

Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE MALLORCA

DEPARTAMENT D'URBANISME I TERRITORI

4018***Acord d'aprovació definitiva amb prescripcions de la modificació número 2 de les Normes subsidiàries de planejament del municipi de Binissalem relativa a la correcció de la regulació d'usos al sòl rústic***

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en sessió celebrada el dia 22 de febrer de 2013, adoptà, entre d'altres, el següent acord:

‘Atès l'expedient relatiu a la modificació número 2 de les Normes subsidiàries de planejament del municipi de Binissalem relativa a la correcció de la regulació d'usos al sòl rústic, i d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en el tràmit previst a l'article 132.3 del Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, Reglament de Planejament Urbanístic aquesta Comissió Insular acorda aprovar definitivament l'expressada modificació puntual, tot subjectant-se a les prescripcions següents:

1. A l'apartat 2 de l'article 131 s'afegeix un nou punt d):

‘d) Turístic (5.3), exclusivament per a agroturisme en edificis inclosos al Catàleg Municipal del Patrimoni Històric o a construccions rústiques tradicionals, comptant amb a tal efecte amb l'informe de la Conselleria de Turisme.’

2. El punt c) de l'apartat 3 de l'article 131 queda modificat amb la següent redacció:

‘c) Turístic (5.3), exclusivament per a hotel rural en edificis inclosos al Catàleg Municipal del Patrimoni Històric o a construccions rústiques tradicionals, comptant amb a tal efecte amb l'informe de la Conselleria de Turisme i la corresponent declaració d'interès general.’

3. A l'apartat 2 de l'article 132 s'afegeix un nou punt d):

‘d) Turístic (5.3), exclusivament per a agroturisme en edificis inclosos al Catàleg Municipal del Patrimoni Històric o a construccions rústiques tradicionals, comptant amb a tal efecte amb l'informe de la Conselleria de Turisme.’

4. El punt c) de l'apartat 3 de l'article 132 queda modificat amb la següent redacció:

‘c) Turístic (5.3), exclusivament per a hotel rural en edificis inclosos al Catàleg Municipal del Patrimoni Històric o a construccions rústiques tradicionals, comptant a tal efecte amb l'informe de la Conselleria de Turisme i amb la corresponent declaració d'interès general.’

5. A l'apartat 2 de l'article 133 s'afegeix un nou punt d):

‘d) Turístic (5.3), exclusivament per a agroturisme en edificis inclosos al Catàleg Municipal del Patrimoni Històric o a construccions rústiques tradicionals, comptant amb a tal efecte amb l'informe de la Conselleria de Turisme.’

6. El punt c) de l'apartat 3 de l'article 133 queda modificat amb la següent redacció:

‘c) Turístic (5.3), exclusivament per a hotel rural en edificis inclosos al Catàleg Municipal del Patrimoni Històric o a construccions rústiques tradicionals, comptant amb a tal efecte amb l'informe de la Conselleria de Turisme i la corresponent declaració d'interès general.’

7. A l'apartat 3 de l'article 135, pel que fa als usos permesos, s'afegeix un nou punt f):

‘f) Turístic (5.3), exclusivament per a agroturisme en edificis inclosos al Catàleg Municipal del Patrimoni Històric o a construccions rústiques tradicionals, comptant amb a tal efecte amb l'informe de la Conselleria de Turisme.’

8. El punt d) de l'apartat 3 de l'article 135, pel que fa als usos condicionats, queda modificat amb la següent redacció

‘d) Turístic (5.3), exclusivament per a hotel rural en edificis inclosos al Catàleg Municipal del Patrimoni Històric o a construccions rústiques tradicionals, comptant amb a tal efecte amb l'informe de la Conselleria de Turisme i la corresponent declaració d'interès general.’

9. L'ús comercial (5.1) es limita a la venda directa dels productes de l'explotació 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'entrada en vigor del PTM.

10. L'Annex III queda modificat amb la següent redacció:

ANNEX III
QUADRE RESUM DE COMPATIBILITZACIÓ D'ÚSOS A SÒL RÚSTIC

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	CODI	SÒL RÚSTIC				
			PROTEGIT		COMÚ		
			ANEI	APT	AIA	AT	NR
Res. unifamiliar	Habitatge unifamiliar	1.1	3	3	2	2	2
Residència plurifamiliar	Habitatge plurifamiliar	2.1	3	3	3	3	3
	Residència comunitària	2.2	3	3	3	3	3
Rural	Agrari	3.1	1 (a)	-	1	1	1
	Extractiu	3.2	3	3	3	3	3
	Mediambiental	3.3	1	1	1	1	1
Industrial	Indústries	4.1	3	2(b)	2(b)	2(b)	2(b)
	Magatzems	4.2	3	2(b)	2(b)	2(b)	2(b)
	Tallers	4.3	3	3	3	3	3
Serveis	Comercial (e)	5.1	3	-	2	2	3
	Administratiu privat	5.2	3	3	3	3	3
	Turístic. Agroturisme (d)	5.3	1	1	1	1	1
	Turístic. Hotel rural (d)	5.3	2	2	2	2	2
	Establiments públics	5.4	3	-	2(c)	2(c)	2(c)
Equipaments	Soci-Cultural	6.1	3	3	3	3	3
	Docent	6.2	3	3	3	3	3
	Assistencial	6.3	3	3	3	3	3
	Administratiu públic	6.4	3	3	3	3	3
	Esportiu	6.5	3	-	2	2	2
	Seguretat	6.6	3	3	3	3	3
	Sanitari	6.7	3	3	3	3	3
	Religiós	6.8	3	3	3	3	3
	Cementiri	6.9	3	3	3	3	3
	Abastiment	6.10	3	3	3	3	3
	Recreatiu	6.11	3	3	3	3	3
Comunicacions i Infraestructures	Xarxa viària	7.1	3	-	1	1	1
	Instal·lacions i serveis	7.2	3	-	2	2	1
	Transports	7.3	3	-	1	1	1
	Telecomunicacions	7.4	2	-	2	2	2
	Aparcament de vehicles	7.5	3	3	3	3	2
Espais lliures	Espais lliures privats	8.1	1	1	1	1	1
	Espais lliures públics	8.2	1	1	1	1	1

Regulació dels usos en el quadre anterior:

1: Admès o permès (segons definició de l'article 19.1 de la llei del Sòl Rústic), sense perjudici del compliment de la normativa específica.





2: Condicionat (segons definició de l'article 19.1 de la llei del Sòl Rústic), Els usos condicionats hauran de reunir característiques que assegurin la seva compatibilitat amb els usos permesos i amb el manteniment de les qualitats que es pretenen protegir a cada àrea.

3: Prohibit (segons definició de l'article 19.1 de la llei del Sòl Rústic).

-: Igual regulació que l'àrea de sòl rústic on s'ubiqui.

(a): Només es permeten les activitats no intensives del sector primari, segons les definició de l'apartat B de l'Annex I de les DOT.

(b): Només es permeten com a ús condicionat les activitats de indústria i emmagatzematge de transformació agrària, segons la definició de l'apartat C1 de l'Annex I de les DOT.

(c): Només es permeten com a ús condicionat les activitats de que no impliquin construccions, segons la definició de l'apartat D.1 de l'Annex I de les DOT.

(d): Regulació derivada de l'aplicació del que s'estableix als articles 43 i 44 i disposició addicional novena de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme a les Illes Balears

(e): Limitat a la venda directa dels productes de l'explotació 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'entrada en vigor del PTM'.

Així mateix, es fan públiques les normes urbanístiques

Article 131. Sòl rústic comú - Àrea d'interès agrari 'C' (SRC-AIA 'C').

1. Definició.

Es consideren Sòl Rústic Comú - Àrea d'Interès Agrari de tipus 'C' (SRC-AIA 'C') les àrees de sòl rústic comú assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació corresponents. Correspon a les zones agrícoles situades a les terres altes del municipi i compreses entre l'ANEI nº 47 de la Serra de Tramuntana i el camí del Raiguer que discorre transversal Est-Oest a tot el terme municipal. Es tracta de la zona agrícola del municipi de major valor paisatgístic.

2. Usos permesos.

A les àrees SRC-AIA 'C' es permetran els usos permesos amb caràcter general al SR:

- Agrari (3.1). Només es permetran les construccions destinades a explotacions agràries que guardin relació amb la naturalesa i destinació de la finca segons es defineixen en aquestes Normes.
- Mediambiental (3.3)
- Espais lliures (VIII)
- Turístic (5.3), exclusivament per a agroturisme en edificis inclosos al Catàleg Municipal del Patrimoni Històric o a construccions rústiques tradicionals, comptant amb a tal efecte amb l'informe de la Conselleria de Turisme

3. Usos condicionats

En les àrees SRC-AIA 'C' es podran autoritzar els següents usos, amb les condicions que per a cada un s'indiquen:

- Extractiu (3.2), referit exclusivament a les explotacions existents, autoritzades i en actiu, que comptin amb un Projecte de Rehabilitació aprovat per l'Ajuntament
- Habitatge unifamiliar (1.1), referit als habitatges existents i excepcionalment als edificis aïllats d'habitatge de nova planta o ampliació de les existents que no superin un volum màxim de 1.500 m3 per habitatge, i condicionat al tràmit previst en l'article 36 de la Llei del sòl rústic.
- Turístic (5.3), exclusivament per a hotel rural en edificis inclosos al Catàleg Municipal del Patrimoni Històric o a construccions rústiques tradicionals, comptant amb a tal efecte amb l'informe de la Conselleria de Turisme i la corresponent declaració d'interès general.
- Esportiu (6.5) només si se practica a l'aire lliure, quedant permeses les instal·lacions complementàries necessàries per al seu funcionament, i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general, d'acord amb l'establert en l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.
- Xarxa viària (7.1), referit a l'ús de la xarxa existent o continguda al planejament i, excepcionalment, a les petites millores puntuals del paviment, de la secció transversal o del traçat aprovades per l'Ajuntament.
- Instal·lacions i serveis (7.2), a condició de que siguin soterrades i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general d'acord amb l'establert en l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.
- Telecomunicacions (7.4), a condició de que siguin soterrades i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general d'acord amb l'establert en l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.
- Indústries (4.1) i magatzems (4.2) de transformació agrària
- Comercial (5.1)



D'acord amb el previst a l'article 26.4 de la Llei 6/1997 de sòl rústic, no serà d'aplicació el paràmetre de parcel·la mínima fixat en aquesta àrea quan es pretenguin instal·lar els usos compresos en els apartats c), e), f) i g) anteriors.

Els restants edificis i instal·lacions que hagin d'albergar usos condicionats compliran en tots els casos, a més de les condicions de caràcter general, els paràmetres de parcel·la mínima, aprofitament, edificabilitat, integració paisatgística, i harmonització amb l'entorn assenyalades per aquesta àrea. En cas contrari l'Ajuntament denegarà la preceptiva llicència d'obres.

4. Usos prohibits

Queden prohibits tots els usos no permesos ni condicionats. Queda expressament prohibida la instal·lació de camps de golf.

5. Condicions d'edificació.

Les construccions que hagin d'autoritzar-se en les àrees d'interès agrari, a més de les condicions generals d'aquestes Normes i de les específiques relatives a l'ús de que es tracti, hauran de respectar les següents condicions:

- * Parcel·la mínima 49.000 m²
- * Coeficient d'edificabilitat 0'01 m²/m²
- * Altura màxima 6 m
- * Altura total (coberta inclosa) 7,50 m
- * Número de plantes màxim 2
- * Ocupació màxima 1 %
- * Separació mínima a llindars 10 m
- * Separació mínima entre edificis: 10 m
- * Volum màxim per a cada edifici: 1.500 m³

Qualsevol construcció s'haurà de separar de les àrees de Sòl Rústic Protegit d'Especial Interès (SRP-ANEI) una distància mínima de 40 m.

Es podran disminuir o suprimir les separacions a llindars previ acord entre els propietaris afectats.

6. Condicions de parcel·lació

- a) Només s'autoritzaran segregacions justificades en la necessitat d'aprofitament rural de les finques i que no impliquin l'aparició de noves parcel·les amb superfície inferior a 200.000 m².
- b) Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents i grafiats a la cartografia de les NS. La llargària mínima de façana al camí d'accés serà de 100 m.

Article 132. Sòl rústic comú - Àrea d'interès agrari 'D' (SRC-AIA 'D').

1. Definició.

Es consideren Sòl Rústic Comú - Àrea d'Interès Agrari de tipus 'D' (SRC-AIA 'D') les àrees de sòl rústic comú assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació corresponents. Es correspon amb les zones agrícoles ubicades entre el camí del Raiguer i la línia de ferrocarril. Es tracta de una zona agrícola de pendents mitjanes i de transició entre les planes del sud del municipi i l'àrea muntanyosa de la Serra de Tramuntana.

2. Usos permesos

A les àrees SRC-AIA 'D' es permetran els usos permesos amb caràcter general al SR:

- a) Agrari (3.1). Només es permetran les construccions destinades a explotacions agràries que guardin relació amb la naturalesa i destinació de la finca segons es defineixen en aquestes Normes.
- b) Mediambiental (3.3)
- c) Espais lliures (VIII)
- d) Turístic (5.3), exclusivament per a agroturisme en edificis inclosos al Catàleg Municipal del Patrimoni Històric o a construccions rústiques tradicionals, comptant amb a tal efecte amb l'informe de la Conselleria de Turisme.

3. Usos condicionats

En les àrees SRC-AIA 'D' es podran autoritzar els següents usos, amb les condicions que per a cada un s'indiquen:

- a) Extractiu (3.2), referit exclusivament a les explotacions existents, autoritzades i en actiu, que comptin amb un Projecte de Rehabilitació



aprovat per l'Ajuntament

- b) Habitatge unifamiliar (1.1), referit als habitatges existents i excepcionalment als edificis aïllats d'habitatge de nova planta o ampliació de les existents que no superin un volum màxim de 1.500 m³ per habitatge, i condicionat al tràmit previst en l'article 36 de la Llei del sòl rústic.
- c) Turístic (5.3), exclusivament per a hotel rural en edificis inclosos al Catàleg Municipal del Patrimoni Històric o a construccions rústiques tradicionals, comptant a tal efecte amb l'informe de la Conselleria de Turisme i amb la corresponent declaració d'interès general.
- d) Esportiu (6.5), només si se practica a l'aire lliure, quedant permeses les instal·lacions complementàries necessàries per al seu funcionament, i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general, d'acord amb l'establert en l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.
- e) Xarxa viària (7.1), referit a l'ús de la xarxa existent o continguda al planejament i, excepcionalment, a les petites millores puntuals del paviment, de la secció transversal o del traçat aprovades per l'Ajuntament.
- f) Instal·lacions i serveis (7.2), a condició de que siguin soterrades i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general d'acord amb l'establert en l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.
- g) Telecomunicacions (7.4), a condició de que siguin soterrades i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general d'acord amb l'establert en l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.
- h) Indústries (4.1) i magatzems (4.2) de transformació agrària
- i) Comercial (5.1)

D'acord amb el previst a l'article 26.4 de la Llei 6/1997 de sòl rústic, no serà d'aplicació el paràmetre de parcel·la mínima fixat en aquesta àrea quan es pretenguin instal·lar els usos compresos en els apartats c), e), f) i g) anteriors.

Els restants edificis i instal·lacions que hagin d'albergar usos condicionats compliran en tots els casos, a més de les condicions de caràcter general, els paràmetres de parcel·la mínima, aprofitament, edificabilitat, integració paisatgística, i harmonització amb l'entorn assenyalades per aquesta àrea. En cas contrari l'Ajuntament denegarà la preceptiva llicència d'obres.

4. Usos prohibits

Queden prohibits tots els usos no permesos ni condicionats. Queda expressament prohibida la instal·lació de camps de golf.

5. Condicions d'edificació.

Les construccions que hagin d'autoritzar-se en les àrees d'interès agrari, a més de les condicions generals d'aquestes Normes i de les específiques relatives a l'ús de que es tracti, hauran de respectar les següents condicions:

- * Parcel·la mínima 14.200 m²
- * Coeficient d'edificabilitat 0'015 m²/m²
- * Altura màxima 6 m
- * Altura total (coberta inclosa) 7,50 m
- * Número de plantes màxim 2
- * Ocupació màxima 1,5 %
- * Separació mínima a llinars 10 m
- * Separació mínima entre edificis: 10 m
- * Volum màxim per a cada edifici: 1.500 m³

Es podran disminuir o suprimir les separacions a llinars previ acord entre els propietaris afectats.

6. Condicions de parcel·lació

- a) Només s'autoritzaran segregacions justificades en la necessitat d'aprofitament rural de les finques i que no impliquin l'aparició de noves parcel·les amb superfície inferior a 200.000 m².
- b) Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents i grafiats a la cartografia de les NS. La llargària mínima de façana al camí d'accés serà de 100 m.

Article 133. Sòl rústic comú - Àrea d'interès agrari 'E' (SRC-AIA 'E').

1. Definició.

Es consideraren Sòl Rústic Comú - Àrea d'Interès Agrari de tipus 'E' (SRC-AIA 'E') les àrees de sòl rústic comú assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació corresponents. Es correspon amb les zones agrícoles ubicades en les terres baixes del municipi. Es tracta de una zona agrícola de pendents baixes i amb una estructura parcel·laria heterogènia en quan a la grossària de les parcel·les.



2. Usos permesos.

A les àrees SRC-AIA 'E' es permetran els usos permesos amb caràcter general al SR:

- a) Agrari (3.1). Només es permetran les construccions destinades a explotacions agràries que guardin relació amb la naturalesa i destinació de la finca segons es defineixen en aquestes Normes.
- b) Mediambiental (3.3)
- c) Espais lliures (VIII)
- d) Turístic (5.3), exclusivament per a agroturisme en edificis inclosos al Catàleg Municipal del Patrimoni Històric o a construccions rústiques tradicionals, comptant amb a tal efecte amb l'informe de la Conselleria de Turisme.

3. Usos condicionats

En les àrees SRC-AIA 'E' es podran autoritzar els següents usos, amb les condicions que per a cada un s'indiquen:

- a) Extractiu (3.2), referit exclusivament a les explotacions existents, autoritzades i en actiu, que comptin amb un Projecte de Rehabilitació aprovat per l'Ajuntament
- b) Habitatge unifamiliar (1.1), referit als habitatges existents i excepcionalment als edificis aïllats d'habitatge de nova planta o ampliació de les existents que no superin un volum màxim de 1.500 m³ per habitatge, i condicionat al tràmit previst en l'article 36 de la Llei del sòl rústic.
- c) Comercial (5.1), exclusivament en la seva modalitat de venda al detall de carburants, en confinància amb les carreteres i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general, d'acord amb el que estableix l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic. S'exclouen expressament els tallers i venda de vehicles.
- d) Turístic (5.3), exclusivament per a hotel rural en edificis inclosos al Catàleg Municipal del Patrimoni Històric o a construccions rústiques tradicionals, comptant amb a tal efecte amb l'informe de la Conselleria de Turisme i la corresponent declaració d'interès general.
- e) Esportiu (6.5), només si se practica a l'aire lliure, quedant permeses les instal·lacions complementàries necessàries per al seu funcionament, i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general, d'acord amb l'establert en l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.
- f) Xarxa viària (7.1), referit a l'ús de la xarxa existent o continguda al planejament i, excepcionalment, a les petites millores puntuals del paviment, de la secció transversal o del traçat aprovades per l'Ajuntament.
- g) Instal·lacions i serveis (7.2), a condició de que siguin soterrades i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general d'acord amb l'establert en l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.
- h) Telecomunicacions (7.4), a condició de que siguin soterrades i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general d'acord amb l'establert en l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.
- i) Indústries (4.1) i magatzems (4.2) de transformació agrària
- j) Comercial (5.1)

D'acord amb el previst a l'article 26.4 de la Llei 6/1997 de sòl rústic, no serà d'aplicació el paràmetre de parcel·la mínima fixat en aquesta àrea quan es pretenguin instal·lar els usos compresos en els apartats c), f), g) i h) anteriors.

Els restants edificis i instal·lacions que hagin d'albergar usos condicionats compliran en tots els casos, a més de les condicions de caràcter general, els paràmetres de parcel·la mínima, aprofitament, edificabilitat, integració paisatgística, i harmonització amb l'entorn assenyalades per aquesta àrea. En cas contrari l'Ajuntament denegarà la preceptiva llicència d'obres.

4. Usos prohibits

Queden prohibits tots els usos no permesos ni condicionats. Queda expressament prohibida la instal·lació de camps de golf.

5. Condicions d'edificació.

Les construccions que hagin d'autoritzar-se en les àrees d'interès agrari, a més de les condicions generals d'aquestes Normes i de les específiques relatives a l'ús de que es tracti, hauran de respectar les següents condicions:

- * Parcel·la mínima 14.200 m²
- * Coeficient d'edificabilitat 0'02 m²/m²
- * Altura màxima 6 m
- * Altura total (coberta inclosa) 7,50 m
- * Número de plantes màxim 2
- * Ocupació màxima 2 %
- * Separació mínima a llindars 10 m
- * Separació mínima entre edificis: 10 m
- * Volum màxim per a cada edifici: 1.500 m³



Es podran disminuir o suprimir les separacions a l'indar previ acord entre els propietaris afectats.

6. Condicions de parcel·lació

- Només s'autoritzaran segregacions justificades en la necessitat d'aprofitament rural de les finques i que no impliquin l'aparició de noves parcel·les amb superfície inferior a 200.000 m².
- Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents i grafiats a la cartografia de les NS. La llargària mínima de façana al camí d'accés serà de 100 m.

Article 135. Sòl rústic comú - Nucli rural (SRC-NR)

1. Definició

Es consideren Sòl Rústic Comú - Nucli Rural (SRC-NR) els terrenys rústics fortament condicionats per l'existència d'usos urbans amb prou intensitat, de manera que els seu destí rústic es troba impossibilitat o molt difícil, però a més no poden ser considerats urbans des del punt de vista legal.

Comprenen el terrenys inclosos en la antiga parcel·lació urbanística de Son Agulló i els llogarets d'Es Pedaç, Es Cos i Sa Goleta.

2. Règim urbanístic de les Àrees de Nucli Rural

El sòl rústic qualificat com a nucli rural estarà subjecte al règim urbanístic establert per l'article 8 de la Llei del Sòl Rústic.

Als Nuclis Rurals de Goleta, Pedaç i Es Cos, es permetrà la instal·lació d'alguns serveis urbanístics com pavimentació, abastament d'aigua potable o connexió amb la xarxa municipal de sanejament.

Per a cada Nucli Rural delimitat en aquestes NS es redactarà un Pla Especial amb les condicions i criteris especificats en aquest article.

Mentres no estiguin en vigor els Plans Especials, el sòl rústic comú de Nucli Rural tindrà la mateixa regulació que els sòls rústics comuns d'interès agrari (SRC-AIA 'E'), amb la particularitat de que no es permetrà cap tipus de parcel·lació, ni d'obra nova o ampliació.

3. Regulació dels usos als Plans Especials

* A les àrees SRC-NR es permetran els usos permesos següents:

- Agrari (3.1). Només es permetran les construccions destinades a explotacions agràries que guardin relació amb la naturalesa i destinació de la finca segons es defineixen en aquestes Normes.
- Uso mediambiental (3.3)
- Espais lliures (VIII)
- Habitatge unifamiliar (1.1)
- Xarxa viària (6.1)
- Turístic (5.3), exclusivament per a agroturisme en edificis inclosos al Catàleg Municipal del Patrimoni Històric o a construccions rústiques tradicionals, comptant amb a tal efecte amb l'informe de la Conselleria de Turisme

* A les àrees SRC-NR es permetran els usos condicionats següents:

- Esportiu (6.5), només si se practica a l'aire lliure.
- Instal·lacions urbanes (6.2), a condició de que siguin soterrades.
- Telecomunicacions (6.4), a condició de que siguin soterrades.

D'acord amb el previst a l'article 26.4 de la Llei 6/1997 de sòl rústic, no serà d'aplicació el paràmetre de parcel·la mínima fixat en aquesta àrea quan es pretenguin instal·lar els usos compresos en aquest apartat.

- Turístic (5.3), exclusivament per a hotel rural en edificis inclosos al Catàleg Municipal del Patrimoni Històric o a construccions rústiques tradicionals, comptant amb a tal efecte amb l'informe de la Conselleria de Turisme i la corresponent declaració d'interès general.
- Indústries (4.1) i magatzems (4.2) de transformació agrària

* Queden prohibits tots els usos no permesos ni condicionats.

4. Règim urbanístic específic dels Nuclis Rurals

A cada un dels Nuclis Rurals haurà de redactar-se un Pla Especial d'Ordenació del Nucli Rural adaptat a la realitat viària existent, a les determinacions de les NS i restant legislació i normativa d'aplicació, amb els criteris i condicions específiques que s'estableixen en aquest article. No es podrà augmentar el nombre de parcel·les existents. Els dades numèrics d'aprofitament de l'àmbit dels plans especials seran els següents (amb les restants limitacions que es deriven d'aquest article):

Nucli Rural	Antiguitat	Superfície m2	Parcel·les			Consolidació
	anys		edificades	buïdes	total	% edificables / total
Goleta	30	10.627	7	0	7	100,00%
Son Agulló	25	109.069	52	4	56	92,86%
Es Pedaç	100	4.251	8	1	9	88,89%
Es Cos	20	9.580	8	2	10	80,00%
TOTALS		133.527	75	7	82	91,46%

4.1. Criteris de disseny

El disseny de l'ordenació tindrà en compte els següents criteris:

- * L'estructura del nucli rural es recolzarà en els vials existents. No se autoritzarà l'obertura de cap nou vial de trànsit rodat.
- * Es disposaran amplàries mínimes de vials de 6,00 m. No cal que n'hi hagi voreres.
- * L'edificació serà aïllada o adosada. Es podran disminuir o suprimir les separacions a l'indar previ acord entre els propietaris afectats.
- * L'altura màxima dels edificis serà de 6,00 m i l'altura total no superarà els 7,50 m. El tamany màxim dels edificis serà de 200 m2 construïts.

4.2. Criteris de planejament

Els criteris de planejament en relació als serveis urbanístics seran els següents:

- * S'haurà de justificar l'existència de subministrament d'aigua potable suficient per a la població màxima prevista. Aquest subministrament serà independent del dels nuclis urbans existents al municipi, essent aquest un límit real a la capacitat residencial final del nucli rural.

Les necessitats globals d'aigua potable es calcularan a raó mínima de 3 habitants per habitatge i 200 litres per persona i dia. Com a referència per al dimensionament es prendrà el mínim cabdal diari mitjà (a l'època de l'estiuada) corresponent a un any-típus de pluviometria mínima.

- * S'autoritzaran les fosses sèptiques individuals com a sistema de sanejament, sempre que es garantitzi i justifiqui globalment -amb els estudis i investigacions objectives pertinents- la impossibilitat de que es contamiï el terreny i les aigües subterrànies, i que no hi hagi problemes d'olors o molèsties per aquesta causa. Serà obligatori el reciclatge individual d'aigües grises.

- * L'enllumenat exterior es reduirà al mínim necessari, tot procurant minimitzar la contaminació lumínica nocturna, podent suprimir-se total o parcialment aquest servei.

- * L'adequació de les condicions de seguretat i estabilitat del camí d'accés al sector (pavimentació, senyalització, etc.) anirà a càrrec de la Junta de Compensació del nucli rural.

4.3. Condicions de gestió

Al objecte de garantir l'assoliment dels objectius de planejament, s'estableixen les següents condicions de gestió:

- * El sistema d'actuació serà el de compensació.
- * El Pla Especial s'haurà de presentar davant l'Ajuntament en el termini màxim de dos anys comptadors des de la data d'entrada en vigor de les presents Normes.
- * El Projecte de Compensació s'haurà de presentar davant l'Ajuntament en el termini màxim d'un any comptador des de la data d'entrada en vigor del Pla Especial. Els tràmits previs que s'hagin de realitzar (constitució de la Junta de Compensació, expropiacions de propietaris dissidents, etc.) s'hauran de iniciar amb l'antelació necessària per a complir tal termini.
- * Les obres de dotació d'infraestructures hauran de estar acabades com a màxim un any després de l'aprovació definitiva del Projecte de Compensació.

Annex III
Quadre resum de compatibilització d'úsos a sòl rústic

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	CODI	SÒL RÚSTIC				
			PROTEGIT		COMÚ		
			ANEI	APT	AIA	AT	NR
Res. unifamiliar	Habitatge unifamiliar	1.1	3	3	2	2	2
Residència plurifamiliar	Habitatge plurifamiliar	2.1	3	3	3	3	3
	Residència comunitària	2.2	3	3	3	3	3
Rural	Agrari	3.1	1 (a)	-	1	1	1
	Extractiu	3.2	3	3	3	3	3
	Mediambiental	3.3	1	1	1	1	1
Industrial	Indústries	4.1	3	2(b)	2(b)	2(b)	2(b)
	Magatzems	4.2	3	2(b)	2(b)	2(b)	2(b)
	Tallers	4.3	3	3	3	3	3
Serveis	Comercial (e)	5.1	3	-	2	2	3
	Administratiu privat	5.2	3	3	3	3	3
	Turístic, Agroturisme (d)	5.3	1	1	1	1	1
	Turístic, Hotel rural (d)	5.3	2	2	2	2	2
	Establiments públics	5.4	3	-	2(c)	2(c)	2(c)
Equipaments	Soci-Cultural	6.1	3	3	3	3	3
	Docent	6.2	3	3	3	3	3
	Assistencial	6.3	3	3	3	3	3
	Administratiu públic	6.4	3	3	3	3	3
	Esportiu	6.5	3	-	2	2	2
	Seguretat	6.6	3	3	3	3	3
	Sanitari	6.7	3	3	3	3	3
	Religiós	6.8	3	3	3	3	3
	Cementiri	6.9	3	3	3	3	3
	Abastiment	6.10	3	3	3	3	3
	Recreatiu	6.11	3	3	3	3	3
Comunicacions i Infraestructures	Xarxa viària	7.1	3	-	1	1	1
	Instal·lacions i serveis	7.2	3	-	2	2	1
	Transports	7.3	3	-	1	1	1
	Telecomunicacions	7.4	2	-	2	2	2
	Aparcament de vehicles	7.5	3	3	3	3	2
Espais lliures	Espais lliures privats	8.1	1	1	1	1	1
	Espais lliures públics	8.2	1	1	1	1	1

Regulació dels usos en el quadre anterior:

1: Admès o permès (segons definició de l'article 19.1 de la llei del Sòl Rústic), sense perjudici del compliment de la normativa específica.

2: Condicionat (segons definició de l'article 19.1 de la llei del Sòl Rústic), Els usos condicionats hauran de reunir característiques que assegurin la seva compatibilitat amb els usos permesos i amb el manteniment de les qualitats que es pretenen protegir a cada àrea.



3:Prohibit (segons definició de l'article 19.1 de la llei del Sòl Rústic).

-: Igual regulació que l'àrea de sòl rústic on s'ubiqui.

(a): Només es permeten les activitats no intensives del sector primari, segons les definicions de l'apartat B de l'Annex I de les DOT.

(b): Només es permeten com a ús condicionat les activitats de indústria i emmagatzematge de transformació agrària, segons la definició de l'apartat C1 de l'Annex I de les DOT.

(c): Només es permeten com a ús condicionat les activitats que no impliquin construccions, segons la definició de l'apartat D.1 de l'Annex I de les DOT.

(d): Regulació derivada de l'aplicació del que s'estableix als articles 43 i 44 i disposició addicional novena de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme a les Illes Balears

(e): Limitat a la venda directa dels productes de l'explotació 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'entrada en vigor del PTM.

La publicació d'aquest acord es fa a reserva de l'aprovació de l'Acta.

Contra aquest acord es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent a la publicació del present acord. Això de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Palma, 26 de febrer de 2013

El secretari delegat

Jaume Munar Fullana

