Veure l'article 94
Equipaments	Sense construcció	Prohibit	Veure l'article 95
	Resta d'equipaments	Prohibit	Veure l'article 96
Infraestructures	Petites infraestructures	Prohibit	Veure l'article 97
	Vies de transport	Prohibit	
	Conduccions i esteses	Prohibit	
	Grans instal·lacions tècniques	Prohibit	
Protecció i educació ambiental		Condicionat	Veure l'article 98
Habitatge en edifici unifamiliar aïllat		Prohibit	

3. En tot cas, d'acord de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que la modifiqui o substitueixi, seran aplicable les condicions urbanístiques previstes en l'article 114 d'aquesta Llei.

Article 274. Àrea Natural d'Especial Interès (ANEI)

Article 275. Àrea Rural d'Interès Paisatgístic Boscosa (ARIP-B)

Article 276. Àrea Rural d'Interès Paisatgístic (ARIP) i ARIP Costanera (ARIP-C)

Article 277. Àrea de Prevenció de Riscs (APR)

Article 278. Àrea de Protecció Territorial (APT)

Article 279. Àrea de Transició d'Harmonització (AT-H)

Article 280. Sòl Rústic de Règim General (SRG)

Afegir als anteriors articles el següent apartat:

3. En tot cas, d'acord de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que la modifiqui o substitueixi, seran aplicable les condicions urbanístiques previstes en l'article 114 d'aquesta Llei.

Disposicions addicionals

Disposició addicional primera: Àrees a ordenar mitjançant un Pla Especial.

Text anterior:

1. Pla especial de reforma interior d'es Pantaleu, Son Maó i Son Corso.

En el sòl urbà del nucli d'Andratx s'han delimitat dues àrees l'ordenació de les quals s'ha de dur a terme mitjançant la redacció i aprovació dels seus respectius PERI. Aquestes àrees inclouen els nuclis inicials i més antics de la vila d'Andratx: El barri d'es Pantaleu i el de Son Maó i Son Corso.

Els objectius dels PERI han de ser:

- a) Integrar la seva estructura viària amb l'entorn.*
- b) Mantenir, en el possible, les característiques formals de l'espai viari públic existent en la actualitat.*
- c) Protegir el patrimoni edificat, potenciant -així mateix- la rehabilitació de les edificacions existents.*
- d) Potenciar l'ús residencial actual de la zona, juntament amb altres compatibles entre els quals s'hi poden comptar el d'hotel de ciutat.*
- e) Obtenir els Espais Lliures Públics i d'Equipaments necessaris pel conjunt de la zona, amb les reserves mínimes establertes en relació a la seva superfície.*
- e) Completar l'execució dels diferents serveis urbanístics, afavorint que de forma gradual s'aconsegueixi eliminar els serveis aeris de GESA, telefonia i enllumenat públic i substituir-los per soterrats.*

1.1. Els paràmetres mínims als quals s'han d'ajustar el PERI, en relació a cada una de les superfícies dels àmbits respectius, són els següents:

a) PERI d'es Pantaleu:

- Superfície mínima destinada a sòl públic (equipaments, zones verdes, vials i places): 25%*
- Condicions i paràmetres de les edificacions: segons determini justificadament el PERI.*
- Densitat global màxima: 100 hab/Ha.*



b) PERI de Son Maó i Son Corso:

- Superfície mínima destinada a sòl públic (equipaments, zones verdes, vials i places): 25%
- Condicions i paràmetres de les edificacions: segons determini justificadament el PERI.
- Densitat global màxima: 100 hab/Ha.

1.2. A les àrees territorials afectades pels futurs PERI, transitòriament i fins a la seva aprovació definitiva, només es podran realitzar obres de reforma que no suposin incrementar el nombre d'habitatges existents. Fins llavors, no es permetrà cap nova edificació, ni l'ampliació o l'augment de volum de les existents.

1.3. Programació.

L'aprovació inicial dels PERI haurà de tenir lloc en el termini màxim de 2 anys des de l'aprovació definitiva d'aquesta revisió de planejament i la seva aprovació definitiva abans dels 2 anys de l'aprovació inicial. En cas que es dugui a terme una segona aprovació inicial aquest termini es podrà prorrogar, encara que l'aprovació definitiva no serà superior als 6 anys des de l'aprovació d'aquesta revisió.

2. Pla especial del nucli rural de cas Vidals.

El planejament ha delimitat el nucli rural de cas Vidals (NR/1A), comprès per les parcel·les edificades amb anterioritat a 1956 i que es troben agrupades formant una estructura de barri.

2.1. Objectius.

Conservació de les característiques fonamentals de la zona i manteniment de l'estructura urbana i de la tipologia arquitectònica. A aquest efecte, les construccions existents podran ser objecte de rehabilitació, reforma o restauració, amb la finalitat de millorar les seves condicions higièniques sanitàries, o ser consolidades, sent obligatòria la conservació de les característiques tipològiques en façanes i elements constructius fonamentals.

2.2. Condicions per al desenvolupament del pla especial.

L'àmbit és de: 5.018 m², encara que podran realitzar-se petits ajustos als elements físics que resultin de l'aixecament topogràfic (viaris, edificacions existents o límits cadastrals de les parcel·les).

Les edificacions existents hauran de mantenir la volumetria bàsica existent permetent-se les petites ampliacions per a dotar-les de condicions de habitabilitat que no superin un 10% de l'edificabilitat o volum existents.

La tipologia de les edificacions és aïllada, encara que el pla especial regularà les reculades de l'edificació respecte del límits de la parcel·la podent suprimir-los amb la finalitat de conservar l'estructura actual del barri. A aquest efecte, el pla especial fixarà les alineacions dels vials i preveurà les zones d'aparcament públic, així mateix la supressió dels afegits en les edificacions existents que siguin discordes amb la tipologia tradicional i el soterrament del cablejat aeri.

L'altura màxima es correspondrà a planta baixa i 1 planta pis.

2.3. Programació i sistema de gestió.

El pla especial haurà de redactar-se i aprovar-se inicialment en el termini no superior a 4 anys i contindrà els terminis de execució i finançament de les actuacions que es prevegin.

Fins a l'aprovació del pla especial només es permetran les obres de consolidació, rehabilitació i reforma de les edificacions existents.

El sistema de gestió previst serà per cooperació.



Text proposat:

1. Pla especial de reforma interior d'es Pantaleu, Son Maó i Son Corso.

En el sòl urbà del nucli d'Andratx s'han delimitat dues àrees l'ordenació de les quals s'ha de dur a terme mitjançant la redacció i aprovació dels seus respectius PERI. Aquestes àrees inclouen els nuclis inicials i més antics de la vila d'Andratx: El barri d'es Pantaleu i el de Son Maó i Son Corso.

Els objectius dels PERI han de ser:

- a) Integrar la seva estructura viària amb l'entorn.
- b) Mantenir, en el possible, les característiques formals de l'espai viari públic existent en la actualitat.
- c) Protegir el patrimoni edificat, potenciant -així mateix- la rehabilitació de les edificacions existents.
- d) Potenciar l'ús residencial actual de la zona, juntament amb altres compatibles entre els quals s'hi poden comptar el d'hotel de ciutat.
- e) Obtindre els Espais Lliures Públics i d'Equipaments necessaris pel conjunt de la zona, amb les reserves mínimes establertes en relació a la seva superfície.
- e) Completar l'execució dels diferents serveis urbanístics, afavorint que de forma gradual s'aconsegueixi eliminar els serveis aeris de GESA, telefonia i enllumenat públic i substituir-los per soterrats.
- f) Complir amb el que s'estableix en l'article 34.5 de la Llei 9/2014, de 9 de maig, general de telecomunicacions.

1.1. Els paràmetres mínims als quals s'han d'ajustar el PERI, en relació a cada una de les superfícies dels àmbits respectius, són els següents:

a) PERI d'es Pantaleu:

- Superfície mínima destinada a sòl públic (zones verdes, vials i places): 20%
- Superfície mínima destinada a sòl públic (equipaments): 5%
- Coeficient global màxim d'edificabilitat: 0,66 m²/m²
- Densitat global màxima: 100 hab/Ha.
- Condicions i paràmetres de les edificacions: segons determini justificadament el PERI.

b) PERI de Son Maó i Son Corso:

- Superfície mínima destinada a sòl públic (zones verdes, vials i places): 30%
- Superfície mínima destinada a sòl públic (equipaments): 5%
- Coeficient global màxim d'edificabilitat: 0,66 m²/m²
- Densitat global màxima: 100 hab/Ha.
- Condicions i paràmetres de les edificacions: segons determini justificadament el PERI.

1.2. A les àrees territorials afectades pels futurs PERI, transitòriament i fins a la seva aprovació definitiva, només es podran realitzar obres de reforma que no suposin incrementar el nombre d'habitatges existents. Fins llavors, no es permetrà cap nova edificació, ni l'ampliació o l'augment de volum de les existents.

1.3. Programació.

L'aprovació inicial dels PERI haurà de tenir lloc en el termini màxim de 2 anys des de l'aprovació definitiva d'aquesta revisió de planejament i la seva aprovació definitiva abans dels 2 anys de l'aprovació inicial. En cas que es dugui a terme una segona aprovació inicial aquest termini es podrà prorrogar, encara que l'aprovació definitiva no serà superior als 6 anys des de l'aprovació d'aquesta revisió.

2. Pla especial dels nuclis rurals NR/1-A i NR/2-A.

El planejament ha delimitat els nuclis rurals de cas Vidals (NR/1-A) i de l'entorn del carrer Tarragona (NR/2-A), comprès per les parcel·les edificades amb anterioritat a 1956 i que es troben agrupades formant una estructura de barri.



2.1. Objectius.

Conservació de les característiques fonamentals de la zona i manteniment de l'estructura urbana i de la tipologia arquitectònica. A aquest efecte, les construccions existents podran ser objecte de rehabilitació, reforma o restauració, amb la finalitat de millorar les seves condicions higienicosanitàries, o ser consolidades, sent obligatòria la conservació de les característiques tipològiques en façanes i elements constructius fonamentals.

2.2. Condicions per al desenvolupament del pla especial.

L'àmbit del nucli rural NR/1-A és de: 5.018 m² i del NR/2-A de: 4.000 m². No obstant això, podran realitzar-se petits ajustos respecte de la delimitació cartogràfica del planejament degut als elements físics que resultin de l'aixecament topogràfic detallat (viaris, edificacions existents o límits cadastrals de les parcel·les).

Les edificacions existents hauran de mantenir la volumetria bàsica existent permetent-se les petites ampliacions per a dotar-les de condicions d'habitabilitat que **no superin un 10% de l'ocupació, edificabilitat i volum existents**.

La tipologia de les edificacions és aïllada, encara que el pla especial regularà les reculades de l'edificació respecte dels límits de la parcel·la podent suprimir-los amb la finalitat de conservar l'estructura actual del barri. A aquest efecte, el pla especial fixarà les alineacions dels vials i preveurà, en el seu cas, les zones d'aparcament públic, així mateix la supressió dels afegits en les edificacions existents que siguin discordes amb la tipologia tradicional. En tot cas haurà de preveure també el soterrament del cablejat aeri existent.

L'altura màxima es correspondrà a planta baixa i 1 planta pis.

2.3. Programació i sistema de gestió.

El pla especial haurà de redactar-se i aprovar-se inicialment en el termini no superior a 4 anys i contindrà els terminis d'execució i finançament de les actuacions que es prevegin. **La seva aprovació definitiva no podrà superar els 8 anys des de l'aprovació definitiva d'aquestes Normes.**

Fins a l'aprovació del pla especial només es permetran les obres de consolidació, rehabilitació i reforma de les edificacions existents.

El sistema de gestió previst serà per cooperació.

Disposició transitòria primera: Aplicació del Pla hidrològic de les Illes Balears.

Text anterior:

2. Zones inundables.

De forma provisional i fins a la seva delimitació i ordenació definitiva per part de la DGRH, s'estableixen com a zones inundables les àrees delimitades com a Planes d'Inundació per la Conselleria de Medi Ambient en el seu Atles de Delimitació Geomorfològica de Xarxes de Drenatge i Planes d'Inundació de les Illes Balears, l'objectiu del qual consisteix en identificar aquelles zones del territori balear susceptibles de ser inundades.

Segons el mateix document, aquesta identificació no és realment una delimitació de zones inundables, ja que aquesta és un instrument més precís i no una aproximació com és l'Atles, que només destria els àmbits territorials en el quals, de manera més urgent, s'han de desenvolupar els estudis de delimitació de zones inundables per part de l'AH, que és l'Administració competent, seguint l'establert en l'article 105 del PHIB. Pel que fa a les actuacions en les zones inundables i en les zones potencialment inundables s'estarà al que disposa l'article 106 del PHIB.

Aquestes zones potencialment inundables, o planes d'inundació, s'han assenyalat en els diferents plànols d'ordenació, tant en el sòl urbà com en el sòl rústic, que en el cas d'aquest últim se superposen amb les APR–Inundació delimitades en el PTIM, per coincidir amb elles, tal com s'expressa en el apartat 2.2.4.1 de la Memòria del mateix PTIM.

Corresponen a les subzones relacionades en l'article 18.3 del Decret 40/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el Pla especial per fer front al risc d'inundacions, que són:

S'Arracó, tipus A3 (3)

Port d'Andratx, tipus A3 (3)

Sant Elm. Torrent d'en Marcó, tipus B (2)

Sant Elm Platja, tipus B (2)

Torrent de Sa Font des Bosc - Torrent de Na Rosa, tipus B (2)

Torrent de Sa Coma - Torrent de Sa Font de la Vila, tipus B (2)

Torrent d'es Saluet, tipus C (1)

El tipus A3 (3) correspon a zones de risc alt excepcional, perill de vides humanes i danys a béns alt.

El tipus B (2) correspon a zones de risc mitjà, perill de vides humanes i danys a béns no alt.

El tipus C (1) correspon a zones de risc baix, perill de vides humanes i danys a béns molt baix.

La seva concreta zonificació, distingint les zones d'inundació potencial (freqüent, ocasional o excepcional) i les zones de risc (alt, significatiu o baix), segons els graus definits en el article 77 del PHIB, es concretarà a partir de l'esmentada delimitació i ordenació definitiva per part de la DGRH.

En relació a les zones inundables s'estarà al que s'estableix el PHIB.

Text proposat:

2. Zones inundables.

De forma provisional i fins a la seva delimitació i ordenació definitiva per part de la DGRH, s'estableixen com a zones inundables les àrees delimitades com a Planes d'Inundació per la Conselleria de Medi Ambient en el seu Atles de Delimitació Geomorfològica de Xarxes de Drenatge i Planes d'Inundació de les Illes Balears, l'objectiu del qual consisteix en identificar aquelles zones del territori balear susceptibles de ser inundades.

Segons el mateix document, aquesta identificació no és realment una delimitació de zones inundables, ja que aquesta és un instrument més precís i no una aproximació com és l'Atles, que només destria els àmbits territorials en el quals, de manera més urgent, s'han de desenvolupar els estudis de delimitació de zones inundables per part de l'AH, que és l'Administració competent, seguint l'establert en l'article 105 del PHIB. Pel que fa a les actuacions en les zones inundables i en les zones potencialment inundables s'estarà al que disposa l'article 106 del PHIB.

Aquestes zones potencialment inundables, o planes d'inundació, s'han assenyalat en els diferents plànols d'ordenació, tant en el sòl urbà com en el sòl rústic, que en el cas d'aquest últim se superposen amb les APR–Inundació delimitades en el PTIM, per coincidir amb elles, tal com s'expressa en el apartat 2.2.4.1 de la Memòria del mateix PTIM.

Corresponen a les subzones relacionades en l'article 18.3 del Decret 40/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el Pla especial per fer front al risc d'inundacions, que són:

S'Arracó, tipus A3 (3)

Port d'Andratx, tipus A3 (3)

Sant Elm. Torrent d'en Marcó, tipus B (2)

Sant Elm Platja, tipus B (2)

Torrent de Sa Font des Bosc - Torrent de Na Rosa, tipus B (2)

Torrent de Sa Coma - Torrent de Sa Font de la Vila, tipus B (2)



Torrent d'es Saluet, tipus C (1)

Torrent de s'Aguait, tipus B (2)

El tipus A3 (3) correspon a zones de risc alt excepcional, perill de vides humanes i danys a béns alt.

El tipus B (2) correspon a zones de risc mitjà, perill de vides humanes i danys a béns no alt.

El tipus C (1) correspon a zones de risc baix, perill de vides humanes i danys a béns molt baix.

La seva concreta zonificació, distingint les zones d'inundació potencial (freqüent, ocasional o excepcional) i les zones de risc (alt, significatiu o baix), segons els graus definits en el article 77 del PHIB, es concretarà a partir de l'esmentada delimitació i ordenació definitiva per part de la DGRH.

En les zones inundables i potencialment inundables, segons els articles 103 i 104 del PHIB o, en el seu cas, norma que ho substitueixi o modifiqui, s'hauran de complir les limitacions d'usos establertes en l'article 105 de l'esmentat PHIB.

Disposició addicional setena. Rutes cicloturístiques.

Afegir aquesta disposició amb el següent contingut:

La planimetria d'aquestes Normes recull les rutes cicloturístiques previstes en el Pla de vies ciclistes per a l'Illa de Mallorca que es corresponen amb les rutes C1, C2 i C4. D'acord amb la disposició transitòria cinquena del PIAT i fins que es despleguin les previsions de l'article 33 d'aquest Pla, aquestes rutes són vinculants sobre les actuacions viàries que es realitzin.

En la seva conseqüència, les obres que afectin els vials incorporats a aquestes Normes i afectats per de aquestes rutes, hauran d'incorporar aquesta previsió o, en el seu cas, adaptació i millora de les existents.

03. FITXES DE GESTIÓ

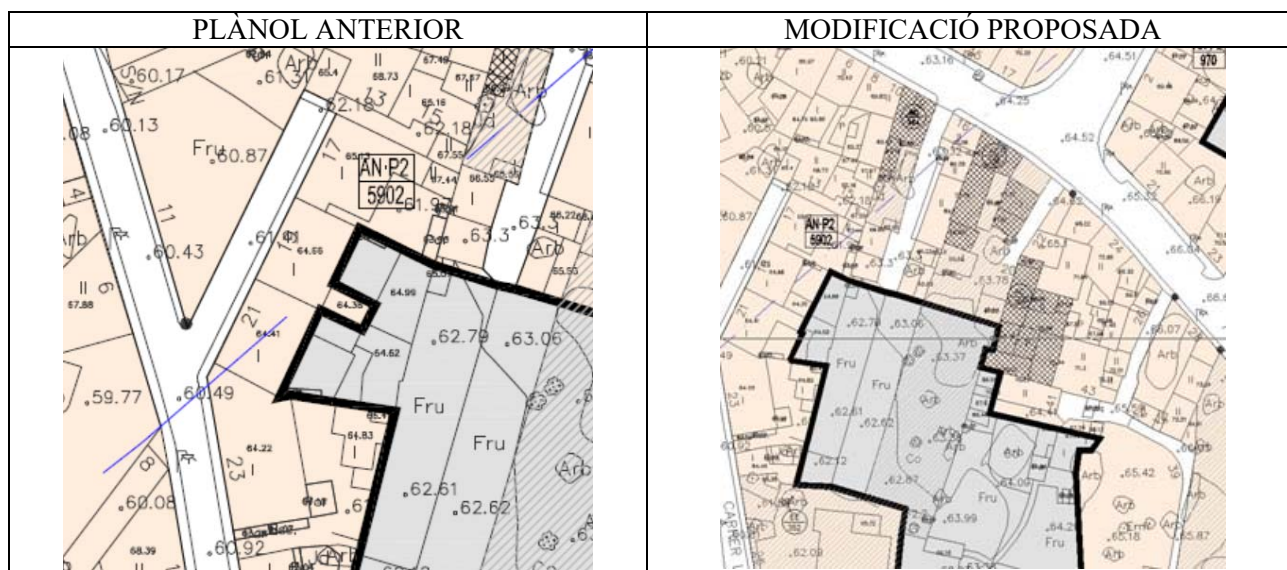
Les fitxes de gestió s'han revisat i modificat d'acord amb les deficiències.

04. PLÀNOLS

S'actualitza la relació de modificacions introduïdes en els plànols que figurava en l'annex 2 a la memòria de l'esmena de deficiències de l'Acord de la CIOTU de 25 de setembre de 2015.

4.1. ANDRATX

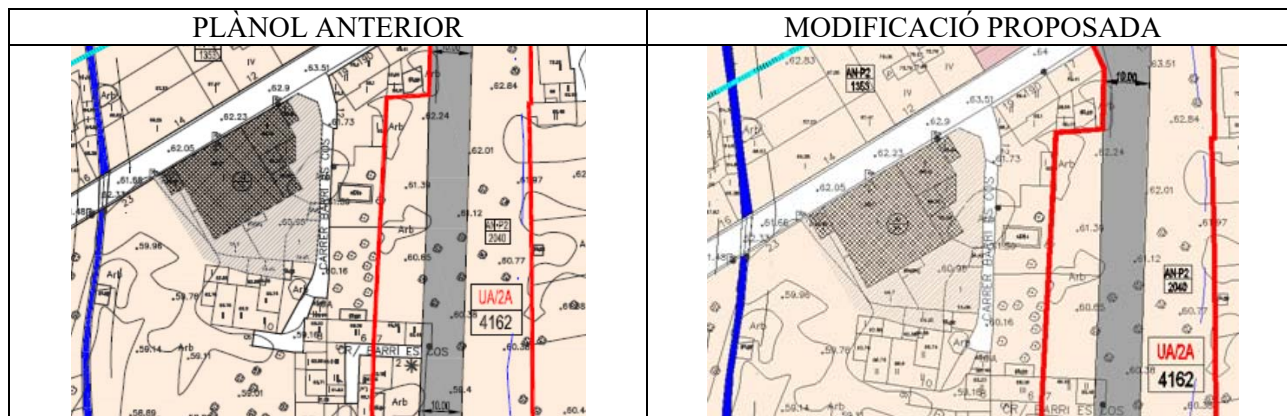
Modificacions:



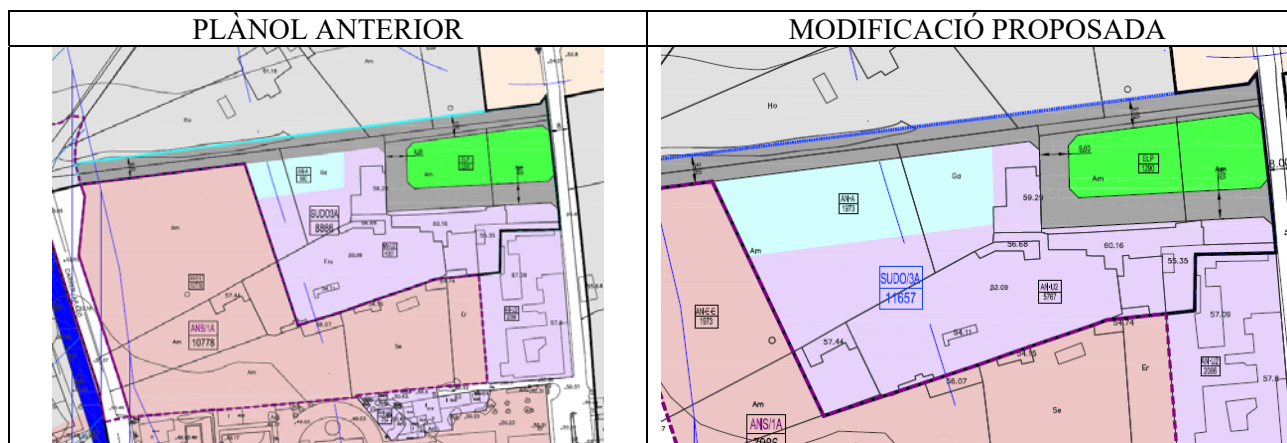
2. Es tracta, com a conseqüència de l'al·legat, de suprimir una part de la qualificació de vial públic d'un pas que ja com figura en el planejament vigent del 2007:



Plànol d'alineacions del planejament vigent del 2007.



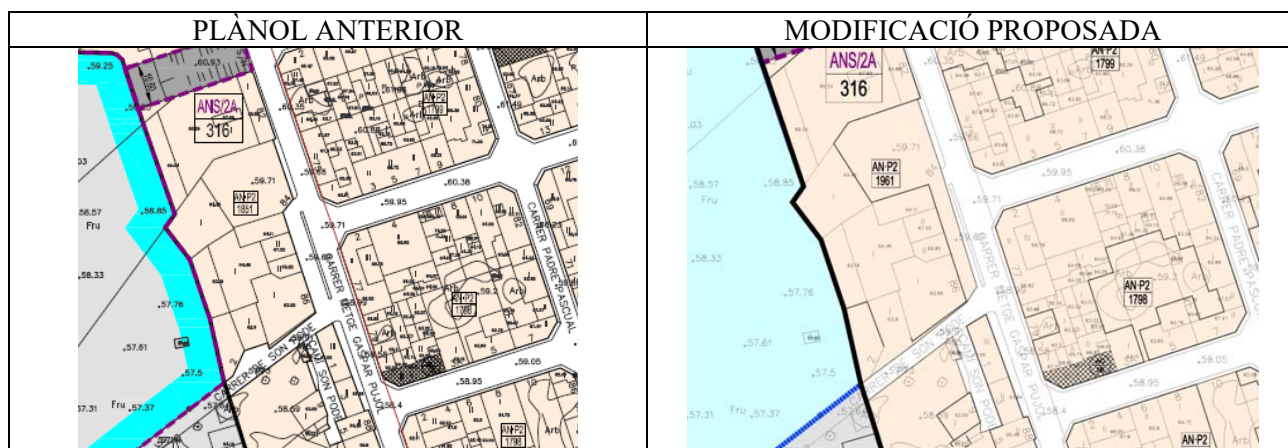
3. Com a conseqüència de les al·legacions, es corregeix l'ordenació del SUDO/3A i de la superfície destinada a equipament que ha d'obtenir-se per expropiació segons la fitxa ANS/1A atès que, s'ha incrementat el sòl esportiu mitjançant el sistema general, situat al costat del camp de futbol, a obtenir també per expropiació mitjançant la clau ANS/6A.



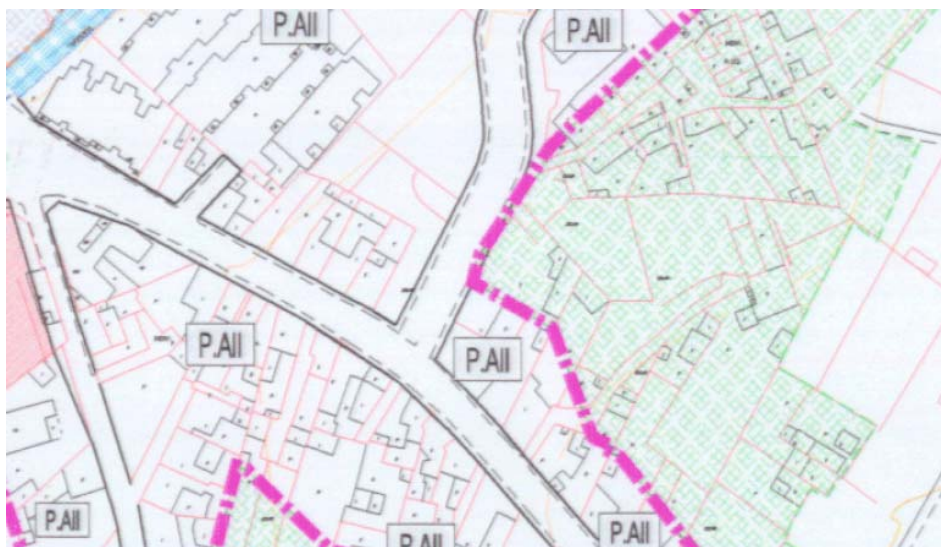
4. També, es corregeix l'alineació del carrer del Metge Gaspar Pujol enfront del carrer Palma com a conseqüència de l'estimació d'una al·legació. Enfront d'aquesta edificació existeix una reculada utilitzada com a aparcament privat que el planejament havia incorporat al sòl públic viari i no havia previst la seva



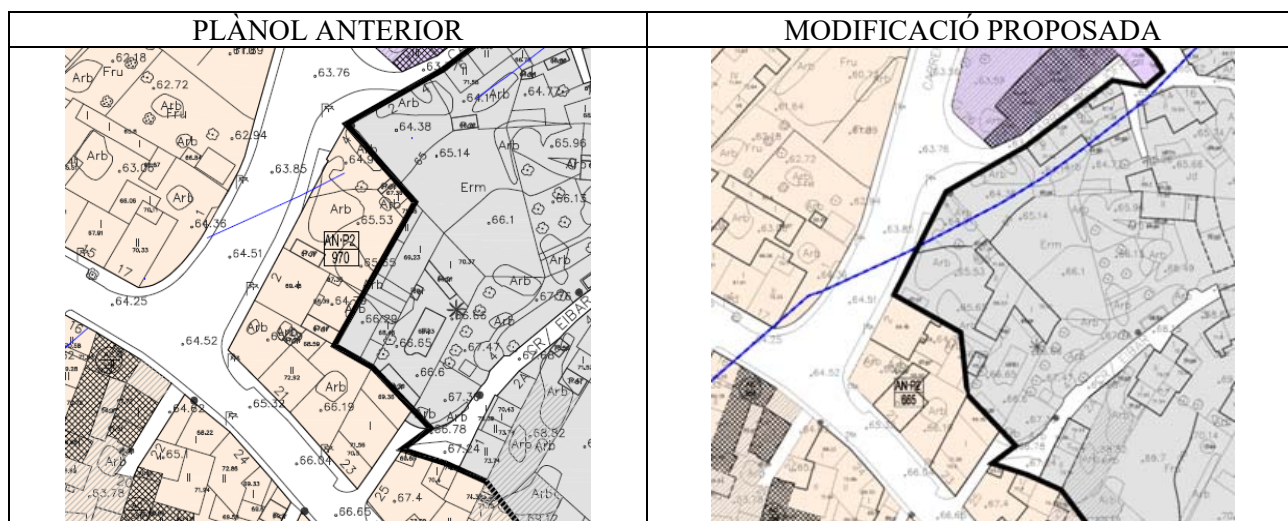
expropiació. Aquesta expropiació manca de sentit una vegada s'hagi materialitzat el sistema general d'aparcaments públics del carrer de Son Podé que suposen una superfície superior als nou mil m2.



5. Se suprimeix l'ampliació de sòl urbà respecte de les NS de 2007 a la cantonada entre l'Av Lluís Alemany i el carrer son Prim.



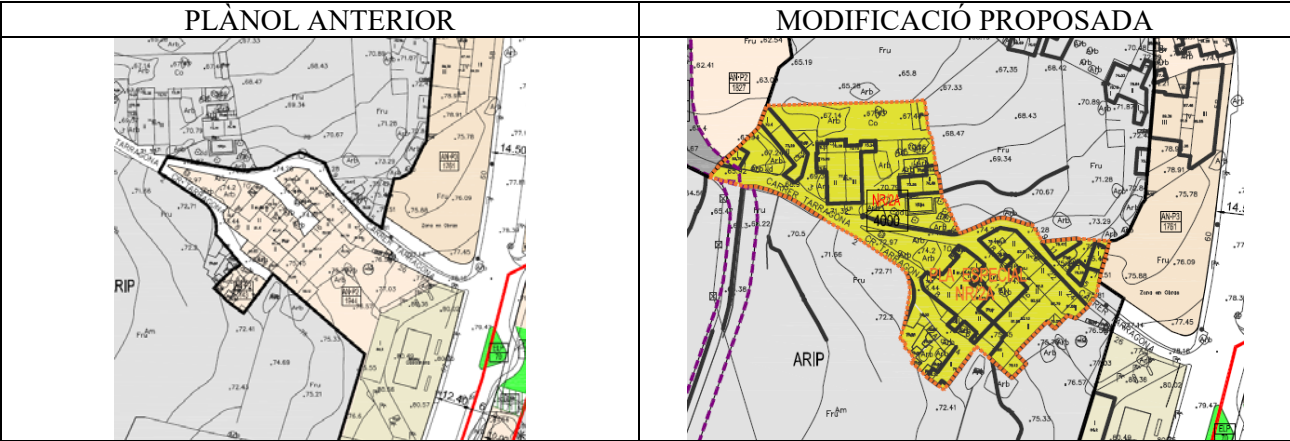
Plànol d'ordenació del planejament vigent del 2007.



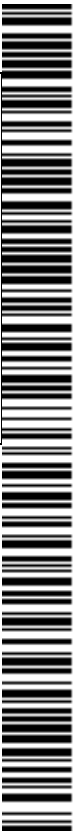
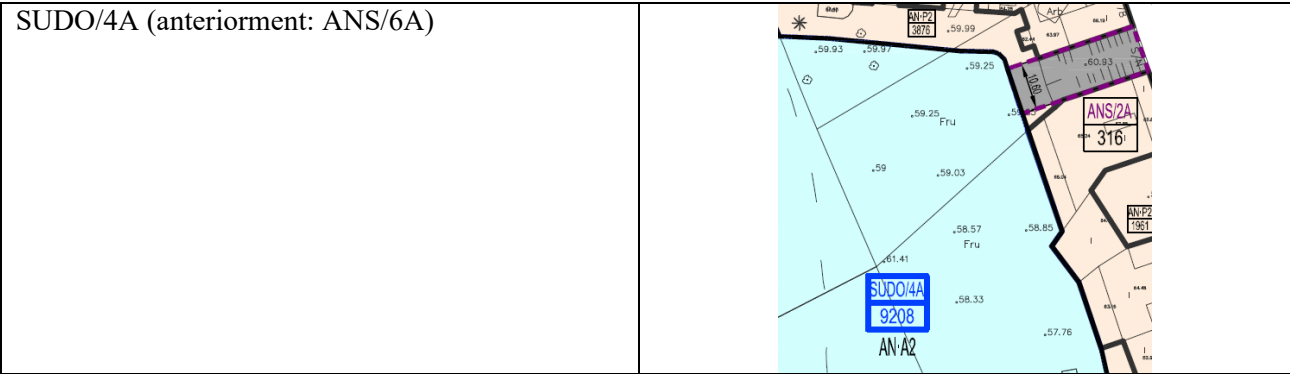
6. Se suprimeix l'ampliació de sòl urbà respecte de les NS de 2007 entre la prolongació del carrer Tarragona i l'Av Lluís Alemany. Aquesta zona es troba classificada com a nucli rural a les NS vigents el 2007 pel que es manté la seva classificació com a nucli rural (NR2)



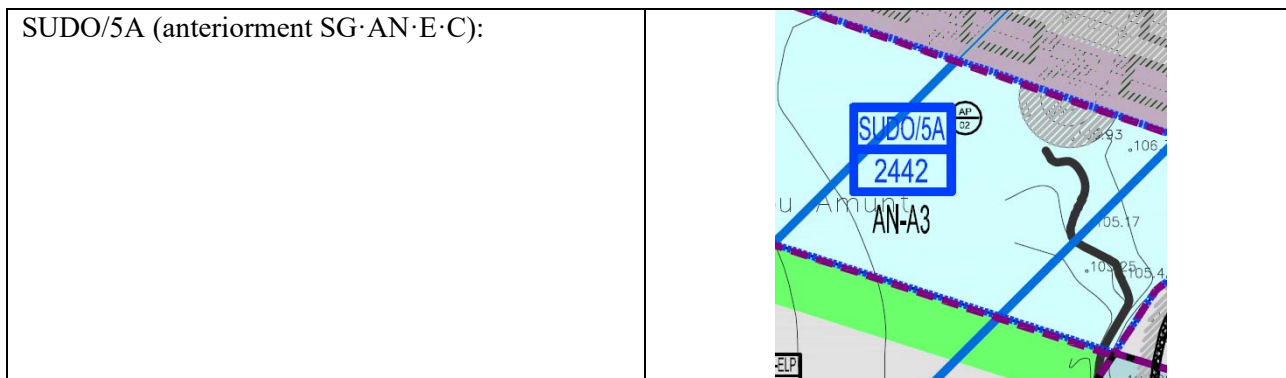
Plànol d'ordenació del planejament vigent del 2007.



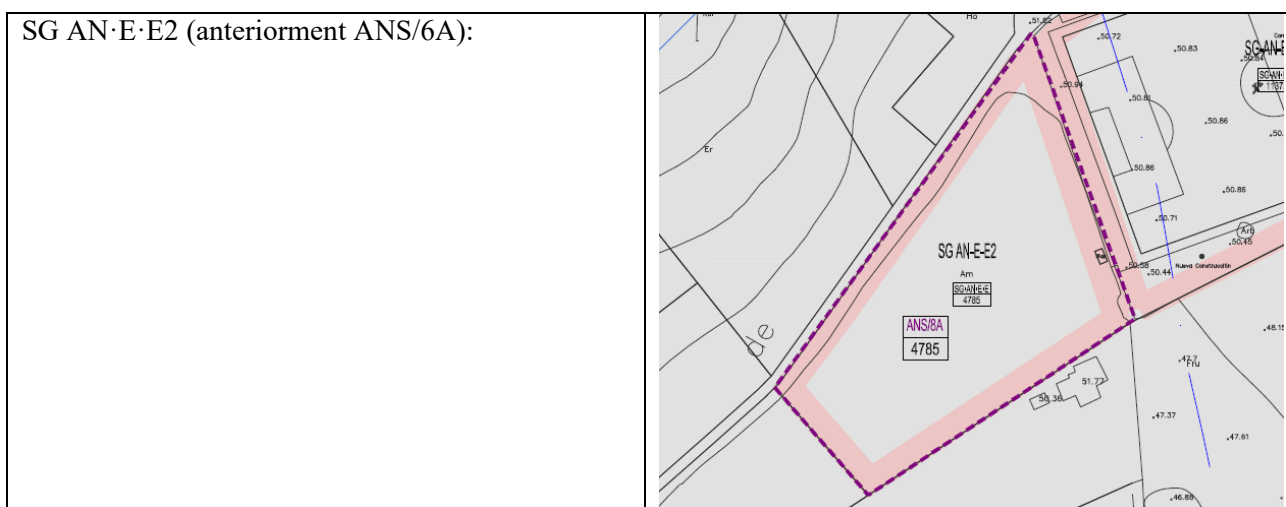
7. Els següents sistemes generals a obtenir per expropiació es classifiquen com a sectors urbanitzables directament ordenats i es mantenen el sistema d'obtenció per expropiació:



Codi Validació: 93P3PLFW2KE5ZECS6X4P8N7FRK | Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document Signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 41 de 59

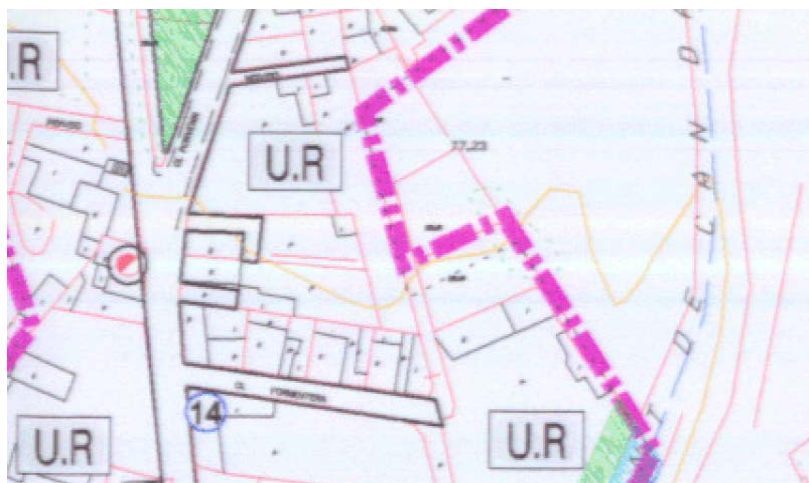


Es manté com a sistema general esportiu amb la clau SG AN·E·E2 l'aplicació del camp de futbol que ja figura com a sistema general en el planejament (SG AN·E·E1).

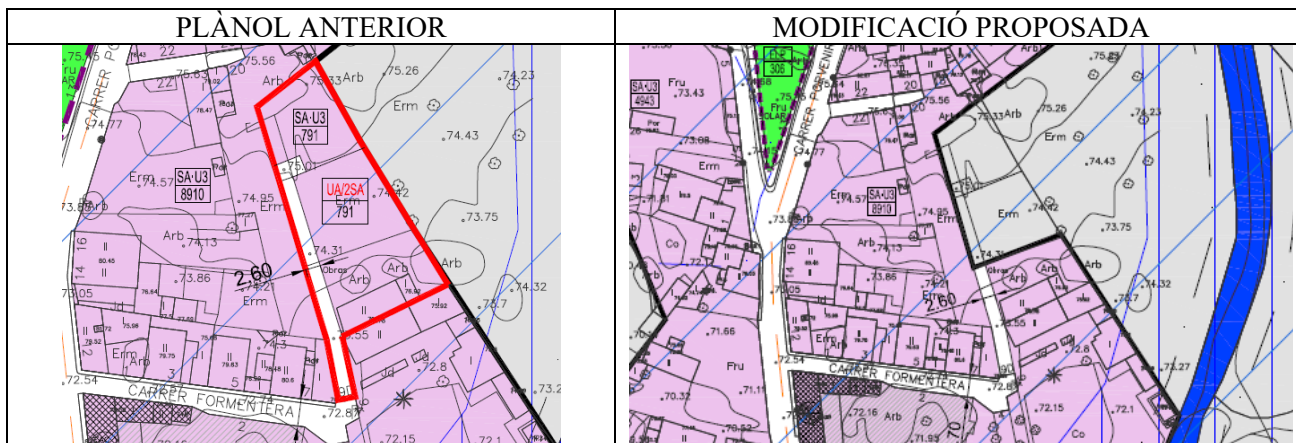


4.2. S'ARRACÓ

Es fa una correcció d'errors en la delimitació del sòl urbà en l'àmbit de la UA/2SA, d'acord amb la delimitació aprovada en les NS vigents del 2007, encara que, finalment, segons les deficiències imposades per l'Acord de suspensió de 30 de juliol de 2021 de la CIOTU, es deixa com estava en el planejament del 2007.



Plànol d'ordenació del planejament vigent del 2007.

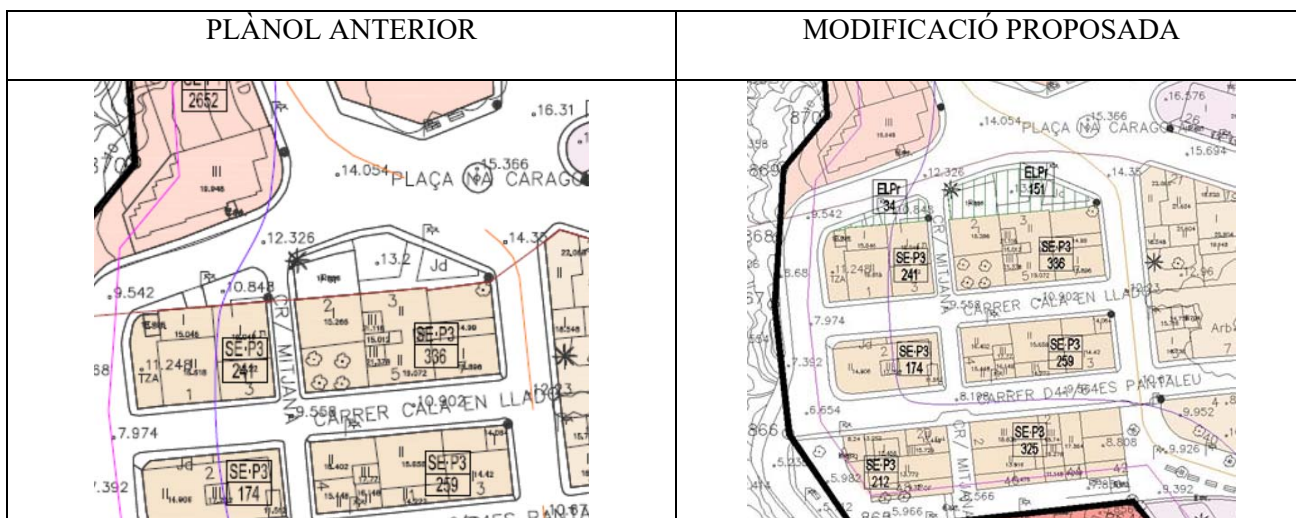


4.3. SANT ELM

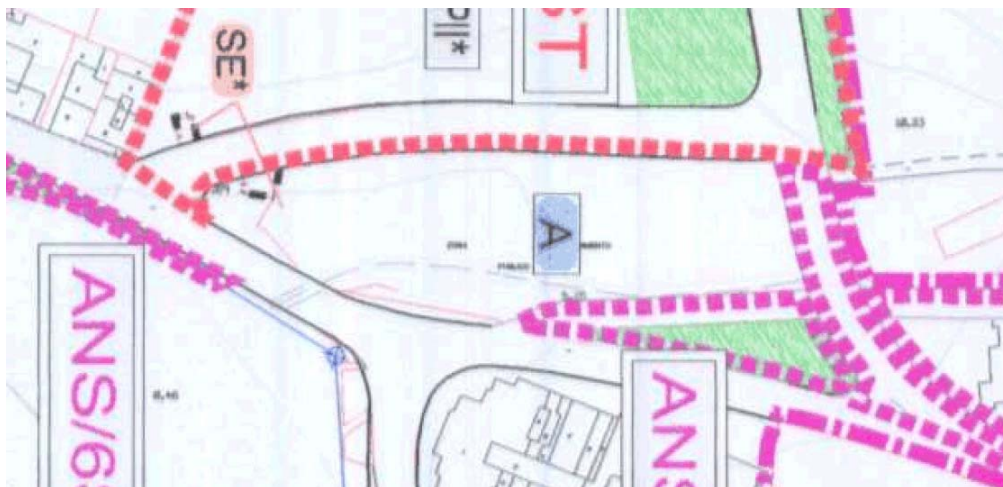
En la plaça de na Caragola existeix una alineació de façanes i un espai aparentment públic entre aquesta alineació i el viari. Aquest espai està compost per les terrasses dels locals de les edificacions existents i no figura la seva obtenció per expropiació en l'estudi econòmic del planejament vigent. D'altra banda, es tracta d'un espai situat per sota del nivell de la vorera i que no pot ser elevat sense afectar els accessos als locals i habitatges. En el planejament vigent del 2007 s'aclareix que la seva situació és d'espai públic encara que tampoc s'ha previst la seva expropiació. Es proposa, com a conseqüència de les al·legacions rebudes, la seva qualificació com a espai lliure privat.



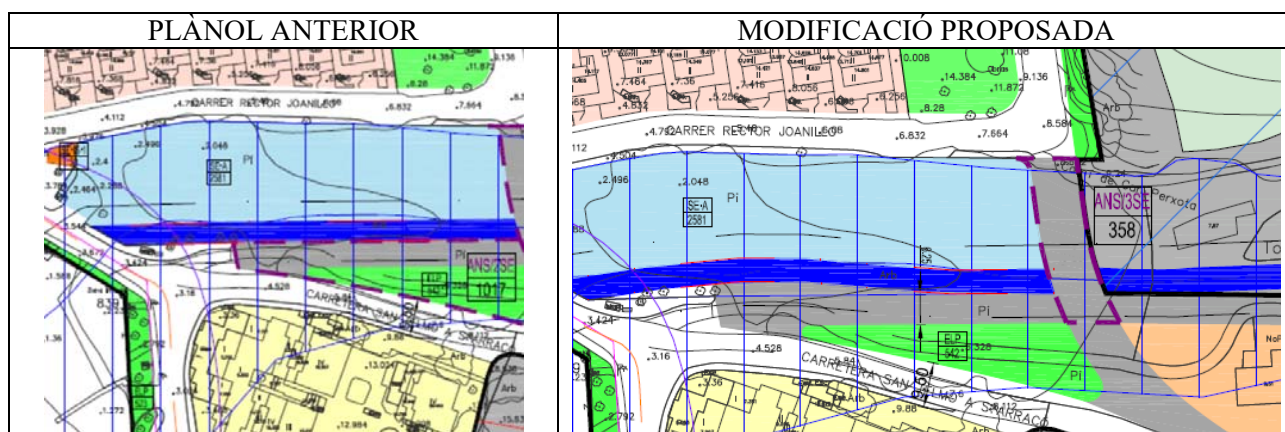
Plànol d'alineacions del planejament vigent del 2007.



Es tracta de corregir un error en la grafia del llit del torrent com a conseqüència d'una al·legació. El mateix s'adapta al del planejament vigent del 2007, atès que ja existeix una infraestructura de sortida del mateix que passa per sota del carrer i que no concorda amb el llit representat gràficament en els plànols de la revisió.



Plànol de gestió del planejament vigent del 2007.



Com ja s'ha exposat en la modificació proposada de l'article 182, es proposa modificar la taula d'usos, com a conseqüència de les al·legacions rebudes, en el sentit d'admetre els usos comercials i de restauració en la zona ES·U2, encara que només dins de la delimitació de nucli antic. Per a això es representa gràficament, igual que està en el planejament vigent del 2007, l'àmbit de la zona de nucli antic.

El planejament vigent del 2007 distingeix gràficament la zona unifamiliar en l'Av Jaume I, que es troba situada en nucli antic, de la unifamiliar situada fora d'aquest àmbit, encara que després no estableix una ordenació diferenciada. No obstant això, aquesta zona, quan es troba dins de l'àmbit del nucli antic, es configura amb edificacions en tipologia mixta (contínua i aïllada) i els usos, a més del residencial, són també mixtos (comercial, establiment públic, etc.).

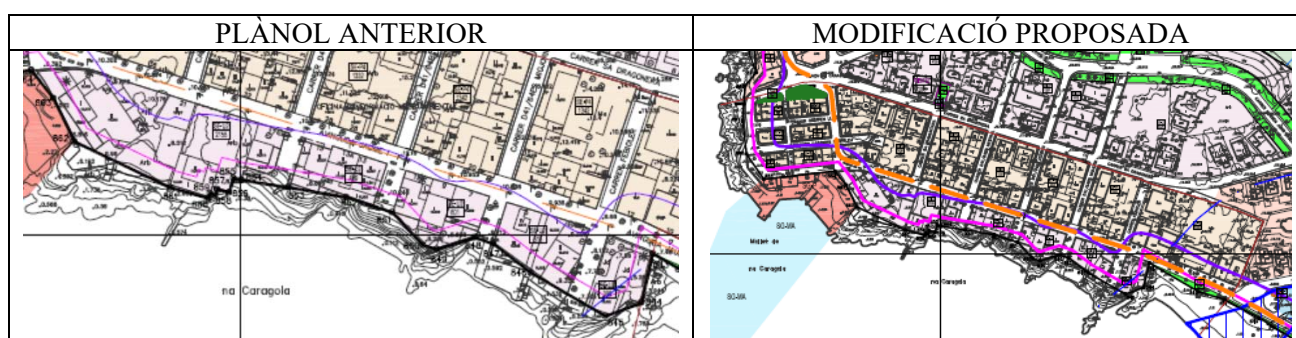
La revisió no distingeix entre usos unifamiliars en nucli antic (entre l'Av Jaume I el mar) i fora del mateix (al Nord del carrer sa Dragonera, carrer des Rector Joanillo, etc.), amb el que totes les edificacions, situades en nucli antic, quedaran inadequades. La proposta és establir una excepció per a l'ús unifamiliar ES·U2 en nucli antic.

En el següent plànol d'ordenació es representa gràficament, igual que està en el planejament vigent del 2007, l'àmbit de la zona de nucli antic.

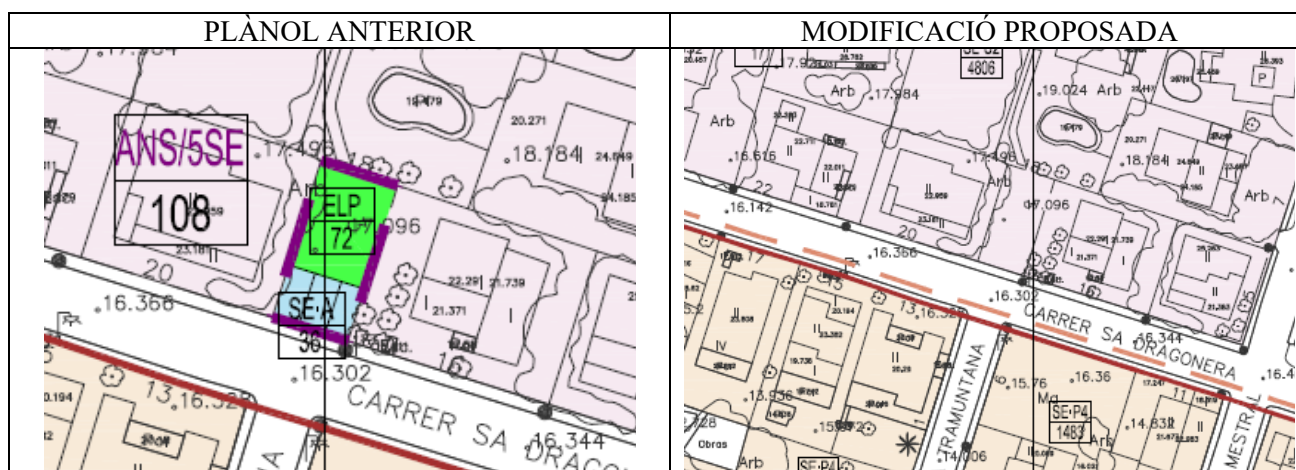




Plànol d'ordenació del planejament vigent del 2007.

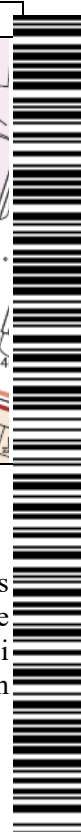


Al carrer sa Dragonera existeix una parcel·la que no compleix la façana mínima i que, aplicant les reculades establertes en el planejament, la part edificable no és suficient per a desenvolupar un programa d'habitatge mínim. A més, les parcel·les veïnes es troben edificades i són de titulars diferents. Es corregeixen, segons amb l'indicat en la deficiència 44 de l'Acord de suspensió de 30 de juliol de 2021 de la CIOTU, les reculades mínimes a veïns per a possibilitar la seva edificació.



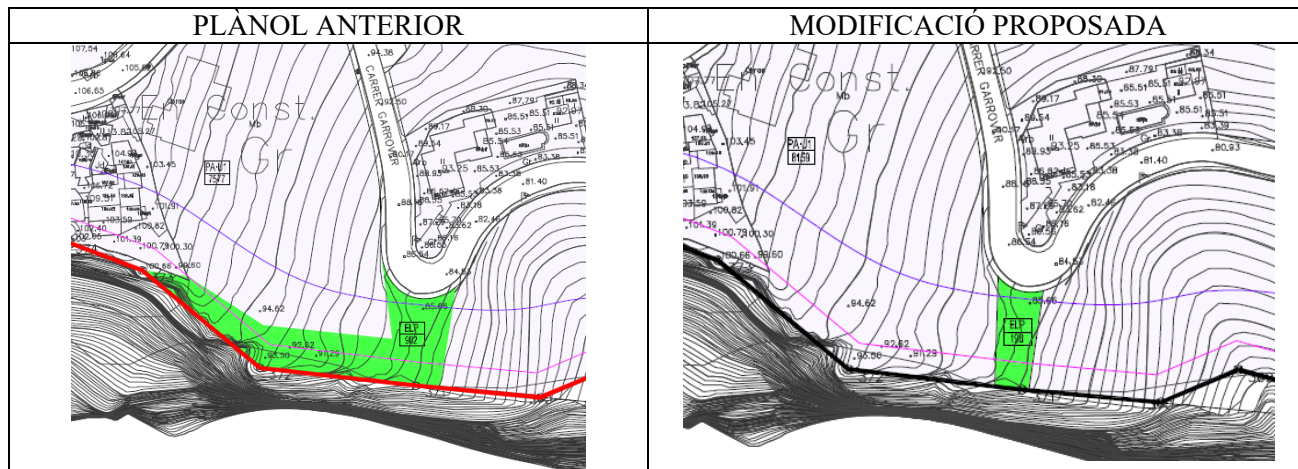
4.4. PORT D'ANDRATX

L'àmbit de la urbanització La Mola ha estat objecte de nombroses al·legacions, especialment detectant errors com a conseqüència de la cartografia basi utilitzada ja que apareix una ordenació que correspon amb la fase d'aprovació inicial de la revisió juntament amb correccions posteriors. Es corregeixen aquests errors i s'ordenen a partir de la cartografia aprovada provisionalment, afegint les modificacions que s'assenyalen en la memòria de la revisió que es va adjuntar a l'esmena de deficiències imposades pel CIM.

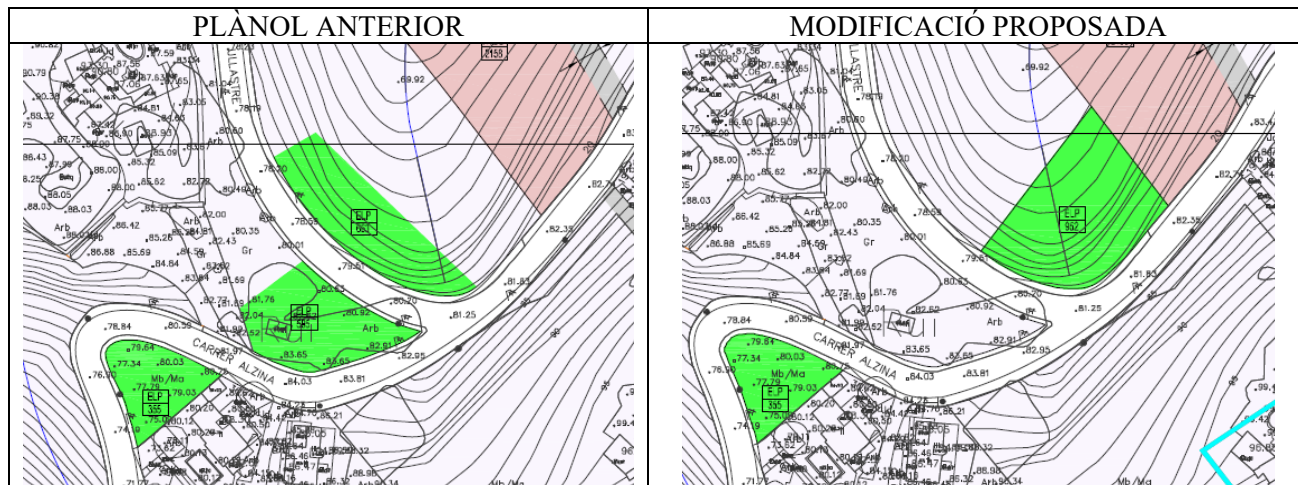


Concretament:

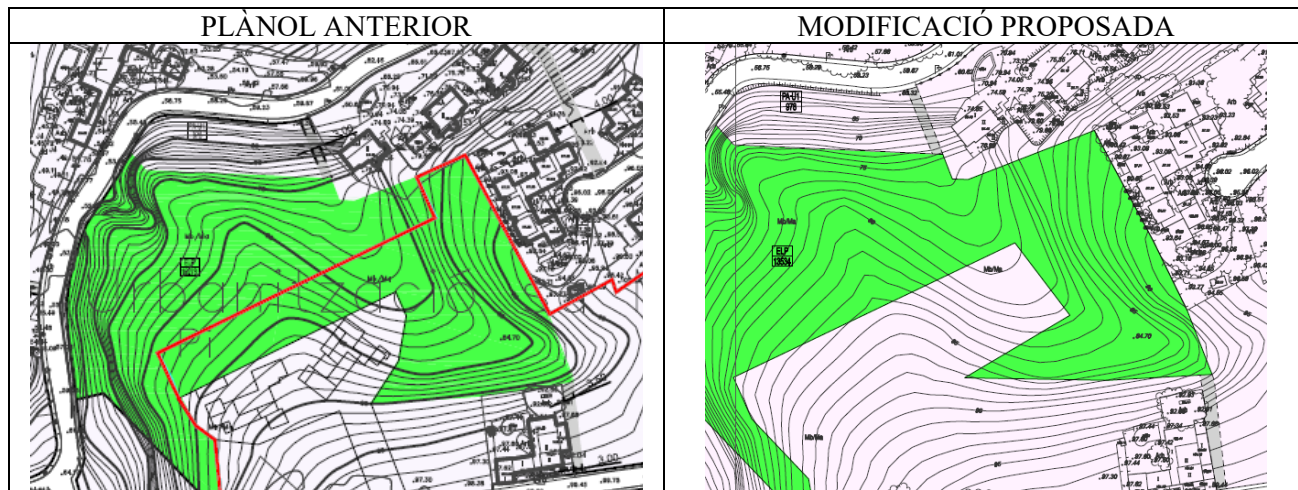
1. Correcció de la forma de l'espai lliure públic del carrer Garrover.



2. Correcció dels espais lliures públics del carrer Ullastre i carrer Alzina.



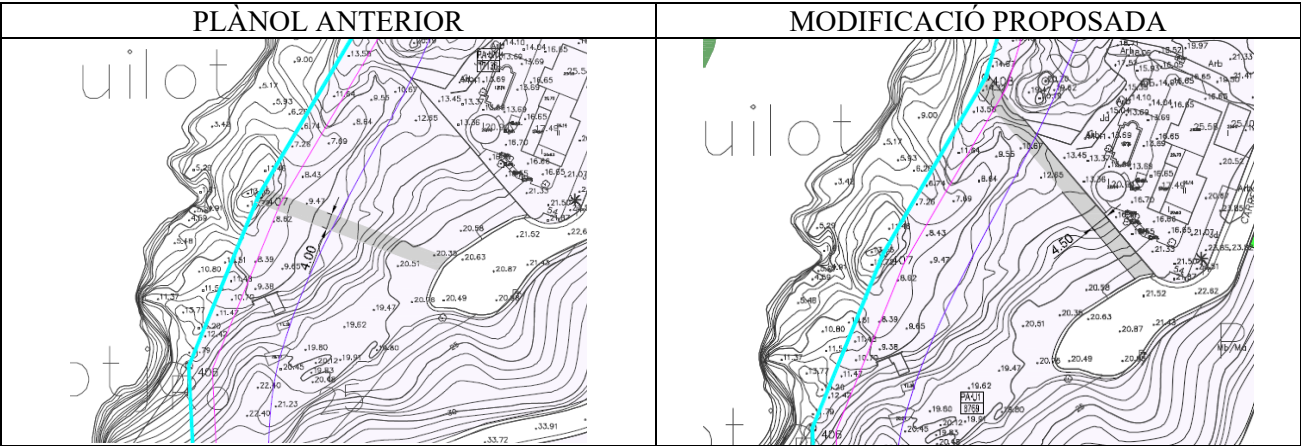
3. Correcció de l'àmbit de l'espai lliure públic al final del carrer Morera per a la seva adaptació a la zona verda cedida i que ja figurava en la documentació aprovada provisionalment.



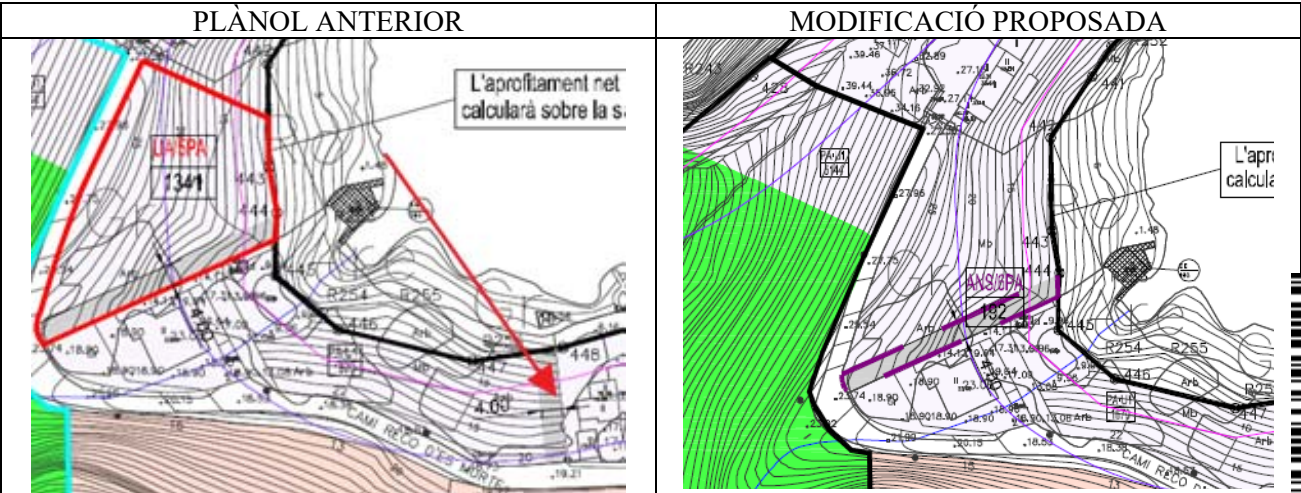
4. A més, es repassen i corregeixen els accessos al mar en l'àmbit de la urbanització La Mola ja que el plànol presentava algunes incorreccions. En tot cas, es procura que aquests passos s'ajustin a límits laterals de parcel·les i no les tallin de manera que no afecti el seu aprofitament real.

Concretament:

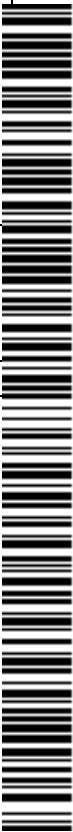
a. El pas al mar, situat al carrer Ullastre, es trasllada al costat del límit de la parcel·la actualment edificada.

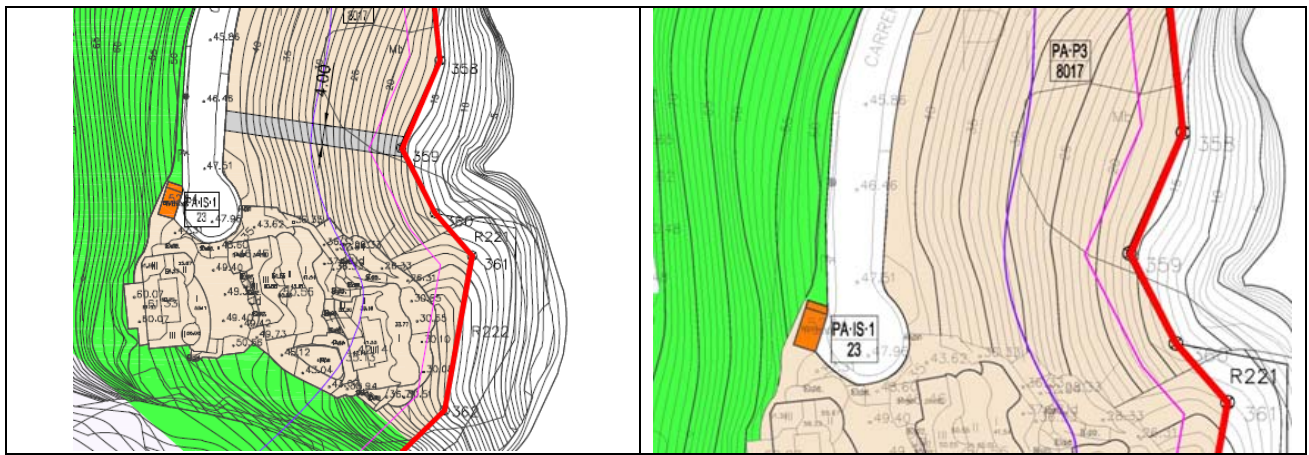


b. El pas al mar, situat al carrer Recó d'Es Murter, s'havia traslladat dins de l'àmbit de la UA/5PA pel que aquest se suprimeix. No obstant això, a conseqüència de la deficiència 39 de l'Acord de suspensió de 30 de juliol de 2021 de la CIOTU es corregeix la mateixa suprimint la unitat d'actuació i fixant una ANS per expropiació en el pas d'accés a la mar.

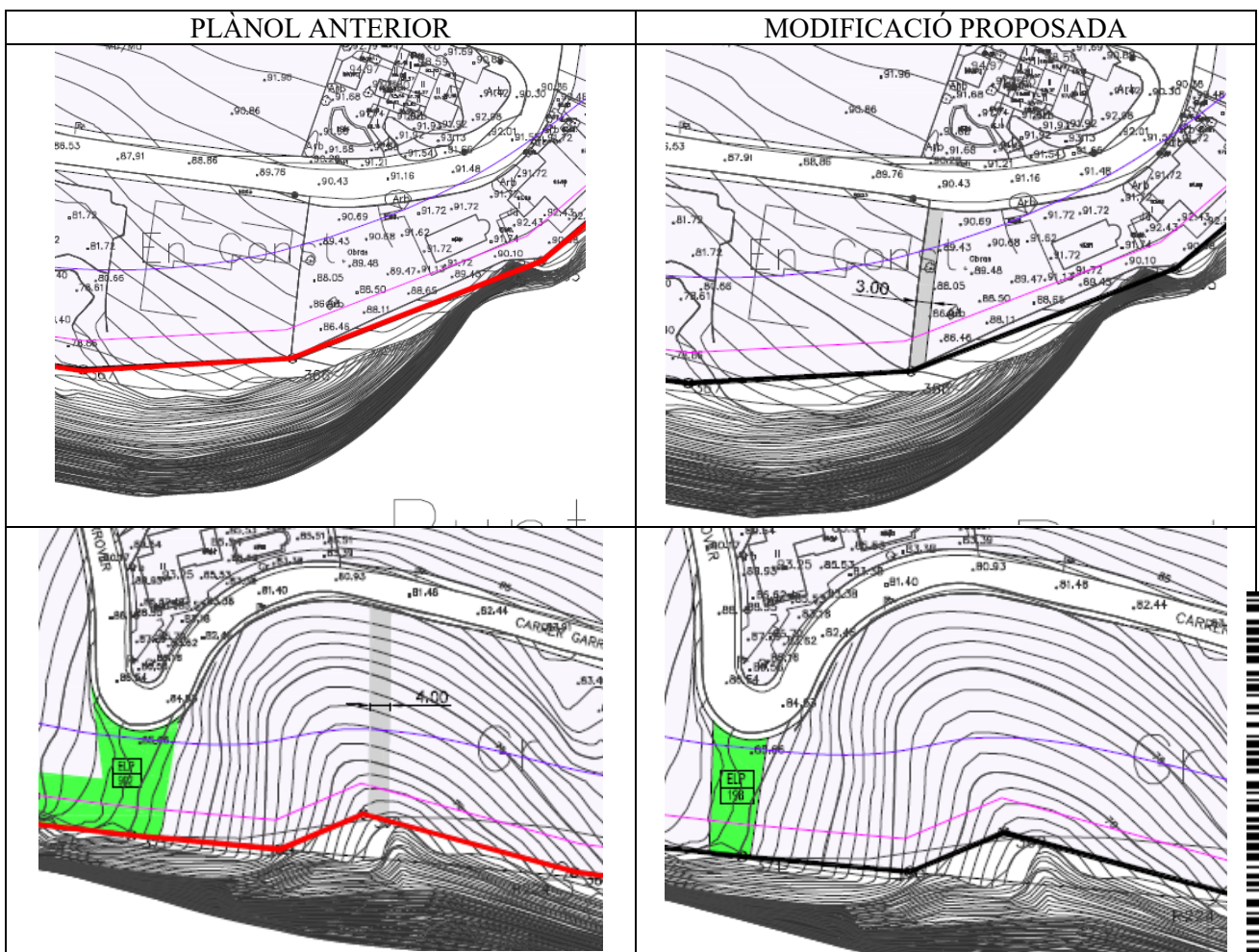


c. Se suprimeix el pas al mar situat al costat de la rotonda de carrer Olivera ja que aquest es troba situat abans d'aquesta rotonda.

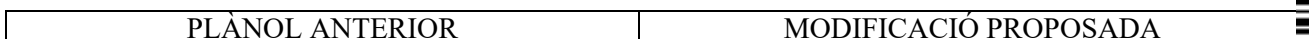


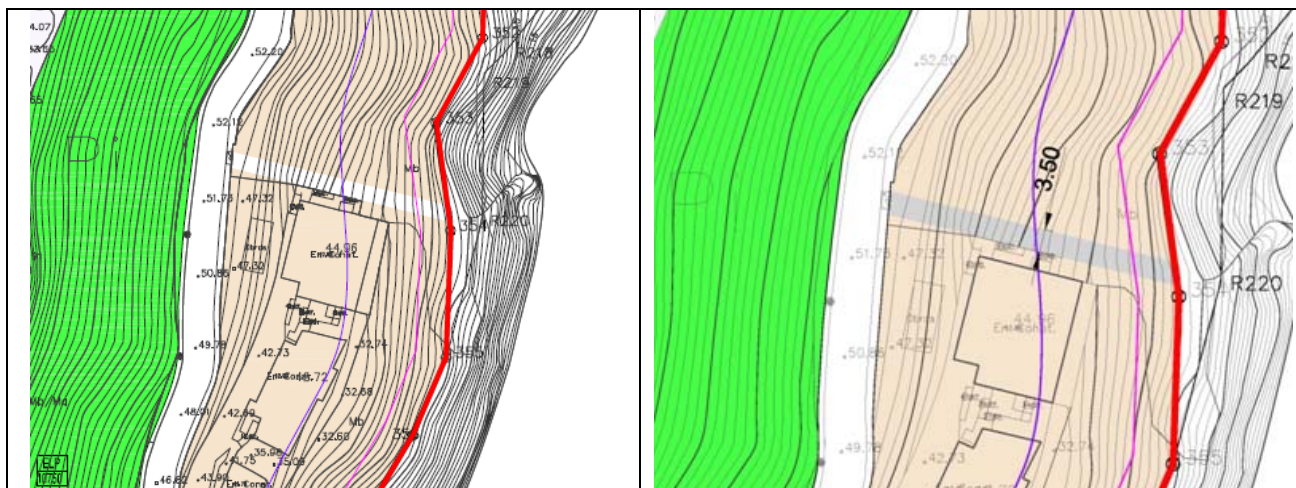


d. Es manté la situació del pas al mar del carrer Garrovers que havia estat suprimit i traslladat més prop de l'espai lliure públic d'aquest carrer.

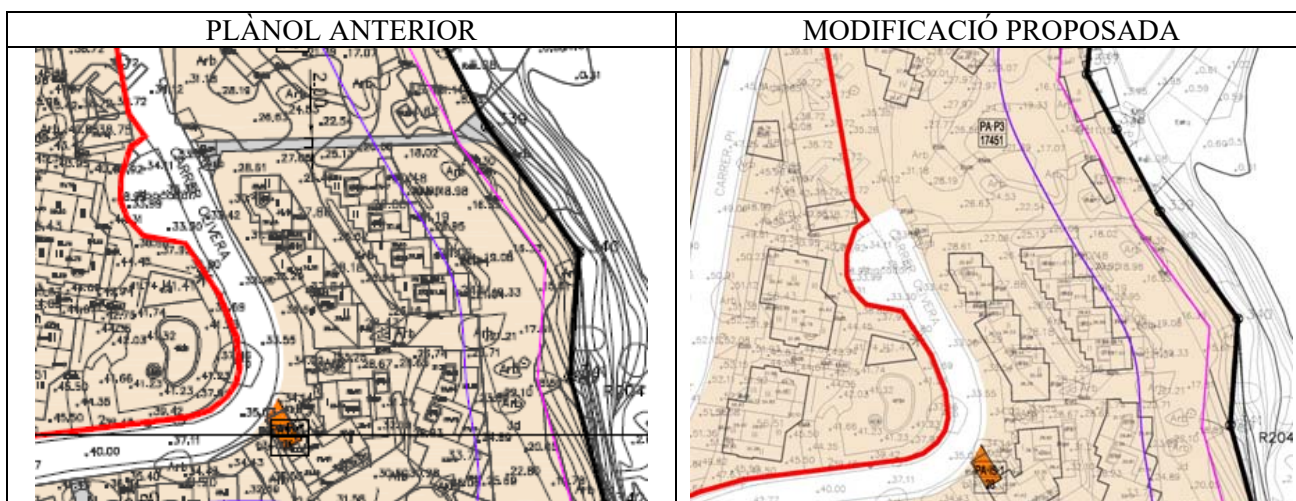


e. Es manté el pas al mar situat en la meitat del carrer Olivera.

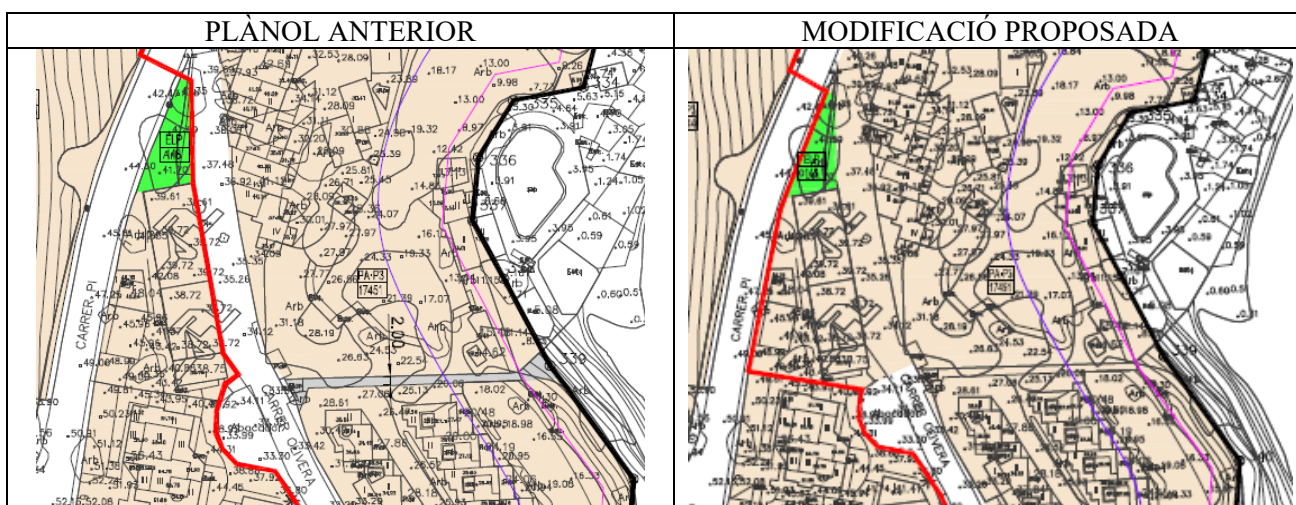




f. Se suprimeix el pas al mar, situat en la rotonda de carrer Olivera i que, en realitat, no es tracta d'un pas públic sinó privat.

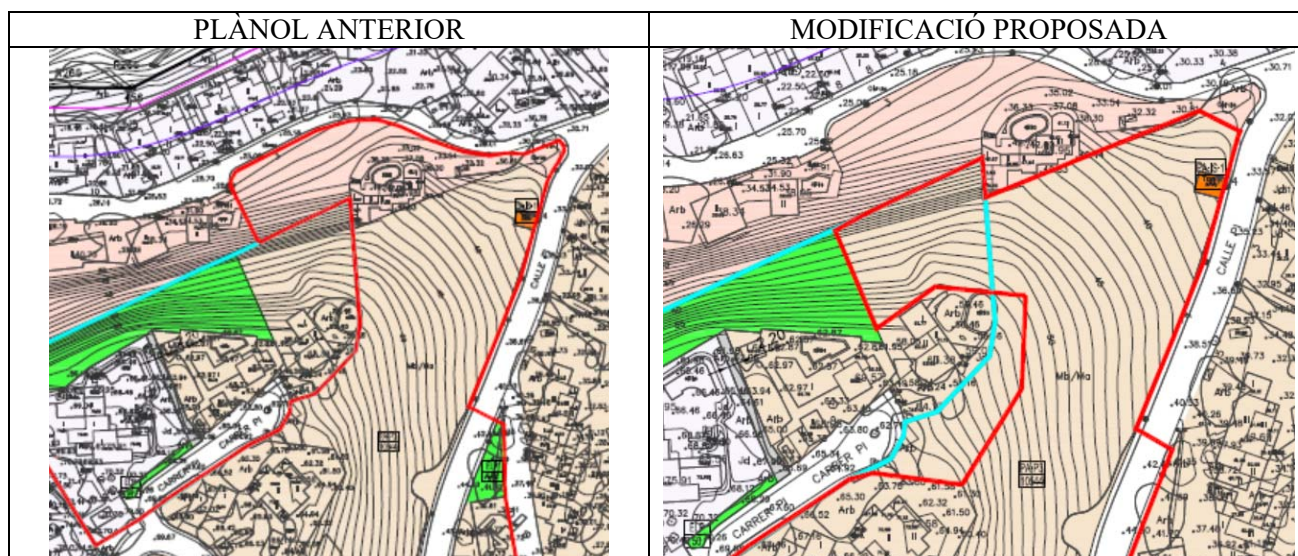


5. Es tracta de la correcció d'un error dins de l'àmbit de la urbanització de La Mola ja que es va representar gràficament com a públic un vial privat que dona accés als aparcaments de les edificacions existents. En el planejament vigent del 2007, el carrer Olivera finalitza en un "fons de sac" i no té continuïtat fins al carrer Pi.

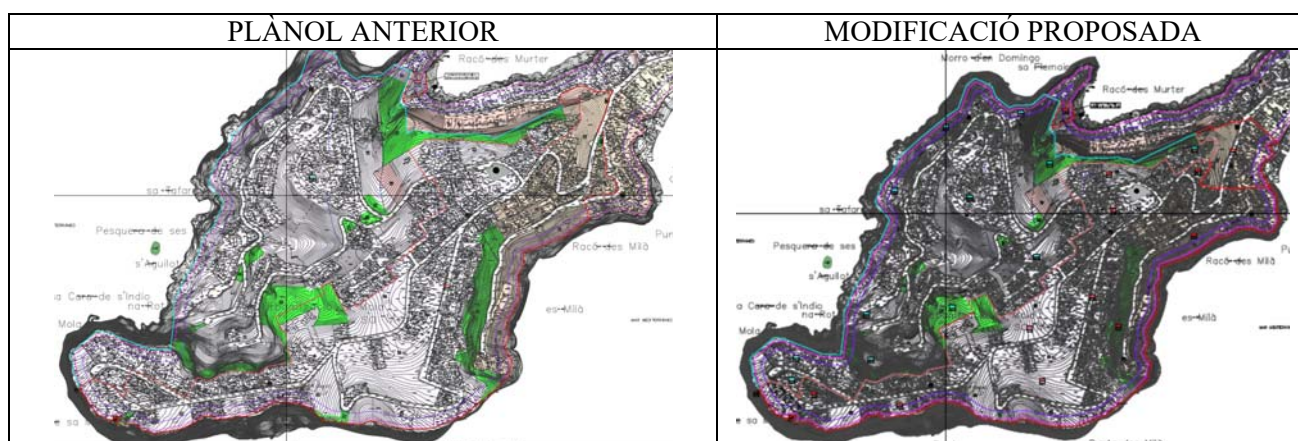


6. Es tracta de la correcció d'un error en la delimitació del sector urbanitzable de La Mola detectat com a conseqüència de les al·legacions.





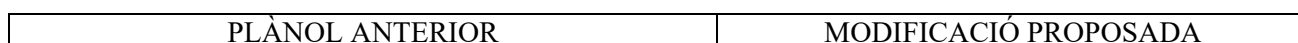
7. Finalment, es corregeix la delimitació entre el sòl que es manté com a urbanitzable i el que es classifica com a urbà, encara que dins de les unitats d'actuació 06PA i 07PA. L'àmbit de la UA/06PA inclou sòl urbà que en l'anterior aprovació va quedar fora de l'est àmbit.

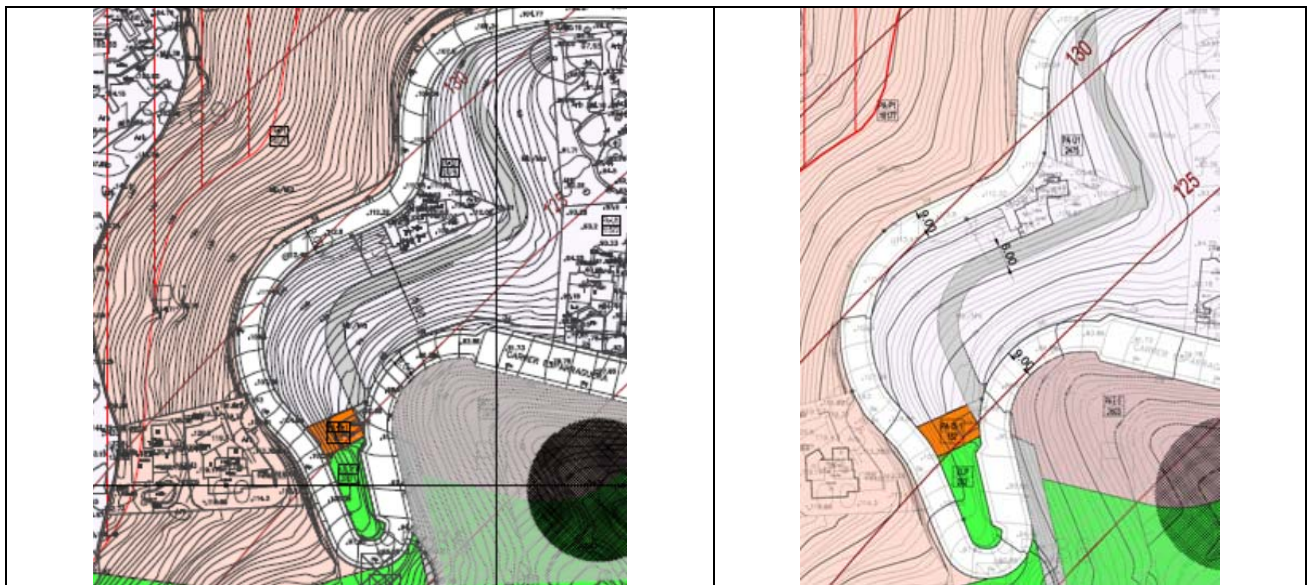


A més de les anteriors correccions en l'àmbit de la urbanització La Mola, es modifiquen els següents zones del Port d'Andratx:

1. Urbanització Son Borràs.

Es tracta d'un ajust del traçat del vial privat que figura representat gràficament en el planejament vigent del 2007 i que, com a resultat d'una al·legació en la qual s'ha aportat un plànol topogràfic, s'ha de corregir a l'efecte de no interferir en la superfície i límits de les parcel·les que es troben a banda i banda d'aquest vial. No obstant això, donat el nivell de precisió d'això suposa, el planejament ha optat per diferir-ho a un estudi de detall entre les parcel·les afectades.





2. Correcció del límit de sòl urbà en una parcel·la del carrer Tonyina.

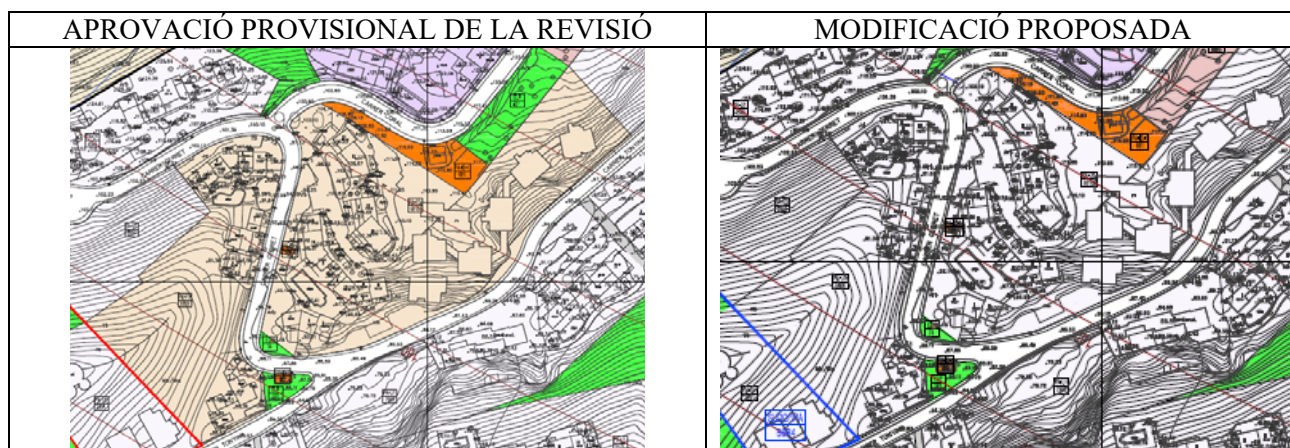
Aquesta parcel·la està afectada pel Pla territorial insular que la va classificar com a sòl rústic pel que per a la seva incorporació al sòl urbà és necessària la seva classificació com a urbanitzable. A aquest efecte, s'ha d'esmenar a més la deficiència 37 de l'Acord de la CIOTU de 25 de setembre de 2015 que indicava la falta de justificació de la seva classificació com a sòl urbà. En la seva conseqüència es classifica com a urbanitzable directament ordenat (SUDO/1PA) en tenir el deure de cessió de més del 50% de la superfície del seu àmbit.

APROVACIÓ PROVISIONAL DE LA REVISIÓ	MODIFICACIÓ PROPOSADA

3. Correcció de la zonificació al carrer Tintorera.

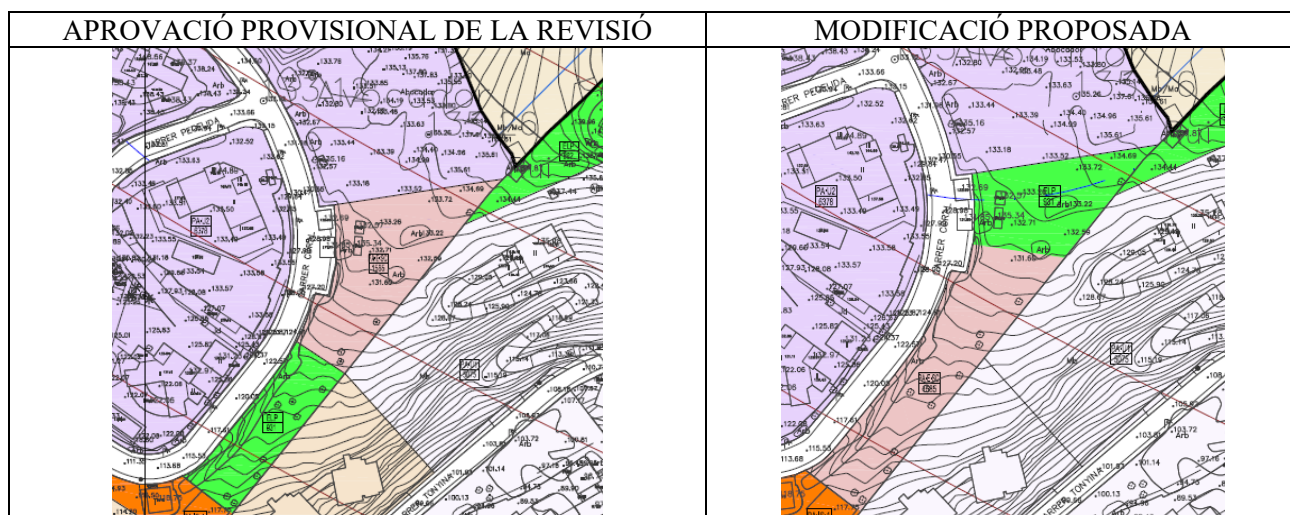
Com a esmena de la deficiència 38 de l'Acord de la CIOTU de 25 de setembre de 2015 del Consell de Mallorca s'ha mantingut com a sòl urbà amb la qualificació de zona unifamiliar la franja situada entre el carrer Tintorera i la mar d'acord amb la qualificació de les NS vigents el 2007. No obstant això, s'havia mantingut, segons la documentació aprovada provisionalment, com a plurifamiliar la zona situada a l'altre costat del carrer a pesar de que en el planejament vigent està qualificada també com a unifamiliar.

A l'efecte de mantenir la qualificació actual ja que el contrari suposaria, no sols un canvi de qualificació i densitat residencial, sinó també un increment de l'edificabilitat actual, és a dir que s'emmarcaria en el supòsit del paràgraf 2n de l'apartat 2.c de l'article 23 de la LUIB i en la seva conseqüència estarien sotmeses al règim de l'article 29.3 d'aquesta Llei, aquesta zona es mantenen amb la zonificació de residencial unifamiliar. Això amb independència de l'existència d'edificacions plurifamiliars anteriors a l'aprovació del planejament del 2007



4. Al carrer Coral l'ordenació de l'espai públic i de l'equipament existent es modifiquen amb la finalitat que les dues zones verdes públiques existents siguin confrontants. Una de les parcel·les actuals està destinada a equipament públic PA·E·SC i una altra a espai lliure públic (ELP).

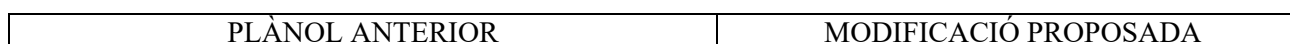
No obstant, amb la finalitat de donar accés des de el carrer Coral a la zona verda pública existent en el sector confrontant, a la qual ha d'accedir-se des d'un pas de 3 m que parteix del carrer Tonyina, es fa coincidir el límit de totes dues zones verdes. D'aquesta manera tots dos espais lliures públics es troben connectats. No existeix modificació de les superfícies d'equipament i d'espais lliures públics.

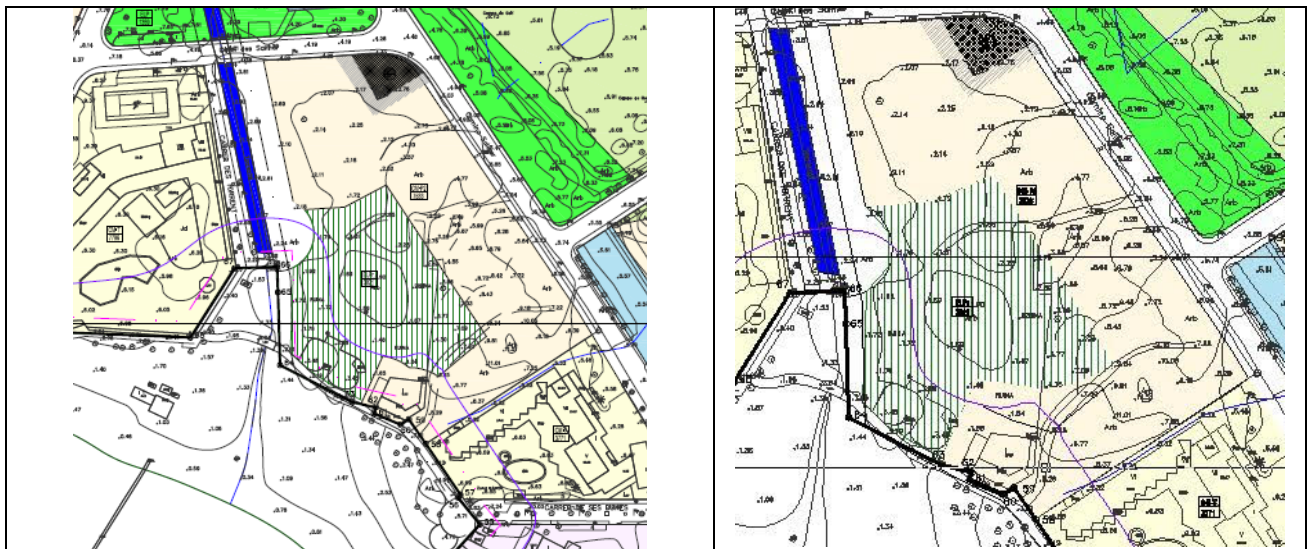


4.5. CAMP DE MAR

El 29 de març de 2019 (BOIB n. 43, de 04.04.19) es va aprovar definitivament la modificació de les Normes que afectava l'espai lliure de la UA-2. Aquesta modificació es va traspasar a la documentació gràfica aprovada encara que ara a propietat s'ha aportat un plànol topogràfic que delimita amb major precisió aquests límits pel que els mateixos s'ajusten a aquesta cartografia.

La modificació no suposa increment o reducció de les superfícies corresponents a cada qualificació urbanística, és a dir que la superfície d'ELPr es manté en tots dos casos en 3.821 m2



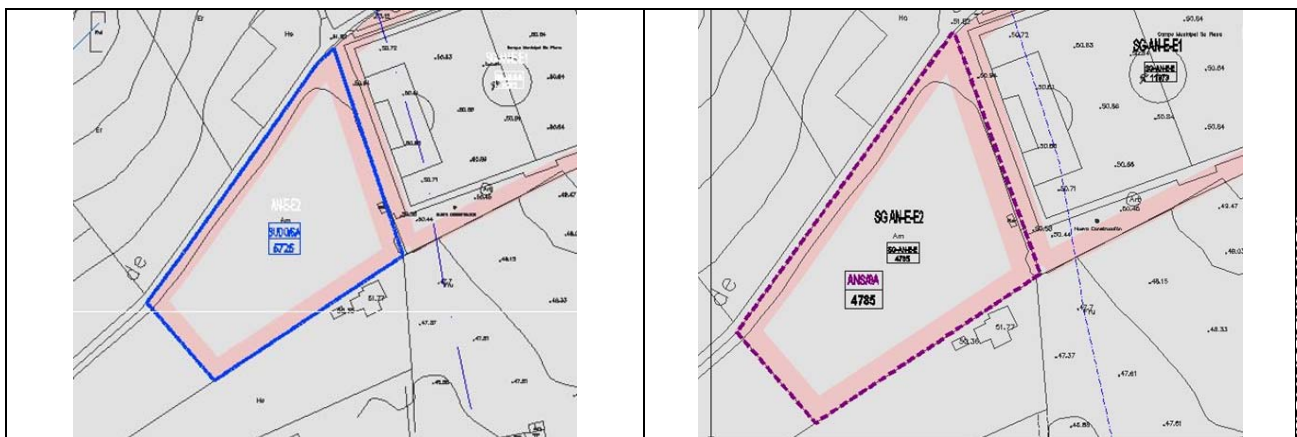


5. MODIFICACIONS DELS PLÀNOLS POSTERIORIS A L'ACORD DE SUSPENSIO DE 30 DE JULIOL DE 2021 DE LA CIOTU

Seguidament, es resumeixen només les modificacions dels plànols entre el document que va ser objecte de deficiències mitjançant l'Acord de suspensió de 30 de juliol de 2021 de la CIOTU i l'esmena de les mateixes que s'han dut a terme en aquesta documentació.

ANDRATX

El SUDO/6A d'equipaments públics annexos al camp de futbol es qualifica com a sistema general SG·AN·E·E a obtenir per expropiació (ANS/8A).



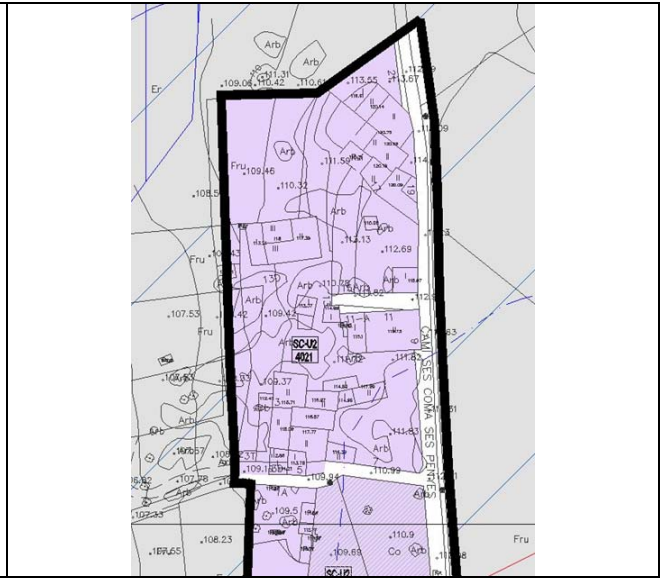
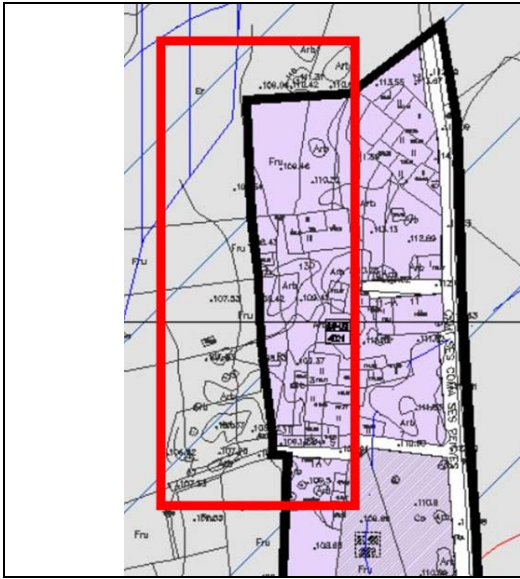
El sistema general SG·ELP a obtenir per expropiació es qualifica com SG·ELP5 i se suprimeix l'expropiació en ser ja de titularitat municipal. Es corregeixen les superfícies del sistema general SG·AN·ELP5 (ara SG·AN·ELP4) i el sistema general d'espais lliures públics SG·AN·ELP4 es denomina de viari i d'espais lliures públics SG·AN·V1/ELP.





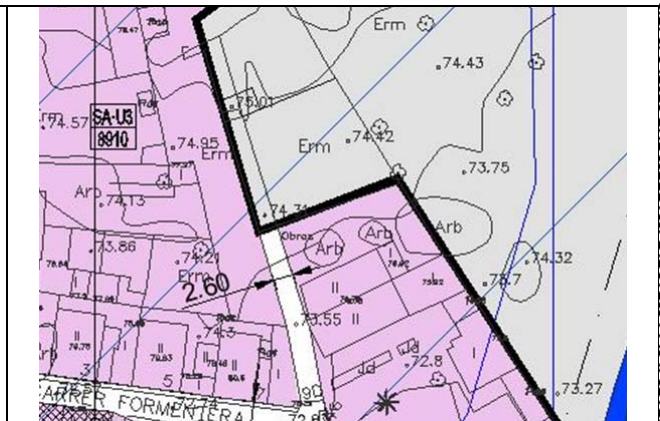
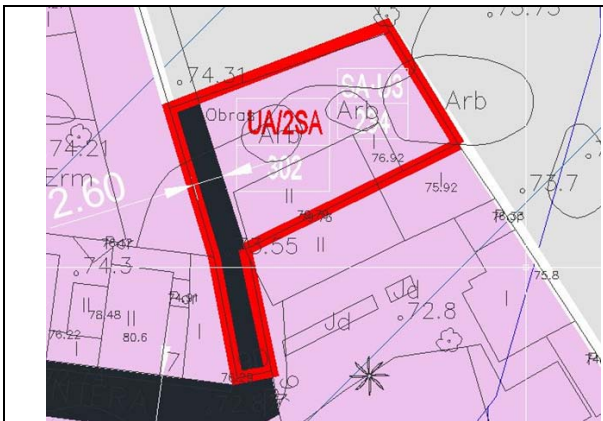
SA COMA

Ajust del límit se solc urbà.



S'ARRACÓ

Supressió de la unitat d'actuació UA/2SA.

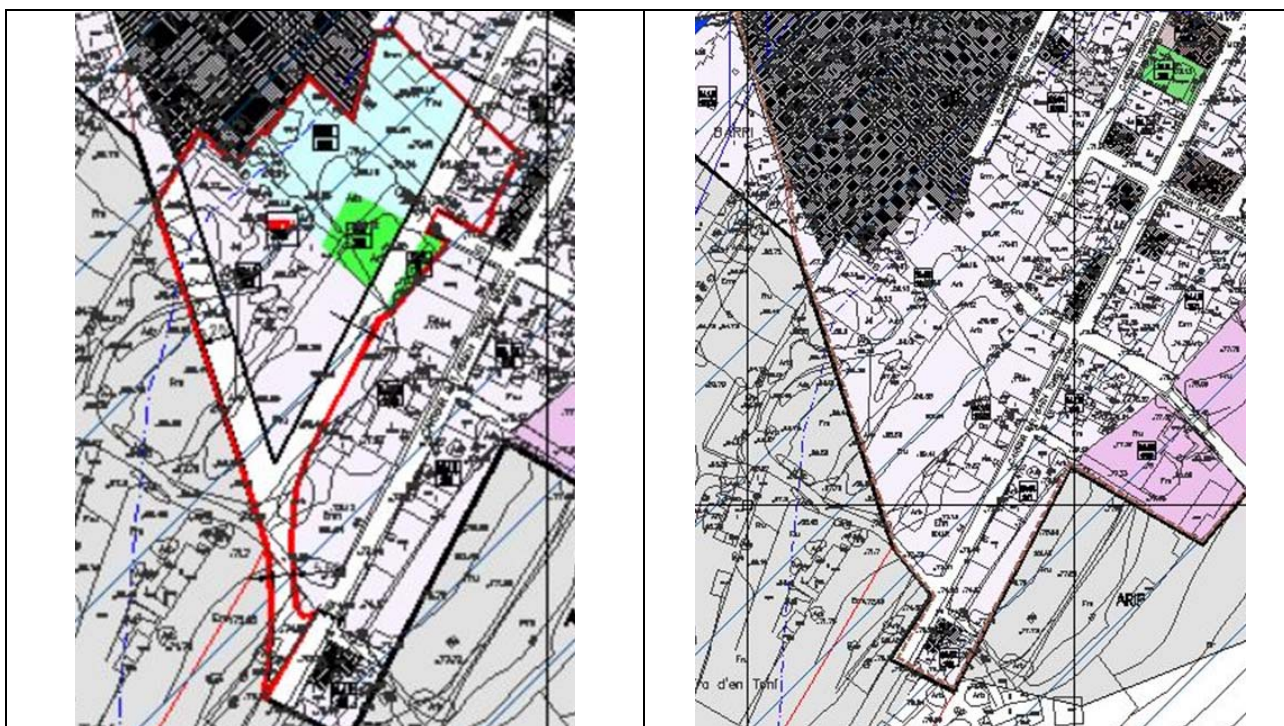


Supressió de la ANS/3SA en trobar-se ja executada.





Supressió de la unitat d'actuació UA/ISA. L'ordenació de aquesta zona es manté tal com està en el planejament del 2007.

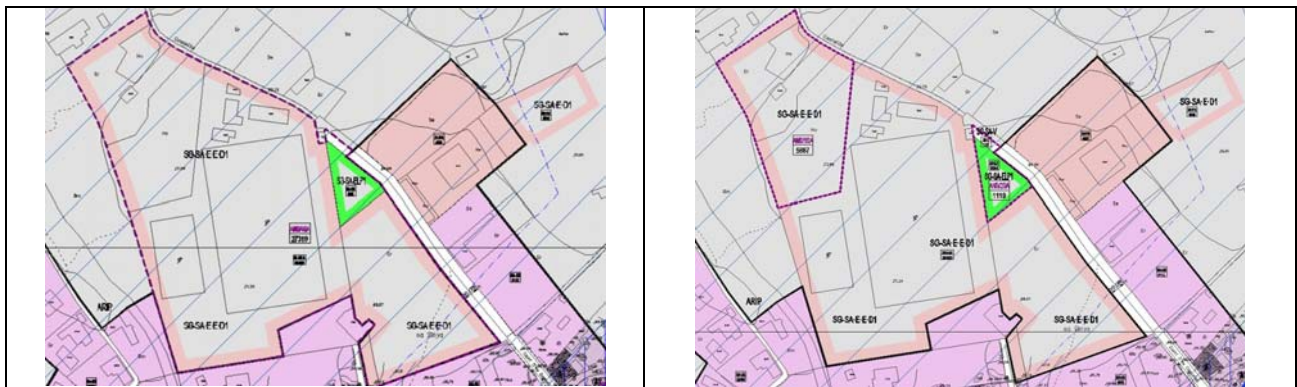


Supressió de l'actuació aïllada ANS/ISA a l'ésser de titularitat municipal.



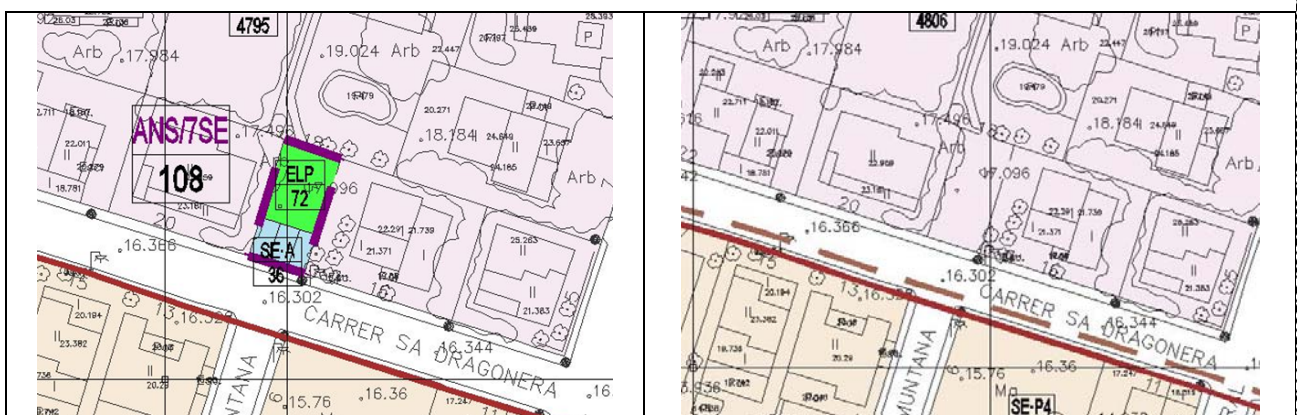


Part del sistema general S·SA·E·E·D1 és ja de titularitat municipal pel que s'ajusta l'àmbit de l'actuació aïllada (ANS/4SA de 27.319 m2)) a la part d'aquest que està pendent d'expropiació (ANS/1SA de 5.887 m2). D'altra banda l'espai lliure públic SG·SA·ELP1 (ara també SG·SA·ELP1) no s'havia previst per expropiació, sent necessari la seva incorporació a una actuació aïllada (ANS/2SA).



SANT ELM

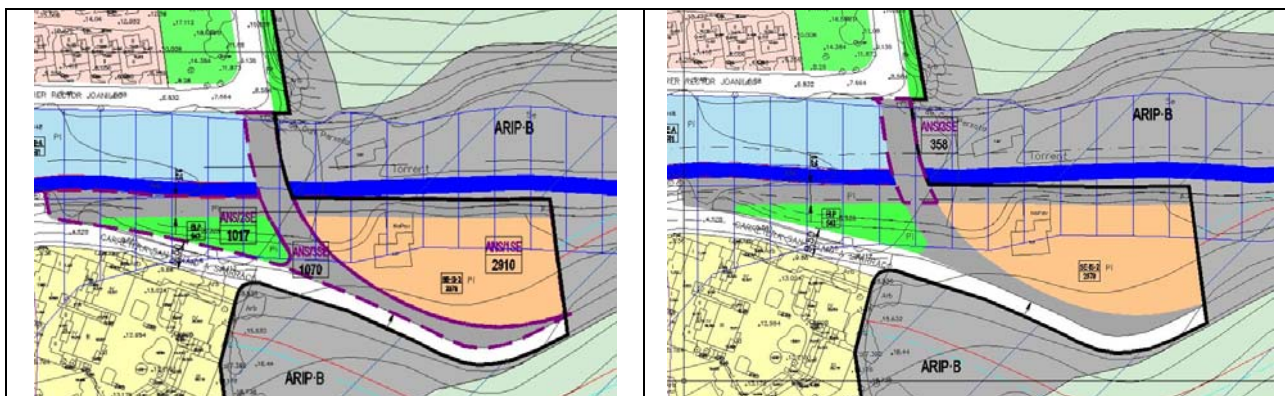
Com ja s'ha assenyalat anteriorment se suprimeix l'actuació aïllada per expropiació ANS/7SE. Es manté l'ordenació del planejament vigent el 2007 si bé es modifica la distància a límits perquè la parcel·la sigui edificable.



Es delimita la zona de nucli antic.

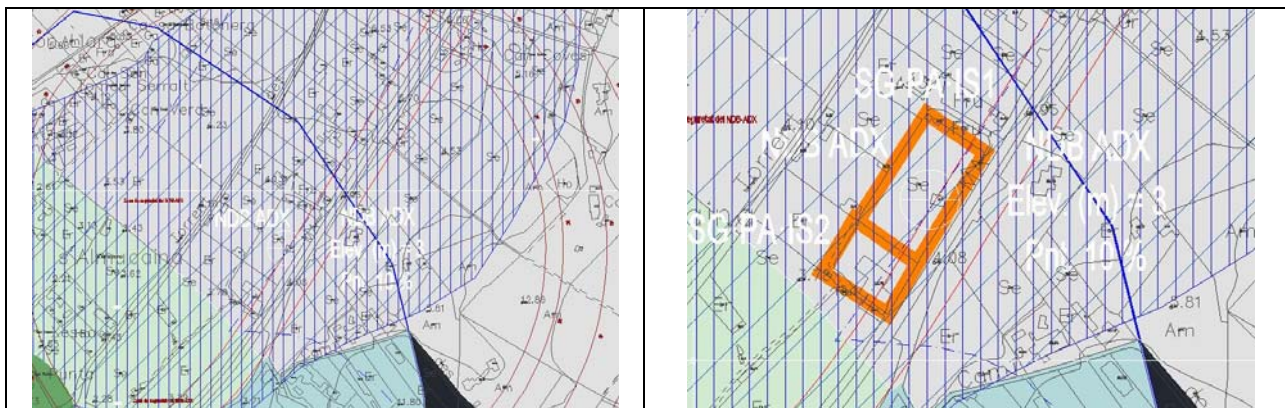


Se suprimeixen les actuacions aïllades ANS/1SE i ANS/2SE. Es redueix l'àmbit i la superfície de la ANS/3SE.



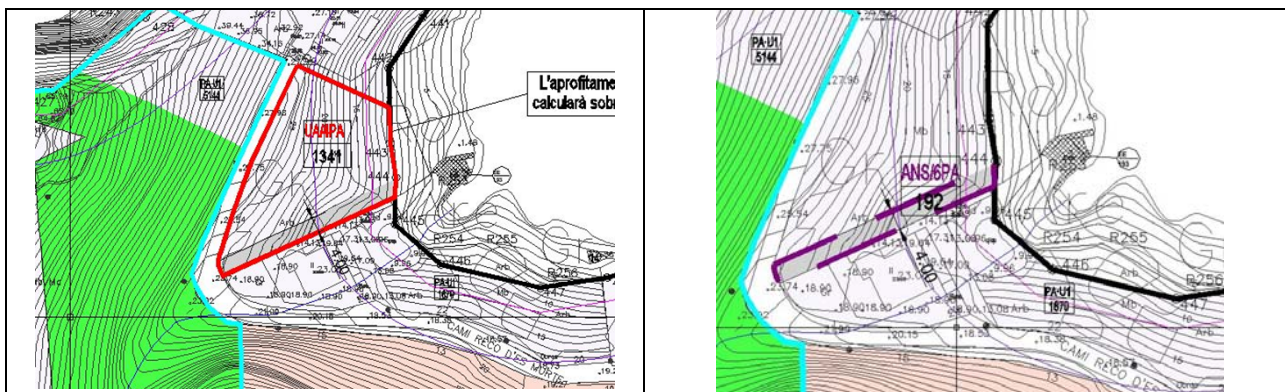
PORT D'ANDRATX

S'incorporen els sistemes generals PA-IS1 i PA-IS2 que corresponen al radi far per a la navegació aèria i a la central de telecomunicacions del municipi.

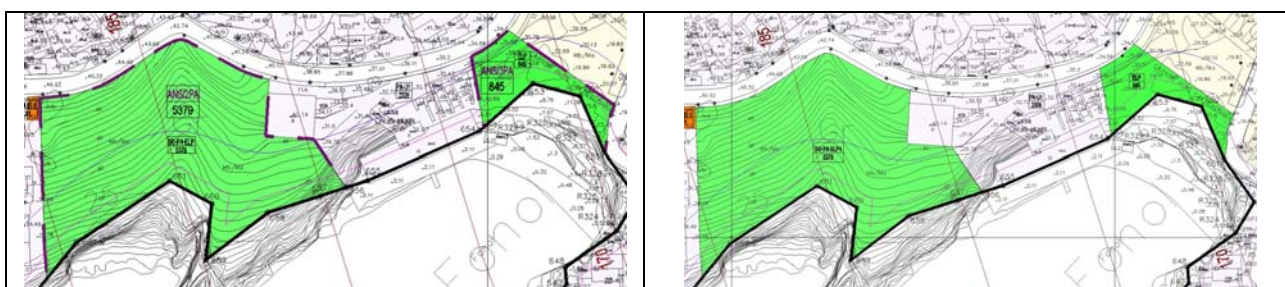


Se suprimeix la unitat d'actuació UA/4PA de La Mola i s'incorpora el pas públic a expropiació mitjançant l'ANS/6PA.

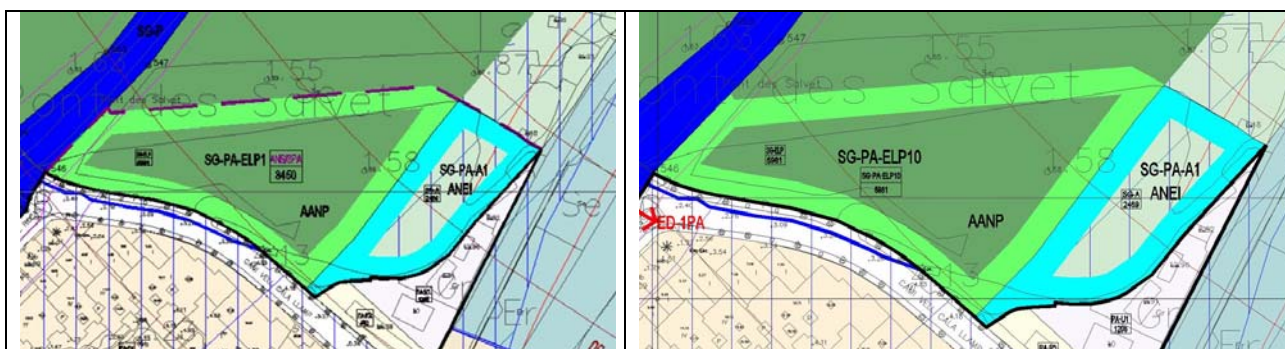




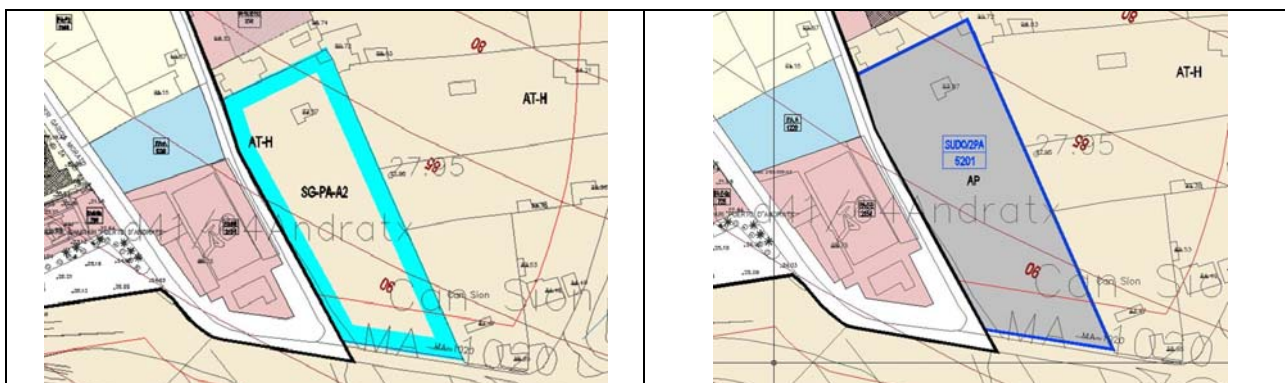
Se suprimeix l'actuació aïllada ANS/2PA que correspon al sistema general SG·PA·ELP (ara SG·PA·ELP4) en ser ja de titularitat municipal. Se suprimeix també l'actuació aïllada ANS/3PA per ser ja de titularitat municipal.



Se suprimeix l'actuació aïllada ANS/8PA que correspon al sistema general SG·PA·ELP1 (ara SG·PA·ELP10) en ser ja de titularitat municipal.



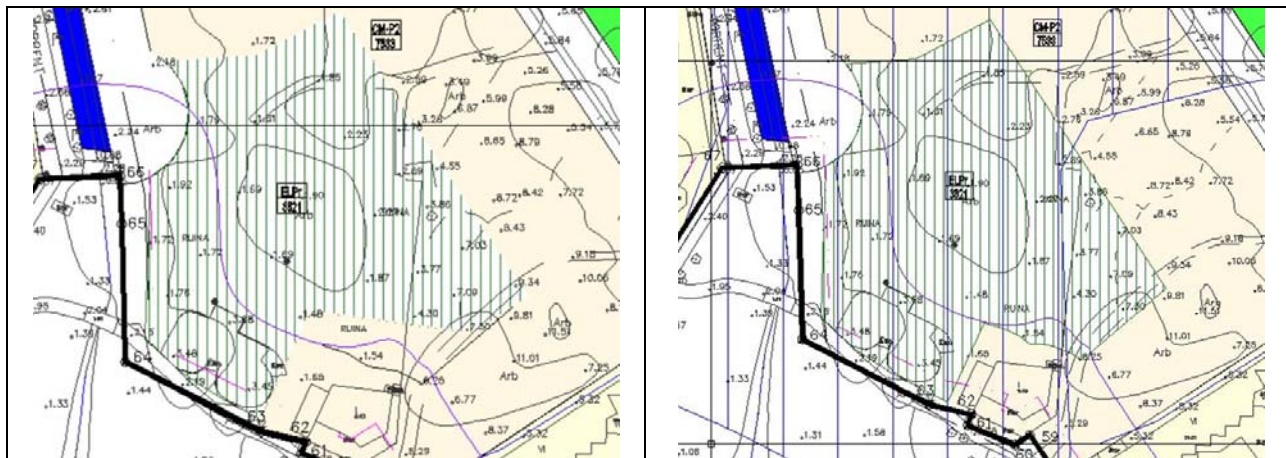
El sistema general d'aparcament públics SG·PA·A2, situat al Sud del carrer Llevant, es classifica com a urbanitzable directament ordenat (SUDO/2PA).



CAMP DE MAR



S'ajusten els límits de l'espai lliure privat (ELPr) situat al Sud del camí des Salinar mantenint la mateixa superfície.



Andratx, juny de 2022

Handwritten signature of José Ma Mayol Comas and Antoni Ramis Ramos.

José Ma Mayol Comas
Antoni Ramis Ramos
ARQUITECTES



Annex II a la memòria justificativa - SEFYCU 3168013

Podeu accedir a aquest document en format PDF - PAdES i comprovar la seva autenticitat a la Seu Electrònica utilitzant el codi CSV següent:



URL (adreça a Internet) de la Seu Electrònica:

<https://cim.secimallorca.net/>

Codi Segur de Verificació (CSV):

K7AA UE7T AE3U 4FTE JUVD

En aquesta adreça podeu obtenir més informació tècnica sobre el procés de signatura, així com descarregar les signatures i segells en format XAdES corresponents.

Resum de signatures i/o segells electrònics d'aquest document

Petjada del document
per al signant



Text de la signatura

Francisca Serra Mas
Aprobat definitivament amb prescripcions per la CIOTU en
sessió de 5-05-2023. La secretària

Dades addicionals de la signatura

Signatura electrònica - FNMT-RCM - 11/05/2023 9:44
FRANCISCA SERRA MAS



*El document original conté almenys una signatura realitzada
fora de la Seu Electrònica i que no s'ha pogut validar. Si
necessiteu obtenir el document amb les signatures originals,
accediu amb el CSV a la Seu Electrònica.*