



## Sección I. Disposiciones generales

### CONSEJO INSULAR DE MALLORCA

### DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y TERRITORIO

**4018**

***Acuerdo de aprobación definitiva con prescripciones de la modificación número 2 de las Normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Binissalem relativa a la corrección de la regulación de usos en el suelo rústico***

La Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el día 22 de febrero de 2013, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

‘Visto el expediente relativo a la modificación número 2 de las Normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Binissalem relativa a la corrección de la regulación de usos en el suelo rústico, y de acuerdo con el dictamen de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el trámite previsto en el artículo 132.3 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento Urbanístico esta Comisión Insular acuerda aprobar definitivamente la expresada modificación puntual, sujetándose a las prescripciones siguientes:

1. En el apartado 2 del artículo 131 se añade un nuevo punto d):

‘d) Turístico (5.3), exclusivamente para agroturismo en edificios incluídos en el Catálogo Municipal del Patrimonio Histórico o en construcciones rústicas tradicionales, contando a tal efecto con el informe de la Consejería de Turismo.’

2. El punto c) del apartado 3 del artículo 131 queda modificado con la siguiente redacción:

‘c) Turístico (5.3), exclusivamente para hotel rural en edificios incluidos en el Catálogo Municipal del Patrimonio Histórico o a construcciones rústicas tradicionales, contando a tal efecto con el informe de la Consejería de Turismo y la correspondiente declaración de interés general.’

3. En el apartado 2 del artículo 132 se añade un nuevo punto d):

‘d) Turístico (5.3), exclusivamente para agroturismo en edificios incluídos en el Catálogo Municipal del Patrimonio Histórico o en construcciones rústicas tradicionales, contando a tal efecto con el informe de la Consejería de Turismo.’

4. El punto c) del apartado 3 del artículo 132 queda modificado con la siguiente redacción:

‘c) Turístico (5.3), exclusivamente para hotel rural en edificios incluídos en el Catálogo Municipal del Patrimonio Histórico o en construcciones rústicas tradicionales, contando a tal efecto con el informe de la Consejería de Turismo y con la correspondiente declaración de interés general.’

5. En el apartado 2 del artículo 133 se añade un nuevo punto d):

‘d) Turístico (5.3), exclusivamente para agroturismo en edificios incluidos en el Catálogo Municipal del Patrimonio Histórico o en construcciones rústicas tradicionales, contando a tal efecto con el informe de la Consejería de Turismo.’

6. El punto c) del apartado 3 del artículo 133 queda modificado con la siguiente redacción:

‘c) Turístico (5.3), exclusivamente para hotel rural en edificios incluidos en el Catálogo Municipal del Patrimonio Histórico o en construcciones rústicas tradicionales, contando a tal efecto con el informe de la Consejería de Turismo y la correspondiente declaración de interés general.’

7. En el apartado 3 del artículo 135, con respecto a los usos permitidos, se añade un nuevo punto f):

‘f) Turístico (5.3), exclusivamente para agroturismo en edificios incluídos en el Catálogo Municipal del Patrimonio Histórico o en construcciones rústicas tradicionales, contando a tal efecto con el informe de la Consejería de Turismo.’

8. El punto d) del apartado 3 del artículo 135, con respecto a los usos condicionados, queda modificado con la siguiente redacción:

‘d) Turístico (5.3), exclusivamente para hotel rural en edificios incluidos en el Catálogo Municipal del Patrimonio Histórico o en





construcciones rústicas tradicionales, contando a tal efecto con el informe de la Consejería de Turismo y la correspondiente declaración de interés general.’

9. El uso comercial (5.1) se limita en venta directa de los productos de la explotación siempre que la actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que el volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado en el interior de una construcción existente antes de la entrada en vigor del PTM.

10. El Anexo III queda modificado con la siguiente redacción:

**ANEXO III**  
**Cuadro resumen de compatibilización de usos en suelo rústico.**

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	CÓDIGO	SUELO RÚSTICO				
			PROTEGIDO		COMÚN		
			ANEI	APT	AIA	AT	NR
Residencia unifamiliar	Vivienda unifamiliar	1.1	3	3	2	2	2
Residencia plurifamiliar	Vivienda plurifamiliar	2.1	3	3	3	3	3
	Residencia comunitaria	2.2	3	3	3	3	3
Rural	Agrario	3.1	1 (a)	-	1	1	1
	Extractivo	3.2	3	3	3	3	3
	Medioambiental	3.3	1	1	1	1	1
Industrial	Industrias	4.1	3	2(b)	2(b)	2(b)	2(b)
	Almacenes	4.2	3	2(b)	2(b)	2(b)	2(b)
	Talleres	4.3	3	3	3	3	3
Servicios	Comercial (e)	5.1	3	-	2	2	3
	Administrativo privado	5.2	3	3	3	3	3
	Turístico. Agroturismo (de)	5.3	1	1	1	1	1
	Turístico. Hotel rural (de)	5.3	2	2	2	2	2
	Establecimientos públicos	5.4	3	-	2(c)	2(c)	2(c)
Equipamientos	Sociocultural	6.1	3	3	3	3	3
	Docente	6.2	3	3	3	3	3
	Asistencial	6.3	3	3	3	3	3
	Administrativo público	6.4	3	3	3	3	3
	Deportivo	6.5	3	-	2	2	2
	Seguridad	6.6	3	3	3	3	3
	Sanitario	6.7	3	3	3	3	3
	Religioso	6.8	3	3	3	3	3
	Cementerio	6.9	3	3	3	3	3
	Abastecimiento	6.10	3	3	3	3	3
	Recreativo	6.11	3	3	3	3	3
Comunicaciones Infraestructuras	Red vial	7.1	3	-	1	1	1
	Instalaciones y servicios	7.2	3	-	2	2	1
	Transportes	7.3	3	-	1	1	1
	Telecomunicaciones	7.4	2	-	2	2	2
	Aparcamiento de vehículos	7.5	3	3	3	3	2
Espacios libres	Espacios libres privados	8.1	1	1	1	1	1
	Espacios libres públicos	8.2	1	1	1	1	1



Regulación de los usos en el cuadro anterior:

- 1: Admitido o permitido (según definición del artículo 19.1 de la ley del Suelo Rústico), sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica.
- 2: Condicionado (según definición del artículo 19.1 de la ley del Suelo Rústico), los usos condicionados tendrán que reunir características que aseguren su compatibilidad con los usos permitidos y con el mantenimiento de las cualidades que se pretenden proteger en cada área.
- 3: Prohibido (según definición del artículo 19.1 de la ley del Suelo Rústico).

-: Igual regulación que el área de suelo rústico dónde se ubique.

- (a): Sólo se permiten las actividades no intensivas del sector primario, según las definición del apartado B del Anexo I de las DOT.
- (b): Sólo se permiten como uso condicionado las actividades de industria y almacenaje de transformación agraria, según la definición del apartado C1 del Anexo I de las DOT.
- (c): Sólo se permiten como uso condicionado las actividades que no impliquen construcciones, según la definición del apartado D.1 del Anexo I de las DOT.
- (d): Regulación derivada de la aplicación de lo que se establece en los artículos 43 y 44 y disposición adicional novena de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo en las Islas Baleares
- (e): Limitado a la venta directa de los productos de la explotación siempre que la actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que el volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado en el interior de una construcción existente antes de la entrada en vigor del PTM'.

Asimismo, se hacen públicas las normas urbanísticas

#### Artículo 131. SUELO RÚSTICO COMÚN - ÁREA DE INTERÉS AGRARIO 'C' (SRC-AIA 'C').

##### 1. Definición.

Se consideran Suelo Rústico Común - Área de Interés Agrario de tipo 'C' (SRC-AIA 'C') las áreas de suelo rústico común señaladas como tales en los planos de ordenación correspondientes. Corresponde en las zonas agrícolas situadas en las tierras altas del municipio y comprendidas entre el ANEI nº 47 de la Sierra de Tramuntana y el camino del Raiguer que discurre transversal Este-Oeste a todo el término municipal. Se trata de la zona agrícola del municipio de mayor valor paisajístico.

##### 2. Usos permitidos.

En las áreas SRC-AIA 'C' se permitirán los usos permitidos con carácter general al SR:

- a) Agrario (3.1). Sólo se permitirán las construcciones destinadas a explotaciones agrarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca según se definen en estas Normas.
- b) Medioambiental (3.3)
- c) Espacios libres (VIII)
- d) Turístico (5.3), exclusivamente para agroturismo en edificios incluidos en el Catálogo Municipal del Patrimonio Histórico o en construcciones rústicas tradicionales, contando a tal efecto con el informe preceptivo de la Consejería de Turismo.

##### 3. Usos condicionados

En las áreas SRC-AIA 'C' se podrán autorizar los siguientes usos, con las condiciones que para cada uno se indican:

- a) Extractivo (3.2), referido exclusivamente a las explotaciones existentes, autorizadas y en activo, que cuenten con un Proyecto de Rehabilitación aprobado por el Ayuntamiento
- b) Vivienda unifamiliar (1.1), referido a las viviendas existentes y excepcionalmente a los edificios aislados de vivienda de nueva planta o ampliación de las existentes que no superen un volumen máximo de 1.500 m<sup>3</sup> por vivienda, y condicionado al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley del suelo rústico.
- c) Turístico (5.3), exclusivamente para hotel rural en edificios incluidos en el Catálogo Municipal del Patrimonio Histórico o en construcciones rústicas tradicional, contando a tal efecto con el informe preceptivo de la Consejería de Turismo y con la correspondiente declaración de interés general.
- d) Deportivo (6.5) sólo si se practica al aire libre, quedando permitidas las instalaciones complementarias necesarias para su funcionamiento, y siempre que se vinculen a actividades declaradas de interés general, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 6/1997 de suelo rústico.
- e) Red viaria (7.1), referido al uso de la red existente o contenida en el planeamiento y, excepcionalmente, a las pequeñas mejoras puntuales

del pavimento, de la sección transversal o del trazado aprobadas por el Ayuntamiento.

- f) Instalaciones y servicios (7.2), a condición de que sean soterradas y siempre que se vinculen a actividades declaradas de interés general de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 6/1997 de suelo rústico.
- g) Telecomunicaciones (7.4), a condición de que sean soterradas y siempre que se vinculen a actividades declaradas de interés general de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 6/1997 de suelo rústico.
- h) Industrias (4.1) y almacenes (4.2) de transformación agraria
- i) Comercial (5.1)

De acuerdo con lo previsto en el artículo 26.4 de la Ley 6/1997 de suelo rústico, no será de aplicación el parámetro de parcela mínima fijado en esta área cuando se pretendan instalar los usos comprendidos en los apartados c), e), f) y g) anteriores.

Los restantes edificios e instalaciones que tengan que albergar usos condicionados cumplirán en todos los casos, además de las condiciones de carácter general, los parámetros de parcela mínima, aprovechamiento, edificabilidad, integración paisajística, y armonización con el entorno señaladas por esta área. En caso contrario el Ayuntamiento denegará la preceptiva licencia de obras.

#### 4. Usos prohibidos

Quedan prohibidos todos los usos no permitidos ni condicionados. Queda expresamente prohibida la instalación de campos de golf.

#### 5. Condiciones de edificación.

Las construcciones que tengan que autorizarse en las áreas de interés agrario, además de las condiciones generales de estas Normas y de las específicas relativas al uso de que se trate, tendrán que respetar las siguientes condiciones:

- \* Parcela mínima 49.000 m<sup>2</sup>
- \* Coeficiente de edificabilidad 0'01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- \* Altura máxima 6 m
- \* Altura total (cubierta incluida) 7,50 m
- \* Número de plantas máximo 2
- \* Ocupación máxima 1 %
- \* Separación mínima en linderos 10 m
- \* Separación mínima entre edificios: 10 m
- \* Volumen máximo para cada edificio: 1.500 m<sup>3</sup>

Cualquier construcción se tendrá que separar de las áreas de Suelo Rústico Protegido de Especial Interés (SRP-ANEI) una distancia mínima de 40 m.

Se podrán disminuir o suprimir las separaciones en linderos previo acuerdo entre los propietarios afectados.

#### 6. Condiciones de parcelación

- a) Sólo se autorizarán segregaciones justificadas en la necesidad de aprovechamiento rural de las fincas y que no impliquen la aparición de nuevas parcelas con superficie inferior a 200.000 m<sup>2</sup>.
- b) Las nuevas parcelas sólo podrán tener acceso por caminos existentes y grafiados en la cartografía de las NNSS. La longitud mínima de fachada al camino de acceso será de 100 m.

### Artículo 132. SUELO RÚSTICO COMÚN - ÁREA DE INTERÉS AGRARIO 'D' (SRC-AIA 'D').

#### 1. Definición.

Se consideran Suelo Rústico Común - Área de Interés Agrario de tipo 'D' (SRC-AIA 'D') las áreas de suelo rústico común señaladas como tales en los planos de ordenación correspondientes. Se corresponde con las zonas agrícolas ubicadas entre el camino del Raiguer y la línea de ferrocarril. Se trata de una zona agrícola de pendientes medias y de transición entre las llanuras del sur del municipio y el área montañosa de la Sierra de Tramuntana.

#### 2. Usos permitidos

En las áreas SRC-AIA 'D' se permitirán los usos permitidos en carácter general en el SR:

- a) Agrario (3.1). Sólo se permitirán las construcciones destinadas a explotaciones agrarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca según se definen en estas Normas.
- b) Medioambiental (3.3)



c) Espacios libres (VIII)

d) Turístico (5.3), exclusivamente para agroturismo en edificios incluidos en el Catálogo Municipal del Patrimonio Histórico o a construcciones rústicas tradicional, contando a tal efecto con el informe preceptivo de la Consejería de Turismo.

### 3. Usos condicionados

En las áreas SRC-AIA 'D' se podrán autorizar los siguientes usos, con las condiciones que para cada uno se indican:

a) Extractivo (3.2), referido exclusivamente a las explotaciones existentes, autorizadas y en activo, que cuenten con un Proyecto de Rehabilitación aprobado por el Ayuntamiento

b) Vivienda unifamiliar (1.1), referido a las viviendas existentes y excepcionalmente a los edificios aislados de vivienda de nueva planta o ampliación de las existentes que no superen un volumen máximo de 1.500 m<sup>3</sup> por vivienda, y condicionado al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley del suelo rústico.

c) Turístico (5.3), exclusivamente para hotel rural en edificios incluidos en el Catálogo Municipal del Patrimonio Histórico o en construcciones rústicas tradicionales, contando a tal efecto con el informe preceptivo de la Consejería de Turismo y con la correspondiente declaración de interés general.

d) Deportivo (6.5), sólo si se practica al aire libre, quedando permitidas las instalaciones complementarias necesarias para su funcionamiento, y siempre que se vinculen a actividades declaradas de interés general, de acuerdo con el establecido en el artículo 26 de la Ley 6/1997 de suelo rústico.

e) Red viaria (7.1), referido al uso de la red existente o contenida en el planeamiento y, excepcionalmente, a las pequeñas mejoras puntuales del pavimento, de la sección transversal o del trazado aprobadas por el Ayuntamiento.

f) Instalaciones y servicios (7.2), a condición de que sean soterradas y siempre que se vinculen a actividades declaradas de interés general de acuerdo con el establecido en el artículo 26 de la Ley 6/1997 de suelo rústico.

g) Telecomunicaciones (7.4), a condición de que sean soterradas y siempre que se vinculen a actividades declaradas de interés general de acuerdo con el establecido en el artículo 26 de la Ley 6/1997 de suelo rústico.

h) Industrias (4.1) y almacenes (4.2) de transformación agraria

i) Comercial (5.1)

De acuerdo con lo previsto al artículo 26.4 de la Ley 6/1997 de suelo rústico, no será de aplicación el parámetro de parcela mínima fijado en esta área cuando se pretendan instalar los usos comprendidos en los apartados c), e), f) y g) anteriores.

Los restantes edificios e instalaciones que tengan que albergar usos condicionados cumplirán en todos los casos, además de las condiciones de carácter general, los parámetros de parcela mínima, aprovechamiento, edificabilidad, integración paisajística, y armonización con el entorno señaladas por esta área. En caso contrario el Ayuntamiento denegará la preceptiva licencia de obras.

### 4. Usos prohibidos

Quedan prohibidos todos los usos no permitidos ni condicionados. Queda expresamente prohibida la instalación de campos de golf.

### 5. Condiciones de edificación.

Las construcciones que tengan que autorizarse en las áreas de interés agrario, además de las condiciones generales de estas Normas y de las específicas relativas al uso de que se trate, tendrán que respetar las siguientes condiciones:

- \* Parcela mínima 14.200 m<sup>2</sup>
- \* Coeficiente de edificabilidad 0'015 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- \* Altura máxima 6 m
- \* Altura total (cubierta incluida) 7,50 m
- \* Número de plantas máximo 2
- \* Ocupación máxima 1,5 %
- \* Separación mínima en linderos 10 m
- \* Separación mínima entre edificios: 10 m
- \* Volumen máximo para cada edificio: 1.500 m<sup>3</sup>

Se podrán disminuir o suprimir las separaciones en linderos previo acuerdo entre los propietarios afectados.

### 6. Condiciones de parcelación

a) Sólo se autorizarán segregaciones justificadas en la necesidad de aprovechamiento rural de las fincas y que no impliquen la aparición de nuevas parcelas con superficie inferior a 200.000 m<sup>2</sup>.

b) Las nuevas parcelas sólo podrán tener acceso por caminos existentes y grafiados en la cartografía de las NNSS. La longitud mínima de



fachada al camino de acceso será de 100 m.

Artículo 133. SUELO RÚSTICO COMÚN - ÁREA DE INTERÉS AGRARIO 'E' (SRC-AIA 'E').

#### 1. Definición.

Se consideraron Suelo Rústico Común - Área de Interés Agrario de tipo 'E' (SRC-AIA 'E') las áreas de suelo rústico común señaladas como tales en los planos de ordenación correspondientes. Se corresponde con las zonas agrícolas ubicadas en las tierras bajas del municipio. Se trata de una zona agrícola de pendientes bajas y con una estructura parcelaria heterogénea en cuando a la superficie de las parcelas.

#### 2. Usos permitidos.

En las áreas SRC-AIA 'E' se permitirán los usos permitidos en carácter general al SR:

- a) Agrario (3.1). Sólo se permitirán las construcciones destinadas a explotaciones agrarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca según se definen en estas Normas.
- b) Medioambiental (3.3)
- c) Espacios libres (VIII)
- d) Turístico (5.3), exclusivamente para agroturismo en edificios incluidos en el Catálogo Municipal del Patrimonio Histórico o a construcciones rústicas tradicional, contando a tal efecto con el informe preceptivo de la Consejería de Turismo.

#### 3. Usos condicionados

En las áreas SRC-AIA 'E' se podrán autorizar los siguientes usos, con las condiciones que para cada uno se indican:

- a) Extractivo (3.2), referido exclusivamente a las explotaciones existentes, autorizadas y en activo, que cuenten con un Proyecto de Rehabilitación aprobado por el Ayuntamiento
- b) Vivienda unifamiliar (1.1), referido a las viviendas existentes y excepcionalmente a los edificios aislados de vivienda de nueva planta o ampliación de las existentes que no superen un volumen máximo de 1.500 m<sup>3</sup> por vivienda, y condicionado al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley del suelo rústico.
- c) Comercial (5.1), exclusivamente en su modalidad de venta al por menor de carburantes, en confinancia con las carreteras y siempre que se vinculen a actividades declaradas de interés general, de acuerdo con lo que establece el artículo 26 de la Ley 6/1997 de suelo rústico. Se excluyen expresamente los talleres y venta de vehículos.
- d) Turístico (5.3), exclusivamente para hotel rural en edificios incluidos en el Catálogo Municipal del Patrimonio Histórico o en construcciones rústicas tradicional, contando a tal efecto con el informe preceptivo de la Consejería de Turismo y con la correspondiente declaración de interés general.
- e) Deportivo (6.5), sólo si se practica al aire libre, quedando permitidas las instalaciones complementarias necesarias para su funcionamiento, y siempre que se vinculen a actividades declaradas de interés general, de acuerdo con el establecido en el artículo 26 de la Ley 6/1997 de suelo rústico.
- f) Red viaria (7.1), referido al uso de la red existente o contenida en el planeamiento y, excepcionalmente, a las pequeñas mejoras puntuales del pavimento, de la sección transversal o del trazado aprobadas por el Ayuntamiento.
- g) Instalaciones y servicios (7.2), a condición de que sean soterradas y siempre que se vinculen a actividades declaradas de interés general de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 6/1997 de suelo rústico.
- h) Telecomunicaciones (7.4), a condición de que sean soterradas y siempre que se vinculen a actividades declaradas de interés general de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 6/1997 de suelo rústico.
- i) Industrias (4.1) y almacenes (4.2) de transformación agraria
- j) Comercial (5.1)

De acuerdo con lo previsto en el artículo 26.4 de la Ley 6/1997 de suelo rústico, no será de aplicación el parámetro de parcela mínima fijado en esta área cuando se pretendan instalar los usos comprendidos en los apartados c), f), g) y h) anteriores.

Los restantes edificios e instalaciones que tengan que albergar usos condicionados cumplirán en todos los casos, además de las condiciones de carácter general, los parámetros de parcela mínima, aprovechamiento, edificabilidad, integración paisajística, y armonización con el entorno señaladas por esta área. En caso contrario el Ayuntamiento denegará la preceptiva licencia de obras.

#### 4. Usos prohibidos

Quedan prohibidos todos los usos no permitidos ni condicionados. Queda expresamente prohibida la instalación de campos de golf.

#### 5. Condiciones de edificación.





Las construcciones que tengan que autorizarse en las áreas de interés agrario, además de las condiciones generales de estas Normas y de las específicas relativas al uso de que se trate, tendrán que respetar las siguientes condiciones:

- \* Parcela mínima 14.200 m<sup>2</sup>
- \* Coeficiente de edificabilidad 0'02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- \* Altura máxima 6 m
- \* Altura total (cubierta incluida) 7,50 m
- \* Número de plantas máximo 2
- \* Ocupación máxima 2 %
- \* Separación mínima en linderos 10 m
- \* Separación mínima entre edificios: 10 m
- \* Volumen máximo para cada edificio: 1.500 m<sup>3</sup>

Se podrán disminuir o suprimir las separaciones en linderos previo acuerdo entre los propietarios afectados.

#### 6. Condiciones de parcelación

- a) Sólo se autorizarán segregaciones justificadas en la necesidad de aprovechamiento rural de las fincas y que no impliquen la aparición de nuevas parcelas con superficie inferior a 200.000 m<sup>2</sup>.
- b) Las nuevas parcelas sólo podrán tener acceso por caminos existentes y grafiados en la cartografía de las NNSS. La longitud mínima de fachada al camino de acceso será de 100 m.

### Artículo 135. SUELO RÚSTICO COMÚN - NÚCLEO RURAL (SRC-NR)

#### 1. Definición

Se consideran Suelo Rústico Común - Núcleo Rural (SRC-NR) los terrenos rústicos fuertemente condicionados por la existencia de usos urbanos con suficiente intensidad, de forma que su destino rústico se encuentra imposibilitado o muy difícil, pero además no pueden ser considerados urbanos desde el punto de vista legal.

Comprenden el terrenos incluidos en la antigua parcelación urbanística de Son Agulló y las aldeas d'Es Pedaç, Es cos y Sa Goleta.

#### 2. Régimen urbanístico de las Áreas de Núcleo Rural

El suelo rústico calificado como núcleo rural estará sujeto al régimen urbanístico establecido por el artículo 8 de la Ley del Suelo Rústico.

A los Núcleos Rurales de Goleta, Pedaç y Es Cos, se permitirá la instalación de algunos servicios urbanísticos como pavimentación, abastecimiento de agua potable o conexión con la red municipal de saneamiento.

Para cada Núcleo Rural delimitado en estas NNSS se redactará un Plan Especial con las condiciones y criterios especificados en este artículo.

Mientras no estén en vigor los Planes Especiales, el suelo rústico común de Núcleo Rural tendrá la misma regulación que los suelos rústicos comunes de interés agrario (SRC-AIA 'E'), con la particularidad de que no se permitirá ningún tipo de parcelación, ni de obra nueva o ampliación.

#### 3. Regulación de los usos en los Planes Especiales

\* En las áreas SRC-NR se permitirán los usos permitidos siguientes:

- a) Agrario (3.1). Sólo se permitirán las construcciones destinadas a explotaciones agrarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca según se definen en estas Normas.
- b) Uso medioambiental (3.3)
- c) Espacios libres (VIII)
- d) Vivienda unifamiliar (1.1)
- e) Red viaria (6.1)
- f) Turístico (5.3), exclusivamente para agroturismo en edificios incluidos en el Catálogo Municipal del Patrimonio Histórico o a construcciones rústicas tradicional, contando a tal efecto con el informe preceptivo de la Consejería de Turismo.

\* En las áreas SRC-NR se permitirán los usos condicionados siguientes:

- a) Deportivo (6.5), sólo si se practica al aire libre.
- b) Instalaciones urbanas (6.2), a condición de que sean soterradas.



c) Telecomunicaciones (6.4), a condición de que sean soterradas.

De acuerdo con lo previsto al artículo 26.4 de la Ley 6/1997 de suelo rústico, no será de aplicación el parámetro de parcela mínima fijado en esta área cuando se pretendan instalar los usos comprendidos en este apartado.

d) Turístico (5.3), exclusivamente para hotel rural en edificios incluidos en el Catálogo Municipal del Patrimonio Histórico o en construcciones rústicas tradicional, contando a tal efecto con el informe preceptivo de la Consejería de Turismo y con la correspondiente declaración de interés general.

e) Industrias (4.1) y almacenes (4.2) de transformación agraria

\* Quedan prohibidos todos los usos no permitidos ni condicionados.

#### 4. Régimen urbanístico específico de los Núcleos Rurales

A cada uno de los Núcleos Rurales tendrá que redactarse un Plan Especial de Ordenación del Núcleo Rural adaptado a la realidad viaria existente, a las determinaciones de las NNSS y restando legislación y normativa de aplicación, con los criterios y condiciones específicas que se establecen en este artículo. No se podrá aumentar el número de parcelas existentes.

Los datos numéricos de aprovechamiento del ámbito de los planes especiales serán los siguientes (con las restantes limitaciones que se deriven de este artículo):

Núcleo Rural	Antigüedad	Superficie m2	Parcelas			Consolidación
	años		edificadas	vacías	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%
TOTALES		133.527	75	7	82	91,46%

#### 4.1. Criterios de diseño

El diseño de la ordenación tendrá en cuenta los siguientes criterios:

- \* La estructura del núcleo rural se apoyará en los viales existentes. No se autorizará la apertura de ningún nuevo vial de tránsito rodado.
- \* Se dispondrán anchuras mínimas de viales de 6,00 m. No hace falta que haya aceras.
- \* La edificación será aislada o adosada. Se podrán disminuir o suprimir las separaciones en lindares previo acuerdo entre los propietarios afectados.
- \* La altura máxima de los edificios será de 6,00 m y la altura total no superará los 7,50 m. El tamaño máximo de los edificios será de 200 m2 construidos.

#### 4.2. Criterios de planeamiento

Los criterios de planeamiento en relación a los servicios urbanísticos serán los siguientes:

- \* Se tendrá que justificar la existencia de suministro de agua potable suficiente para la población máxima prevista. Este suministro será independiente del de los núcleos urbanos existentes al municipio, siendo este un límite real a la capacidad residencial final del núcleo rural.

Las necesidades globales de agua potable se calcularán a razón mínima de 3 habitantes por vivienda y 200 litros por persona y día. Como referencia para el dimensionado se tomará el mínimo capital diario medio (en la época de verano) correspondiendo a un año-tipo de pluviometría mínima.

- \* Se autorizarán las fosas sépticas individuales como sistema de saneamiento, siempre que se garantice y justifique globalmente -con los estudios e investigaciones objetivas pertinentes- la imposibilidad de que se contamine el terreno y las aguas subterráneas, y que no haya problemas de olores o molestias por esta causa. Será obligatorio el reciclaje individual de aguas grises.

- \* El alumbrado exterior se reducirá al mínimo necesario, procurando minimizar la contaminación lumínica nocturna, pudiendo suprimirse total o parcialmente este servicio.

- \* La adecuación de las condiciones de seguridad y estabilidad del camino de acceso al sector (pavimentación, señalización, etc.) irá a cargo



de la Junta de Compensación del núcleo rural.

#### 4.3. Condiciones de gestión

Al objeto de garantizar el logro de los objetivos de planeamiento, se establecen las siguientes condiciones de gestión:

- \* El sistema de actuación será el de compensación.
- \* El Plan Especial se tendrá que presentar ante el Ayuntamiento en el plazo máximo de dos años contadores desde la fecha de entrada en vigor de las presentes Normas.
- \* El Proyecto de Compensación se tendrá que presentar ante el Ayuntamiento en el plazo máximo de un año contador desde la fecha de entrada en vigor del Plan Especial. Los trámites previos que se tengan que realizar (constitución de la Junta de Compensación, expropiaciones de propietarios disidentes, etc.) se tendrán que iniciar con la antelación necesaria para cumplir tal plazo.
- \* Las obras de dotación de infraestructuras tendrán que estar acabadas como máximo un año después de la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

**Anexo III**  
**Cuadro resumen de compatibilización de usos en suelo rústico**

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	Código	SUELO RÚSTICO				
			PROTEGIDO		COMÚN		
			ANEI	APT	AIA	AT	NR
Res. unifamiliar	Vivienda unifamiliar	1.1	3	3	2	2	2
Residencia plurifamiliar	Vivienda plurifamiliar	2.1	3	3	3	3	3
	Residencia comunitaria	2.2	3	3	3	3	3
Rural	Agrario	3.1	1(a)	-	1	1	1
	Extractivo	3.2	3	3	3	3	3
	Medioambiental	3.3	1	1	1	1	1
Industrial	Industrias	4.1	3	2(b)	2(b)	2(b)	2(b)
	Almacenes	4.2	3	2(b)	2(b)	2(b)	2(b)
	Talleres	4.3	3	3	3	3	3
Servicios	Comercial	5.1	3	-	2	2	3
	Administrativo privado	5.2	3	3	3	3	3
	Turístico. Agroturismo (d)	5.3	1	1	1	1	1
	Turístico. Hotel rural (d)	5.3	2	2	2	2	2
	Establecimientos públicos	5.4	3	-	2(c)	2(c)	2(c)
Equipamientos	Socio-Cultural	6.1	3	3	3	3	3
	Docente	6.2	3	3	3	3	3
	Asistencial	6.3	3	3	3	3	3
	Administrativo Público	6.4	3	3	3	3	3
	Deportivo	6.5	3	-	2	2	2
	Seguridad	6.6	3	3	3	3	3
	Sanitario	6.7	3	3	3	3	3
	Religioso	6.8	3	3	3	3	3
	Cementerio	6.9	3	3	3	3	3
	Abastecimiento	6.10	3	3	3	3	3
Comunicaciones i Infraestructuras	Recreativo	6.11	3	3	3	3	3
	Red viaria	7.1	3	-	1	1	1
	Instalaciones y servicios	7.2	3	-	2	2	1





USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	Código	SUELO RÚSTICO				
	Transportes	7.3	3	-	1	1	1
	Telecomunicaciones	7.4	2	-	2	2	2
	Aparcamiento de vehículos	7.5	3	3	3	3	2
Espacios libres	Espacios libres privados	8.1	1	1	1	1	1
	Espacios libres públicos	8.2	1	1	1	1	1

Regulación de los usos en el cuadro anterior:

1: Admitido o permitido (según definición del artículo 19.1 de la ley del Suelo Rústico), sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica.

2: Condicionado (según definición del artículo 19.1 de la ley del Suelo Rústico), Los usos condicionados tendrán que reunir características que aseguren su compatibilidad con los usos permitidos y con el mantenimiento de las calidades que se pretenden proteger en cada área.

3: Prohibido (según definición del artículo 19.1 de la ley del Suelo Rústico).

-: Igual regulación que el área de suelo rústico donde se ubique.

(a): Sólo se permiten las actividades no intensivas del sector primario, según las definiciones del apartado B del Anejo I de las DOT.

(b): Sólo se permiten como uso condicionado las actividades de industria y almacenaje de transformación agraria, según la definición del apartado C1 del Anejo I de las DOT.

(c): Sólo se permiten como uso condicionado las actividades que no impliquen construcciones, según la definición del apartado D.1 del Anejo I de las DOT.

(d): Regulación derivada de la aplicación de lo establecido en los artículos 43 y 44 y disposición adicional novena de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo a les Illes Balears

(e): Limitado a la venta directa de los productos de la explotación siempre que la actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que el volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado en el interior de una construcción existente antes de la entrada en vigor del PTM.

La publicación de este acuerdo se hace a reserva de la aprobación del Acta

Contra este acuerdo se puede interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, en el plazo de dos meses, a contar a partir del día siguiente al de su publicación. Todo ello de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa.

Palma, 26 de febrero de 2013

**El secretario delegado,**  
Jaume Munar Fullana

