

## Secció I. Disposicions generals

### CONSELL INSULAR DE MALLORCA DEPARTAMENT DE TERRITORI

**860**

*Acord d'aprovació definitiva de la modificació puntual de les Normes Subsidiàries relativa a la delimitació d'un parc verd, i qualificació com a sistemes generals del cementeri municipal i del cementeri jueu de Mallorca del terme municipal de Santa Eugènia*

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió de dia 29 de gener de 2021, ha pres l'acord següent:

«Atès l'expedient relatiu a la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Santa Eugènia relativa a la delimitació d'un parc verd, i qualificació com a Sistemes Generals del Cementeri municipal i del Cementeri Jueu de Mallorca, en el tràmit previst en l'article 164 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl per a l'illa de Mallorca, i d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, aquesta Comissió Insular acorda aprovar definitivament l'esmentada modificació.

Tot això, conforme amb l'Informe del Serveis tècnic i Jurídic d'Urbanisme del Departament de Territori de dia 8 de gener de 2021, el qual, com a motivació, forma part d'aquest acord.»

Així mateix, es publiquen les normes urbanístiques

#### Capítol X

#### Sòl rústic

##### Article 69

##### Zonificació del sòl rústic

El sòl rústic de Santa Eugènia es divideix en les següents zones:

En sòl rústic comú:

- Zona agrícola-ramadera àrea d'interès agrari.
- Àrea de transició en zona de protecció entorn al nucli urbà de Santa Eugènia
- Àrea de transició en zona agrícola-ramadera

En sòl rústic protegit:

- Àrea natural d'especial interès d'alt nivell de protecció en zona forestal
- Àrea natural d'especial interès en paisatge preservat
- Àrea natural d'especial interès en zona forestal
- Àrea natural d'especial interès en zona agrícola-ramadera
- Zona forestal
- Àrea de protecció territorial

#### SUBCAPÍTOL X-a

#### Disposicions de caràcter general en sòl rústic

##### Article 70

##### Parcel·la formada per sòls amb diferents superfícies de parcel·la mínima.

En el cas que la finca estigui formada per dos o més sòls amb diferents superfícies de parcel·la mínima, als efectes de poder construir un habitatge unifamiliar aïllat, es donen dues situacions diferents:



1.- Sempre que un, varis o tots els sòls compleixin amb la condició de superfície de parcel·la mínima independentment, es considera que la finca compleix amb la condició de superfície de parcel·la mínima.

En aquest cas l'habitatge s'ha d'ubicar a un dels sòls que compleixin la condició de superfície mínima, o bé a un amb condició de superfície mínima inferior encara que no compleixi amb la referida condició.

2.- En el cas que cap dels sòls compleixi independentment amb la condició de superfície mínima, per determinar si la finca es construïble, s'aplicarà la següent fórmula, a on els factors que intervenen són les superfícies de cada sòl de la finca dividides per la superfície mínima de cada zonificació.

Quan un dels sòls sigui no construïble, la seva aportació al sumatori serà 0.

$(\text{Sup. sòl A} / \text{Sup. mínima zonificació A}) + (\text{Sup. sòl B} / \text{Sup. Mínima zonificació B}) + \dots \geq 1$

En el cas que la finca compleixi amb aquesta condició, la construcció s'ha de situar al sòl corresponent a la superfície de parcel·la mínima menor.

#### Article 71

##### Segregacions en sòl rústic

1.- En el sòl rústic només es podran efectuar actes que tinguin per objecte o conseqüència la parcel·lació, la segregació o la divisió de terrenys o finques quan siguin conformes amb allò que disposa la Llei des sòl rústic i la legislació agrària pròpia de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

2.- Els actes als quals es refereix el punt anterior estaran subjectes a l'obtenció de llicència municipal prèvia. Seran nuls les que s'efectuïn sense aquesta llicència.

3.- S'exceptuaran de la necessitat d'obtenció de llicència, havent d'aportar en tals supòsits certificat que no és necessària, els casos següents:

a.- Quan els actes siguin conseqüència de l'execució de determinacions del planejament o de les infraestructures públiques.

b.- En les supòsits en què s'estableixi reglamentàriament.

4.- La divisió o segregació d'una finca rústica només serà vàlida quan doni com a resultat parcel·les d'extensió igual o superior a la unitat mínima de cultiu. S'entén per unitat mínima de cultiu, la superfície suficient que ha de tenir una finca rústica, per a que les feines fonamentals de cultiu, fent servir els mitjans normals i tècnics de producció, es pugui realitzar satisfactòriament, tenint en compte les característiques socioeconòmiques de l'agricultura de la comarca o zona.

5.- Als efectes de unitat mínima de cultiu es considera

15.000 m<sup>2</sup> en finques amb explotació de secà

2.000 m<sup>2</sup> en finques amb explotació de regadiu.

6.- En cas que la divisió o segregació d'una finca rústica doni com a resultat parcel·les de superfície inferior a la corresponent a la parcel·la mínima als efectes de poder-se construir un habitatge aïllat, s'haurà d'inscriure al Registre de la Propietat la seva condició d'inedificable per a habitatges unifamiliars. Aquesta obligació s'haurà d'imposar com a condició de la llicència municipal.

#### Article 72

##### Característiques tipològiques i estètiques de les edificacions en sòl rústic.

1. La morfologia general de les noves edificacions s'haurà de fonamentar en les tipologies tradicionals.

2. La volumetria de les edificacions estarà conformada per un o més cossos de geometria simple, bàsicament paral·lelepípedica, i en la seva major part coberts amb coberta inclinada de teula ceràmica tradicional a una o dues aigües de pendent no superior al 30%.

3. Els materials a utilitzar en els panys de paret seran bàsicament petris. Els panys massissos hauran de predominar substancialment sobre els buits. Es prohibeix l'arquitectura de fusta, prefabricada o no.

4. El color de les edificacions haurà d'estar entre la gamma dels ocres. Queda prohibida la utilització en façana de revestiments no tradicionals, tant pel seu material com per la seva disposició. No es permetrà la fusteria metàl·lica en exteriors.

5. Queda prohibida la utilització folklorista o historicista, deslligada del seu original sentit constructiu, d'elements constructius tradicionals (per exemple, folros en simulació de cantoneres). Així mateix queda prohibida la utilització d'elements constructius derivats d'arquitectures foranes o impròpies de l'entorn rústic mallorquí (elements d'arquitectura tradicional eivissenca, cobertes de pissarra, etc.). No es permetran les balustrades ni les successions d'arcs.

**Article 73**
**Tancament de les finques rústiques**

Els tancaments de les finques es faran de pedra seca, fins una altura màxima de 80 cm podent instal·lar damunt una reixeta tipus autopista d'altura màxima 100 cm. També es poden realitzar amb pals de fusta i reixeta.

**Article 74**
**Règim d'usos del sòl rústic**

El règim d'usos aplicable al sòl rústic es regirà segons la següent taula:

	Sòl Rústic Protegit					Sòl Rústic Comú			
	AANPZF	ANEIPP	ANEI ZF	ANEI ZAR	ZF	APT	AT ZP	AT ZAR	ZAR AIA
<b>SECTOR PRIMARI:</b>									
Activitats extensives	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Activitats intensives	2	2	2	2	2	2	1	1	1
Activitats Complementaries	2-3	2	2	2	2	2	2	2	2
<b>SECTOR SECUNDARI:</b>									
Indústria transform. Agrària	2-3	2-3	2-3	2-3	2-3	2	2	2	2
Indústria General	3	3	3	3	3	3	3	3	2-3
<b>EQUIPAMENTS:</b>									
Sense Construcció	2-3	2	2	2	2	2	2	2	2
Resta d'equipaments	3	3	3	3	2	3	2	2	2
<b>ALTRES:</b>									
Activitats extractives	3	2-3	2-3	2-3	2-3	2-3	3	3	2-3
Infraestructures	2-3	2	2	2	2	2	2	2	2
Habitatge aïllat	3	3	3	3	2	3	2	2	2
Protecció i Educació ambiental	2	1	1	1	1	1	1	1	1

**Regulació dels usos**

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

2: Condicionat segons estableixi el Pla Territorial Parcial.

Transitoriament les condicions seran les de l'instrument de planejament general vigent o les de la declaració d'interès general.

2-3: Prohibit amb les excepcions que estableixi el Pla territorial parcial

3: Prohibit.

Categories de sòl

SRP: sòl rústic protegit

-AANPZF: àrea natural d'especial interès d'alt nivell de protecció en zona forestal.

-ANEIPP: àrea natural d'especial interès en paisatge preservat

-ANEIZF: àrea natural d'especial interès en zona forestal

-ANEIZAR: àrea natural d'especial interès en zona agrícola-ramadera

-ZF: zona forestal

-APT: àrea de protecció territorial





SRC: sòl rústic comú

-ATZP: àrea de transició en zona de protecció entorn al nucli urbà de Santa Eugènia

-ATAR: àrea de transició en zona agrícola-ramadera

-ZAR-AIA: zona agrícola-ramadera àrea d'interès agrari.

Definició de les activitats regulades a la matriu d'usos

## **A. Activitats del sector primari**

### **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 de l'aprofitament forestal i l'activitat cinegètica a vedats no intensius.

Inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació, en el cas que aquestes estiguin permeses en funció de la qualificació del sòl.

Queda prohibida la figura de caseta d'eines, assimilant aquesta construcció al magatzem agrícola.

### **2. Activitats de caràcter intensiu**

Són les mateixes que les de l'apartat anterior però diferenciades pel seu caràcter intensiu, segons els criteris establerts per l'organisme corresponent, 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, sempre que aquestes construccions i instal·lacions estiguin permeses en funció de la qualificació del sòl.

Queda prohibida la figura de caseta d'eines, assimilant aquesta construcció al magatzem agrícola.

### **3. Activitats complementàries**

Són l'agroturisme, el turisme rural, regulats d'acord amb el que es disposa al Decret 62/1995, 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.

En qualsevol cas, s'entendran compreses dins aquest apartat les activitats complementàries a què es refereix la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernització de las explotaciones agrarias.

### **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.

Segons el Pla Director Sectorial de Pedreres de les Illes Balears Decret 61/1.999, hi ha una pedrera al terme municipal classificada com Activitat extractiva pendent de regularització fora d'àrea d'especial protecció, aquesta pedrera figura amb la referència nº 436, està situada a la zonificació de agrícola ramadera àrea d'interès agrícola, i s'ha grafiat al plànol de zonificació rústica.

## **B. Activitats del sector secundari**

### **1. Indústria de transformació agrària**

Són les 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 per al desenvolupament d'aquestes activitats.



## 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 per al desenvolupament d'aquestes activitats.

## C. Equipaments

### 1. Equipaments sense construcció

Es refereix a equipaments situats a terrenys no afectes a explotacions agràries, els quals es defineixen a l'apartat A.3.

Suposen l'adaptació d'un espai, sense implicar transformació de les seves característiques inicials, per a activitats d'oci i esplai de distint tipus, de caràcter concentrat o no, com són les àrees recreatives.

S'hi inclouran les instal·lacions de taules, bancs, barbacoes, fonts, serveis sanitaris desmuntables, jocs de nins, papereres, aparcaments i la xarxa viària interna destinada a feines de manteniment, serveis i vigilància.

### 2. Resta d'equipaments

Es refereix a aquells equipaments que suposen la transformació de les característiques d'un espai per tal de permetre la realització d'una activitat, o per ubicar instal·lacions i construccions de nova planta destinades a les activitats d'oci, recreatives, científiques, culturals, comercials i d'emmagatzemament, educacionals, socioassistencials i al turisme de certa dimensió que, per les seves característiques, necessàriament s'han de situar a sòl rústic.

S'hi inclouen, a manera d'exemple, els camps de golf i la seva oferta complementària segons la seva legislació específica, càmpings, parcs zoològics o circuits esportius.

També s'entenen inclosos dins aquest apartat, els establiments turístics a què fa referència l'art 19.1.a del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística de l'Illa de Mallorca Decret 54/1995.

## D. Infraestructures

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

### 1. Petites infraestructures

S'hi inclouen torres, antenes i estacions de telecomunicacions, de navegació aèria i d'altres instal·lacions de comunicació d'impacte semblant, com també les infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus de superfície no superior a 200 m<sup>2</sup>.

### 2. Vies de transport

S'hi inclouen autopistes, autovies, carreteres, ferrocarrils i les seves instal·lacions complementàries.

### 3. Conduccions i esteses

Són el conjunt de xarxes de transport o distribució d'energia elèctrica, aigua, telecomunicacions, sanejament i similars, i altres línies d'estesa aèria o enterrada, juntament amb els suports i les instal·lacions complementàries a la xarxa.

### 4. Grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal

S'hi inclouen les grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure, infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus de superfície superior a 200 m<sup>2</sup>, aeroports i qualsevol altra instal·lació d'interès general o d'impacte semblant sobre el medi físic.

## E. Habitatge aïllat

Es tracta dels edificis unifamiliars destinats a habitatge de nova planta en el sòl rústic, vinculats o no a l'explotació agrària.



## F. Protecció i educació ambiental

Comprèn les instal·lacions necessàries per dur a terme aquestes activitats: habilitació de camins i accessos, instal·lacions d'observació, centres d'interpretació, aules de la natura, granges escola, passos sobre rierols o torrents, miradors o similars.

### SUBCAPÍTOL X-b Zones prevenció de riscos

#### Article 75

##### Zones de possible risc

Aquestes zones es defineixen en funció dels criteris aprovat per la Comissió Permanent de la CBMA de 24 de maig de 2001.

Aquestes zones no tenen la categoria d'àrea de prevenció de risc (APR), definides a les Directrius d'Ordenació del Territori, sent el planejament municipal el que delimitarà de manera precisa les APR en una fase posterior a l'aprovació del Pla Territorial Parcial, per tant es tracta de una zonificació transitòria.

Al terme municipal tenim les següents zones:

- Zpr d'inundació
- Zpr de risc molt alt o extremadament alt d'incendi
- Zpr de risc d'esllavissament
- Zpr de risc alt d'erosió
- Zpr de risc alt o moderat de contaminació d'aqüífers

1.- Zpr d'inundació, sense perjudici de la regulació que els sigui d'aplicació per mor de la qualificació de sòl corresponent, l'autorització dels usos residencial i turístic quedarà condicionada a l'informe favorable de l'organisme gestor del domini públic hidràulic, en el que s'especifiqui que és raonablement assumible el possible risc per a la seguretat personal dels usuaris. En aquestes zones estarà prohibit l'emmagatzemat de substàncies tòxiques o perilloses, segons les definicions del Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses.

2.- ZPR DE RISC MOLT ALT o EXTREMADAMENT ALT D'INCENDI, sense perjudici de la regulació que els sigui d'aplicació per mor de la qualificació del sòl, s'estableixen les següents condicions.

Les noves construccions d'ús residencial o turístic hauran de disposar d'una franja perimetral de protecció d'ample no inferior a 30 metres. En aquesta franja no podrà haver més del 75% de Fracció de Cabuda coberta de vegetació arbòria que, a més, haurà d'ésser esbrotada fins una altura de 2,5 m. Els arbusts i mates herbàcies no podran superar la densitat del 20% de la superfície coberta i no tindran una altura superior a 1 m. En cap cas podrà afectar l'esmentada franja a les àrees d'alzinar protegides per la LEN ni a qualsevol altra espècie de la flora protegida.

3.- ZPR DE RISC MIG i ALT D'ESLLAVISSAMENT, sense perjudici de la regulació que els sigui d'aplicació per mor de la qualificació del sòl, en cas d'assentaments humans o obres civils, a les zones de risc mig d'esllavissament s'ha de realitzar un estudi geomorfològic senzill, i a les zones de risc alt d'esllavissament s'ha de realitzar un estudi geomorfològic en detall.

4.- ZPR DE RISC MIG i ALT D'EROSIÓ, sense perjudici de la regulació que els sigui d'aplicació per mor de la qualificació del sòl, qualsevol alteració de l'orografia o la cobertura vegetal del sòl comportarà les mesures correctores oportunes tendents a que l'actuació disminueixi el nivell preexistent de risc d'erosió.

En cas d'assentaments humans o obres civils, a les zones de risc mig d'erosió s'ha de realitzar un estudi geomorfològic senzill, i a les zones de risc d'erosió alt s'ha de realitzar un estudi geomorfològic en detall.

5.- ZPR DE RISC ALT DE CONTAMINACIÓ D'AQUÍFERS, sense perjudici de la regulació que els sigui d'aplicació per mor de la qualificació del sòl, s'estableixen les següents limitacions:

- a) La instal·lació de fosses sèptiques, a més de complir amb els requisits generals que en aquestes normes i en la legislació sectorial s'estableixen, requerirà d'una justificació exhaustiva de l'impossibilitat de que els afluents puguin contaminar les capes subterrànies.
- b) Les instal·lacions destinades a estabulació d'animals tindran el trespol impermeable destinat a impedir que els residus orgànics puguin contaminar les aigües freàtiques. Els residus líquids s'abocaran a un sistema depurador de dimensions i característiques





adequades a la quantitat que s'hagi de generar. Els residus sòlids, en tant no es distribueixen com adob pel terreny, s'emmagatzemaran en llocs amb pavimentació impermeable destinada a impedir que els residus orgànics puguin contaminar les aigües freàtiques.

c) Les instal·lacions destinades a l'ús de venda de carburants al por menor (benzineres) hauran de garantir l'impossibilitat de que fuites dels dipòsits puguin accedir al terreny, mitjançant els sistemes precisos d'impermeabilització i detecció primerenca de fuites.

6.- Per autoritzar qualsevol obra o instal·lació a ubicar en aquestes zones serà precís aportar per la propietat una justificació de que s'han avaluat els riscos considerats i es detallaran les mesures a prendre per a atenuar els efectes de les activitats a implantar. L'ajuntament podrà exigir informes mediambientals o avaluacions d'impacte ambiental si el caràcter o la importància de l'actuació així ho requerís. De cara a l'impacte ambiental es contemplaran al menys els cinc tipus considerats i es detallaran les mesures preses per atenuar o eliminar els efectes de les activitats a implantar.

7.- Les anteriors mesures corresponents a les zones de possibles riscos d'inundació, d'incendi, esclavissament o erosió no tindran aplicació als terrenys classificats com a sòl urbà.

### **Subcapítol X-c** **Sòl rústic comú**

#### **Article 76**

#### **Àrea Agrícola-ramadera – Àrea d'interès agrari**

1. Es considera com a Zona agrícola-ramadera el sòl rústic que es conrea amb un aprofitament notable, que justifica la seva protecció d'altres usos no agrícoles. Atès que dins d'aquesta zona queda inclosa la zona de valor cerealístic indicada a les Directrius d'Ordenació del Territori, de manera cautelar es considera que tota aquesta zona té possibilitats cerealístiques de manera que s'unifiquen les dues zonificacions a l'espera de que el Pla Territorial Parcial determini l'Àrea d'Interès Agrari.

2. Els paràmetres urbanístics aplicables per a les construccions lligades als usos permesos i per a l'habitatge aïllat són els següents:

#### 2.1 Condicions mínimes de parcel·la

Parcel·la mínima per l'habitatge aïllat:

21.000 m<sup>2</sup> amb parcel·les segregades amb anterioritat a 16/jul/1997

Les parcel·les segregades amb posterioritat a 16/jul/1997 no seran edificables per a l'habitatge aïllat fins que el corresponent Pla Territorial Parcial no n'estableixi les condicions.

#### 2.2 Condicions d'edificació

Coefficient d'edificabilitat màxima:

0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupació màxima: 4% (\*)

Altura màxima: 6 m (2 plantes)

Altura total: 8 m

Separacions a partions: 3 m o l'altura de l'edificació en habitatges i 0m en edificacions agrícoles,

Separacions a vials: 3m o l'altura de l'edificació en habitatges i 3 m en edificacions agrícoles, comptadors a partir, si escau, del límit de l'àrea de protecció territorial corresponent.

Volum Màxim: 1 500 m<sup>3</sup>

(\*) Computen als efectes d'ocupació tots aquells elements, que impliquin la transformació de la destinació i característiques essencials dels terrenys com són: piscines, terrasses, camins d'accés als habitatges, etc., així com la resta d'elements constructius destinats a altres usos.

3. El règim d'usos permesos és l'establert a la matriu d'usos de l'art.74.

#### Article 77

##### Àrea de Transició en zona de protecció entorn al nucli urbà de Santa Eugènia

1. Està constituït per les àrees immediatament adjacents al nucli urbà de Santa Eugènia que es determinen als plànols i que, a més, es corresponen amb una àrea de transició definida d'acord amb els criteris establerts a la disposició transitòria cinquena de la Llei 6/99, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries.

2. Els paràmetres urbanístics aplicables per a les construccions lligades als usos permesos i per a l'habitatge aïllat són els següents:

##### 2.1 Condicions mínimes de parcel·la

Parcel·la mínima per a l'habitatge aïllat:

30.000 m<sup>2</sup> en parcel·les segregades amb anterioritat a 16/jul/1997

Les parcel·les segregades amb posterioritat a 16/jul/1997 no seran edificables per a l'habitatge aïllat fins que el corresponent Pla Territorial Parcial no n'estableixi les condicions.

##### 2.2 Condicions d'edificació

Coefficient d'edificabilitat màxima: 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupació màxima: 4% (\*)

Altura màxima: 6 m (2 plantes)

Altura total: 8 m

Separacions a partions: 3 m o l'altura de l'edificació en habitatges i 0m en edificacions agrícoles,

Separacions a vials: 3m o l'altura de l'edificació en habitatges i 3 m en edificacions agrícoles, comptadors a partir, si escau, del límit de l'àrea de protecció territorial corresponent.

Volum Màxim: 1500 m<sup>3</sup>

(\*) Computen als efectes d'ocupació tots aquells elements, que impliquin la transformació de la destinació i característiques essencials dels terrenys com són: piscines, terrasses, camins d'accés als habitatges, etc., així com la resta d'elements constructius destinats a altres usos.

3. El règim d'usos permesos és l'establert a la matriu d'usos de l'art.74.

#### Article 78

##### Àrea de Transició en zona Agrícola-ramadera – AIA.

1. Està constituït per les àrees adjacents al sòl urbà que es determinen als plànols d'acord amb els criteris establerts per a les àrees de transició a la disposició transitòria cinquena de la Llei 6/99, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries.

2. Els paràmetres urbanístics aplicables per a les construccions lligades als usos permesos i per a l'habitatge aïllat són els mateixos que els establerts per a les zones agrícola-ramaderes.

3. El règim d'usos permesos és l'establert a la matriu d'usos de l'art.74

#### Subcapítol X-d Sòl rústic protegit

#### Article 79

##### Àrea Natural d'Especial Interès d'Alt Nivell de Protecció en Zona Forestal.

1. Correspon al barranc situat al sud del terme, i que delimita la divisió amb el terme municipal de Palma en aquesta zona, declarat així per la Llei 1/91, de 30 de gener, d'espais naturals i règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.



2. Només es permetran les edificacions pròpies dels usos permesos, segons la matriu d'usos de l'article 74.

3. Els paràmetres urbanístics aplicables per a les construccions lligades a l'ús agrícola-ramader, així com pels habitatges existents, són els següents:

Condicions d'edificació

Coefficient d'edificabilitat màxima: 0,1 %

Ocupació màxima: 0,1%(\*)

Altura màxima: 6 m (2 plantes)

Altura total: 8 m

Separacions a partions: 3 m o l'altura de l'edificació en habitatges i 0m en edificacions agrícoles, Separacions a vials: 3m comptadors a partir, si escau, del límit de l'àrea de protecció territorial corresponent.

Volum Màxim: 1500 m<sup>3</sup>

(\*) Computen als efectes d'ocupació tots aquells elements, que impliquin la transformació de la destinació i característiques essencials dels terrenys com són: piscines, terrasses, camins d'accés als habitatges, etc., així com la resta d'elements constructius destinats a altres usos.

4. Els habitatges existents que siguin clars exponents de l'arquitectura tradicional, com les cases de possessió, de lloc o de pagès, podran ésser objecte de petites obres d'ampliació per tal de dotar-les de les condicions mínimes d'habitabilitat. Aquestes obres han de respectar les determinacions contingudes a les fitxes del Catàleg de Patrimoni Arquitectònic.

5. El règim d'usos permesos és l'establert a la matriu d'usos de l'art.74.

#### **Article 80**

##### **Àrea Natural d'Especial Interès en Paisatge Preservat**

1. Correspon a la major part de l'àmbit del Puig de Son Seguí declarat com a àrea d'especial interès per la Llei 1/91, de 30 de gener, d'espais naturals i règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.

2. No més es permetran les edificacions pròpies dels usos permesos, segons la matriu d'usos de l'art 74.

3. Els paràmetres urbanístics aplicables per a les construccions lligades a l'ús agrícola-ramader, així com pels habitatges existents, són els següents:

Condicions d'edificació

Coefficient d'edificabilitat màxima: 0,1 %

Ocupació màxima: 0,1%(\*)

Altura màxima: 6 m (2 plantes)

Altura total: 8 m

Separacions a partions: 3 m o l'altura de l'edificació en habitatges i 0m en edificacions agrícoles,

Separacions a vials: 3m comptadors a partir, si escau, del límit de l'àrea de protecció territorial corresponent.

Volum Màxim: 1.500 m<sup>3</sup>

(\*) Computen als efectes d'ocupació tots aquells elements, que impliquin la transformació de la destinació i característiques essencials dels terrenys com són: piscines, terrasses, camins d'accés als habitatges, etc., així com la resta d'elements constructius destinats a altres usos.

4. Els habitatges existents que siguin clars exponents de l'arquitectura tradicional, com les cases de possessió, de lloc o de pagès, podran ésser objecte de petites obres d'ampliació per tal de dotar-les de les condicions mínimes d'habitabilitat. Aquestes obres han de respectar les determinacions contingudes a les fitxes del Catàleg de Patrimoni Arquitectònic.



5. El règim d'usos permesos és l'establert a la matriu d'usos de l'art.74.

#### **Article 81**

##### **Àrea Natural d'Especial Interès en Zona Forestal**

1. Correspon als terrenys ocupats per garriga o aptes per a la repoblació forestal, com també d'altres terrenys adjacents no especialment aptes per a l'explotació agrícola, que han estat declarats com a àrea d'especial interès per la Llei 1/91, de 30 de gener, d'espais naturals i règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.

2. Només es permetran les edificacions pròpies dels usos permesos, segons la matriu d'usos de l'article 74.

3. Els paràmetres urbanístics aplicables per a les construccions lligades a l'ús agrícola-ramader, així com pels habitatges existents, són els següents:

Condicions d'edificació

Coefficient d'edificabilitat màxima: 0,1 %

Ocupació màxima: 0,1%(\*)

Altura màxima: 6 m (2 plantes)

Altura total: 8 m

Separacions a partions: 3 m o l'altura de l'edificació en habitatges i 0m en edificacions agrícoles,

Separacions a vials: 3m comptadors a partir, si escau, del límit de l'àrea de protecció territorial corresponent.

Volum Màxim: 1500 m<sup>3</sup>

(\*) Computen als efectes d'ocupació tots aquells elements, que impliquin la transformació de la destinació i característiques essencials dels terrenys com són: piscines, terrasses, camins d'accés als habitatges, etc., així com la resta d'elements constructius destinats a altres usos.

4. Els habitatges existents que siguin clars exponents de l'arquitectura tradicional, com les cases de possessió, de lloc o de pagès, podran ésser objecte de petites obres d'ampliació per tal de dotar-les de les condicions mínimes d'habitabilitat. Aquestes obres han de respectar les determinacions contingudes a les fitxes del Catàleg de Patrimoni Arquitectònic.

5. El règim d'usos permesos és l'establert a la matriu d'usos de l'art.74.

#### **Article 82**

##### **Àrea Natural d'Especial Interès en zona Agrícola-ramadera – AIA.**

1. Correspon al sòl rústic que es conrea amb un aprofitament notable, que justifica la seva protecció d'altres usos no agrícoles inclòs dins una àrea d'especial interès per la Llei 1/91, de 30 de gener, d'espais naturals i règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.

2. Només es permetran les edificacions pròpies dels usos permesos, segons la matriu d'usos de l'art 74.

3. Els paràmetres urbanístics aplicables per a les construccions lligades a l'ús agrícola-ramader, així com pels habitatges existents són els següents:

Condicions d'edificació

Coefficient d'edificabilitat màxima: 0,1 %

Ocupació màxima: 0,1%(\*)

Altura màxima: 6 m (2 plantes)

Altura total: 8 m

Separacions a partions: 3 m o l'altura de l'edificació en habitatges i 0m en edificacions agrícoles,



Separacions a vials: 3m comptadors a partir, si escau, del límit de l'àrea de protecció territorial corresponent.

Volum Màxim: 1500 m<sup>3</sup>

(\*) Computen als efectes d'ocupació tots aquells elements, que impliquin la transformació de la destinació i característiques essencials dels terrenys com són: piscines, terrasses, camins d'accés als habitatges, etc., així com la resta d'elements constructius destinats a altres usos.

4. Els habitatges existents que siguin clars exponents de l'arquitectura tradicional, com les cases de possessió, de lloc o de pagès, podran ésser objecte de petites obres d'ampliació per tal de dotar-les de les condicions mínimes d'habitabilitat. Aquestes obres han de respectar les determinacions contingudes a les fitxes del Catàleg de Patrimoni Arquitectònic.

5. El règim d'usos permesos és l'establert a la matriu d'usos de l'art.74.

### **Article 83**

#### **Zona Forestal**

1. Correspon als terrenys ocupats per garriga o aptes per a la repoblació forestal, com també d'altres terrenys adjacents no especialment aptes per a l'explotació agrícola, situats fora de l'àmbit de les àrees d'especial interès declarades per la Llei 1/91, de 30 de gener, d'espais naturals i règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.

2. Només es permetran les edificacions pròpies dels usos permesos, segons la matriu d'usos de l'art 74.

3. Els paràmetres urbanístics aplicables per a les construccions lligades als usos permesos i per a l'habitatge aïllat són els següents:

#### 3.1 Condicions mínimes de parcel·la

Parcel·la mínima per a l'habitatge aïllat:

50.000 m<sup>2</sup> en parcel·les segregades amb anterioritat a 27/maig/1958

100.000 m<sup>2</sup> en parcel·les segregades entre 27/maig/1958 i 19/nov/1986

200.000 m<sup>2</sup> en parcel·les segregades entre 19/nov/1986 i 16/jul/1997

Les parcel·les segregades amb posterioritat a 16/jul/1997 no seran edificables per a l'habitatge aïllat fins que el corresponen Pla Territorial parcial no n'establesqui les condicions.

#### 3.2 Condicions d'edificació

Coefficient d'edificabilitat màxima: 0,1 %

Ocupació màxima: 0,1% (\*)

Altura màxima: 6 m (2 plantes)

Altura total: 8 m

Separacions a partions: 3 m o l'altura de l'edificació en habitatges i 0m en edificacions agrícoles,

Separacions a vials: 3m o l'altura de l'edificació en habitatges i 3m en edificacions agrícoles, comptadors a partir, si escau, del límit de l'àrea de protecció territorial corresponent.

Volum Màxim: 1.500 m<sup>3</sup>

(\*) Computen als efectes d'ocupació tots aquells elements, que impliquin la transformació de la destinació i característiques essencials dels terrenys com són: piscines, terrasses, camins d'accés als habitatges, etc., així com la resta d'elements constructius destinats a altres usos.

4. El règim d'usos permesos és l'establert a la matriu d'usos de l'art.74.



**Article 84**

**Àrea de Protecció Territorial**

1. Correspon als terrenys de sòl rústic compresos entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'explanació de les carreteres i a una distància d'aquestes de 18 metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes primària i secundària i de 8 metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes local o rural, segons el que es disposa a la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de les Illes Balears.

2. En aquestes àrees no es podran realitzar obres ni es permetran més usos que els compatibles amb la seguretat vial, i en qualsevol cas amb l'autorització prèvia de l'organisme gestor. En tot cas es podrà autoritzar la utilització dels terrenys per raons d'interès general o quan ho requereixi el millor servei de la carretera, en concordança amb el que s'estableix per a aquestes àrees a la matriu d'usos de l'art.74.

**Capítol XI**  
**Règim dels sistemes generals**

**Article 85**

**Concepte i estructura dels sistemes generals**

1. Constitueixen els sistemes generals el conjunt d'equipaments, infraestructures i espais lliures, pertanyents a qualsevol de les tres classes de sòl, que influeixen de forma substancial en l'organització i desenvolupament urbanístics del municipi. Representen elements fonamentals de l'organització urbanística i territorial, en coherència amb el model urbanístic adoptat per les Normes subsidiàries.

2. D'acord amb l'establert al reglament vigent, s'estableixen els següents tipus de sistemes generals:

- Sistema general d'equipaments. Es refereixen als usos dotacionals públics o col·lectius al servei de tot el municipi, ja siguin de tipus educatiu, esportiu, cultural, sanitari, assistencial, serveis urbans -incloent protecció civil, seguretat ciutadana, manteniment del medi ambient urbà, cementiris i abastaments, així com infraestructures de transports, comunicacions i telecomunicacions-administratius o institucionals.
- Sistema general d'espais lliures. Es refereixen als terrenys i instal·lacions destinades a l'esbarjo i salubritat de la població i a dotar de millors condicions ambientals al municipi.

**Article 86**

**Regulació dels sistemes generals**

Els sistemes generals, identificats amb el codi corresponent tal i com preveu la disposició addicional segona de la LOUS, es localitzen i delimiten als plànols d'ordenació.

Les característiques específiques de cada una d'elles, així com les condicions d'ús i d'edificació coherents amb la seva singularitat, es descriuen en les següents fitxes:

**IDENTIFICACIÓ**

TIPUS D'EQUIPAMENT	Sistema General de Serveis Urbans	CODI	SG-SU-01
ÚS	Dotacional de Cementiris	NOM DE L'ESPAI	Cementiri municipal

**LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS**

SITUACIÓ	Carrer Fra Juníper Serra, camí de Muntanya		
REF. CADASTRAL	6963501DD8866S0001IE		
SUPERFÍCIE	2.134 m <sup>2</sup>		
COORDENADES UTM	X: 486851	Y: 4386108	
LOCALITZACIÓ	A l'est del nucli de Santa Eugènia, devora el Puget, en sòl rústic, sense continuïtat amb l'urbà de Santa Eugènia		

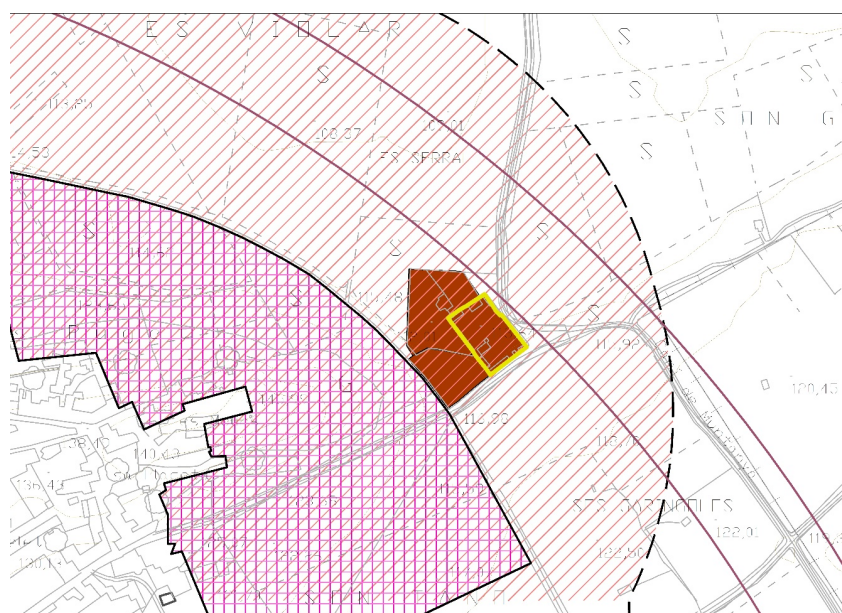


**ORDENACIÓ URBANÍSTICA**

<b>CLASSIFICACIÓ DEL SÒL</b>	Sòl Rústic
<b>CATEGORIA</b>	AT ZAR
<b>CATÀLEG</b>	No és un element catalogat
<b>TITULARITAT DEL SÒL</b>	Pública
<b>SISTEMA ACTUACIÓ</b>	No procedeix, atès que es tracta d'un ús existent en sòl públic, per la qual cosa no és necessari incloure'l dins una unitat de gestió urbanística
<b>PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ</b>	No s'estableixen paràmetres. Les construccions s'adequaran a les necessitats de l'equipament, sense perjudici de les disposicions específiques que regulen la matèria.
<b>USOS PERMESOS</b>	A més de l'ús nominal funerari propi del cementeri, es permetran altres usos relacionats amb els serveis municipals, com el de magatzem, sempre que estiguin subordinats al servei del cementeri.

**DESCRIPCIÓ**

<b>DESCRIPCIÓ TIPOLOGICA</b>	
Equipament funerari, inclou una capella i zones d'enterrament.	

**IDENTIFICACIÓ**

<b>TIPUS D'EQUIPAMENT</b>	<b>Sistema General de Serveis Urbans</b>	<b>CODI</b>	<b>SG-SU-02</b>
ÚS	Dotacional de Cementiris	NOM DE L'ESPAI	Cementiri jueu de Mallorca

**LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS**

<b>SITUACIÓ</b>	Cami de muntanya s/n
<b>REF. CADASTRAL</b>	6963501DD8866S0001IE
<b>SUPERFÍCIE</b>	3.228 m <sup>2</sup>



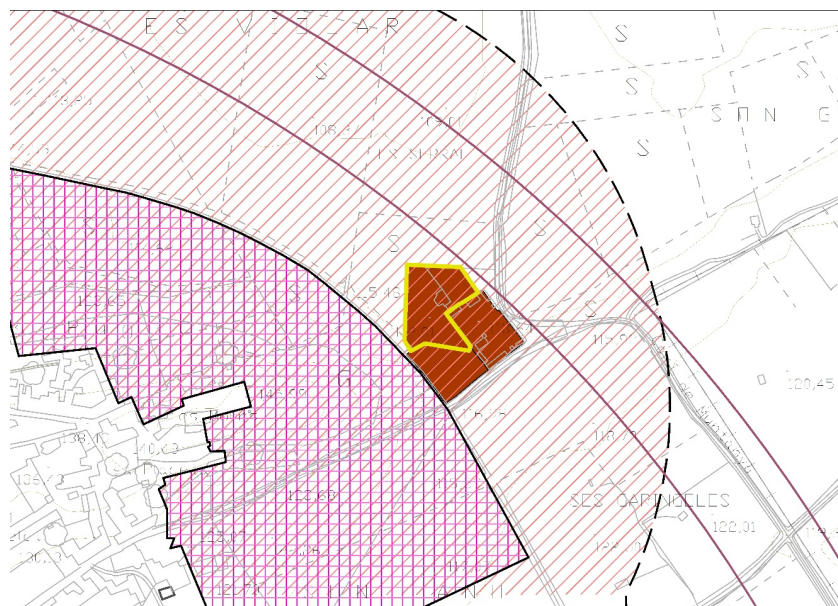
<b>COORDENADES UTM</b>	X: 486799	Y: 4386137
<b>LOCALITZACIÓ</b>	A l'est del nucli de Santa Eugènia, devora el Puget, en sòl rústic, sense continuïtat amb l'urbà de Santa Eugènia. Al costat del cementiri municipal.	

**ORDENACIÓ URBANÍSTICA**

<b>CLASSIFICACIÓ DEL SÒL</b>	Sòl rústic
<b>CATEGORIA</b>	AT ZAR
<b>CATÀLEG</b>	No és un element catalogat
<b>TITULARITAT DEL SÒL</b>	Pública
<b>SISTEMA ACTUACIÓ</b>	No procedeix, atès que es tracta d'un ús existent en sòl públic, per la qual cosa no és necessari incloure'l dins una unitat de gestió urbanística
<b>PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ</b>	No s'estableixen paràmetres. Les construccions s'adequaran a les necessitats de l'equipament, sense perjudici de les disposicions específiques que regulen la matèria.
<b>USOS PERMESOS</b>	A més de l'ús nominal funerari propi del cementeri, es permetran altres usos relacionats amb els serveis municipals, com el de magatzem, sempre que estiguin subordinats al servei del cementeri.

**DESCRIPCIÓ**

<b>DESCRIPCIÓ TIPOLOGICA</b>	
Equipament funerari que va ser construït al 1978 per la comunitat jueva de Mallorca.	



## IDENTIFICACIÓ

TIPUS D'EQUIPAMENT	Sistema General de Serveis Urbans	CODI	SG-SU-03
Dotacional d'instal·lacions i serveis	Dotacional d'instal·lacions i serveis	NOM DE L'ESPAI	Parc Verd

## LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

SITUACIÓ	Carrer Fra Juníper Serra, Camí de sa Via		
REF. CADASTRAL	6963501DD8866S0001IE		
SUPERFÍCIE	1.866 m <sup>2</sup>		
COORDENADES UTM	X: 486414	Y: 4386237	
LOCALITZACIÓ	A l'est del nucli de Santa Eugènia, devora el Puget, en sòl rústic, sense continuïtat amb l'urbà de Santa Eugènia. Contigu a la zona de cementiris.		

## ORDENACIÓ URBANÍSTICA

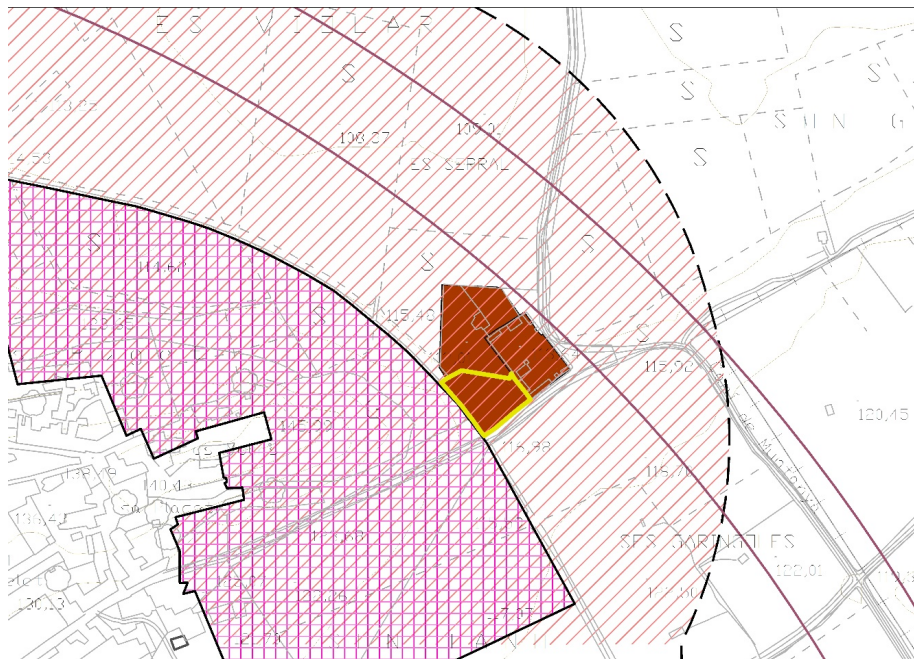
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl rústic
CATEGORIA	AT ZAR. Requisits tècnics determinats pel Pla director sectorial per a la gestió dels residus urbans (BOIB 36 de 9 de març de 2006) o normativa que el substitueixi.
CATÀLEG	No és un element catalogat
TITULARITAT DEL SÒL	Pública
SISTEMA ACTUACIÓ	No procedeix, atès que es tracta d'un ús existent en sòl públic, per la qual cosa no és necessari incloure'l dins una unitat de gestió urbanística.
PARÀMETRES EDIFICATORIS	Tipus d'ordenació aïllada. No s'estableix una edificabilitat específica per a aquest ús. La parcel·la podrà adequar les edificacions existents o construir noves edificacions auxiliars per tal que aquestes s'ajustin als requeriments de la normativa sectorial vigent. L'ocupació màxima permesa és de 80%. Alçada de 1 planta: Màxima: 6,00 metres. Total: 8 metres. La separació mínima a tots els llinars de 2,00 metres.
USOS PERMESOS	Punt verd així com totes les activitats i usos que hi estan vinculats i li donen servei. S'admet l'ús d'aparcament annex a les instal·lacions del parc verd.
MESURES	Es crearà una pantalla verda al voltant del recinte del Parc Verd per tal de minimitzar en la mesura del possible l'impacte paisatgístic, tal com estableix el punt 11 de l'apartat de disseny constructiu, de l'annex I del PDSGRUM, i per tal de funcionar com a apantallament acústic. Es recomana la plantació de xiprers. En els espais lliures s'utilitzaran espècies autòctones de baixos requeriments hídrics per evitar l'elevat consum d'aigua per reg. El projecte detallat del nou Parc verd haurà d'incloure les mesures proposades i requerirà d'un informe de l'administració competent en matèria de residus.



## DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ TIPOLOGICA
-----------------------

Equipament públic destinat a la recollida selectiva de deixalles.
---



### Article 87

#### Execució dels sistemes generals

1. Els sistemes generals es podran desenvolupar per unitats completes o per parts diferenciables.
2. L'execució total o parcial dels sistemes generals s'efectuarà mitjançant la redacció del projecte tècnic que correspongui, en funció de la matèria específica.

### Article 88

#### Procediment general d'obtenció dels sistemes generals

L'obtenció de sòl i l'execució directa de sistemes generals no adscrits i no inclosos en actuacions de transformació urbanística s'efectuarà per expropiació. Quan els sistemes generals estiguin adscrits o inclosos en actuacions de transformació urbanística, l'execució de les actuacions serà l'establerta a l'article 75 de la Llei 12/2017, d'Urbanisme de les Illes Balears, o legislació sobrevinguda.

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

Contra aquest acord, que exhaureix la via administrativa, 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.

Tot això de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa. No obstant l'anterior, es pot exercitar, si n'és el cas, qualsevol altre recurs que s'estimi pertinent.

Palma, 29 de gener de 2021

**La secretària de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme**  
Carmen Mayans Mas

