

Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO INSULAR DE MALLORCA DEPARTAMENTO DE TERRITORIO

860

Acuerdo de aprobación definitiva de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del término municipal de Santa Eugènia relativa a la delimitación de un parque verde, y calificación como sistemas generales del cementerio municipal y del cementerio judío de Mallorca

La Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 29 de enero de 2021, ha tomado el acuerdo siguiente:

«Visto el expediente relativo a la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Santa Eugènia relativa a la delimitación de un parque verde, y calificación como sistemas generales del cementerio municipal y del cementerio judío de Mallorca, en el trámite previsto en el artículo 164 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo para la isla de Mallorca, y de acuerdo con el dictamen de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, esta Comisión Insular acuerda aprobar definitivamente la mencionada modificación.

Todo eso, conforme con el Informe del Servicios técnico y Jurídico de Urbanismo del Departamento de Territorio de día 8 de enero de 2021, el cual, como motivación, forma parte de este acuerdo.»

Asimismo, se publican las normas urbanísticas

Capítulo X **Suelo rústico**

Artículo 69

Zonificación del suelo rústico

El suelo rústico de Santa Eugenia se divide en las siguientes zonas:

En suelo rústico común:

- Zona agrícola-ganadera área de interés agrario.
- Área de transición en zona de protección en torno al núcleo urbano de Santa Eugenia
- Área de transición en zona agrícola-ganadera

En suelo rústico protegido:

- Área natural de especial interés de alto nivel de protección en zona forestal
- Área natural de especial interés en paisaje preservado
- Área natural de especial interés en zona forestal
- Área natural de especial interés en zona agrícola-ganadera
- Zona forestal
- Área de protección territorial

Subcapítulo X-a **Disposiciones de carácter general en suelo rústico**

Artículo 70

Parcela formada por suelos con diferentes superficies de parcela mínima

En el caso de que la finca esté formada por dos o más suelos con diferentes superficies de parcela mínima, a los efectos de poder construir una vivienda unifamiliar aislada, se dan dos situaciones diferentes:

1.- Siempre que uno, varios o todos los suelos cumplan con la condición de superficie de parcela mínima independientemente, se considera que la finca cumple con la condición de superficie de parcela mínima.



En este caso la vivienda se tiene que ubicar a uno de los suelos que cumplan la condición de superficie mínima, o bien a uno con condición de superficie mínima inferior, aunque no cumpla con la referida condición.

2.- En caso de que ninguno de los suelos cumpla independientemente con la condición de superficie mínima, para determinar si la finca se construye, se aplicará la siguiente fórmula, en donde los factores que intervienen son las superficies de cada suelo de la finca divididas por la superficie mínima de cada zonificación.

Cuando uno de los suelos sea no construyible, su aportación al sumatorio será 0.

$(\text{Sup. Suelo A} / \text{Sup. Mínima zonificación A}) + (\text{Sup. Suelo B} / \text{Sup. Mínima zonificación B}) + \dots > = 1$

En el caso de que la finca cumpla con esta condición, la construcción debe situarse en el suelo correspondiente a la superficie de parcela mínima menor.

Artículo 71

Segregaciones en suelo rústico

1.- En el suelo rústico sólo podrán efectuar actos que tengan por objeto o consecuencia la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas cuando sean conformes con lo dispuesto en la ley desde suelo rústico y la legislación agraria propia de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

2.- Los actos a los que se refiere el punto anterior estarán sujetos a la obtención de licencia municipal previa. Serán nulos los que se efectúen sin esta licencia.

3.- Se exceptuarán de la necesidad de obtención de licencia, debiendo aportar en tales supuestos certificado conforme no es necesaria, los siguientes casos:

- a.- Cuando los actos sean consecuencia de la ejecución de determinaciones del planeamiento o de las infraestructuras públicas.
- b.- En los supuestos en que se establezca reglamentariamente.

4.- La división o segregación de una finca rústica sólo será válida cuando dé como resultado parcelas de extensión igual o superior a la unidad mínima de cultivo. Se entiende por unidad mínima de cultivo, la superficie suficiente que debe tener una finca rústica, para que los trabajos fundamentales de cultivo, utilizando los medios normales y técnicos de producción, se pueda realizar satisfactoriamente, teniendo en cuenta las características socioeconómicas de la agricultura de la comarca o zona.

5.- A los efectos de unidad mínima de cultivo se considera

- 15.000 m² en fincas con explotación de secano
- 2.000 m² en fincas con explotación de regadío.

6.- En caso de que la división o segregación de una finca rústica dé como resultado parcelas de superficie inferior a la correspondiente a la parcela mínima a efectos de poderse construir una vivienda aislada, se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad su condición de edificable para viviendas unifamiliares. Esta obligación se deberá imponer como condición de la licencia municipal.

Artículo 72

Características tipológicas y estéticas de las edificaciones en suelo rústico

1. La morfología general de las nuevas edificaciones deberá fundamentarse en las tipologías tradicionales.
2. La volumetría de las edificaciones estará conformada por uno o más cuerpos de geometría simple, básicamente paralelepípedica, y en su mayor parte cubiertos con cubierta inclinada de teja cerámica tradicional a una o dos aguas de pendiente no superior al 30%.
3. Los materiales a utilizar en los paños serán básicamente pétreos. Los macizos deberán predominar sustancialmente sobre los huecos. Se prohíbe la arquitectura de madera, prefabricada o no.

4. El color de las edificaciones deberá estar entre la gama de los ocres. Queda prohibida la utilización en fachada de revestimientos no tradicionales, tanto por su material como por su disposición. No se permitirá la carpintería metálica en exteriores.

5. Queda prohibida la utilización folclorista o historicista, desligada de su original sentido constructivo, de elementos constructivos tradicionales (por ejemplo, forros en simulación de cantoneras). Asimismo, queda prohibida la utilización de elementos constructivos derivados de arquitecturas foráneas o impropias del entorno rústico mallorquín (elementos de arquitectura tradicional ibicenca, cubiertas de pizarra, etc.). No se permitirán las balastradas ni las sucesiones de arcos.



Artículo 73

Cierre de las fincas rústicas

Los cierres de las fincas se harán de piedra seca, hasta una altura máxima de 80 cm pudiendo instalarse sobre una rejilla tipo autopista de altura máxima 100 cm. También se pueden realizar con palos de madera y rejilla.

Artículo 74

Régimen de usos del suelo rústico.

El régimen de usos aplicable al suelo rústico se regirá según la siguiente tabla:

	Suelo Rustico Protegido					Suelo Rustico Común			
	AANPZF	ANEIPP	ANEI ZF	ANEI ZAR	ZF	APT	AT ZP	AT ZAR	ZAR AIA
SECTOR PRIMARIO:									
Actividades extensivas	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Actividades intensivas	2	2	2	2	2	2	1	1	1
Actividades Complementarias	2-3	2	2	2	2	2	2	2	2
SECTOR SECUNDARIO:									
Industria transform. Agraria	2-3	2-3	2-3	2-3	2-3	2	2	2	2
Industria General	3	3	3	3	3	3	3	3	2-3
EQUIPAMIENTOS:									
Sin Construcción	2-3	2	2	2	2	2	2	2	2
Resto de equipamientos	3	3	3	3	2	3	2	2	2
OTROS:									
Actividades extractivas	3	2-3	2-3	2-3	2-3	2-3	3	3	2-3
Infraestructuras	2-3	2	2	2	2	2	2	2	2
Vivienda aislada	3	3	3	3	2	3	2	2	2
Protección-Educación ambiental	2	1	1	1	1	1	1	1	1

Regulación de los usos

- 1: Admitido sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica.
- 2: Condiciones según establezca el Plan Territorial Parcial.
- Transitoriamente las condiciones serán las del instrumento de planeamiento general vigente o las de la declaración de interés general.
- 2-3: Prohibido con las excepciones que establezca el Plan territorial parcial
- 3: Prohibido.

Categorías de suelo

SRP: suelo rústico protegido

- AANPZF: área natural de especial interés de alto nivel de protección en zona forestal.
- ANEIPP: área natural de especial interés en paisaje preservado
- ANEIZF: área natural de especial interés en zona forestal
- ANEIZAR: área natural de especial interés en zona agrícola-ganadera
- ZF: zona forestal



-APT: área de protección territorial

SRC: suelo rústico común

-ATZP: área de transición en zona de protección en torno al núcleo urbano de Santa Eugenia

-ATAR: área de transición en zona agrícola-ganadera

-ZAR-AIA: zona agrícola-ganadera área de interés agrario.

Definición de las actividades reguladas en la matriz de usos

A. Actividades del sector primario

1. Actividades de carácter extensivo

Son las propias de las explotaciones agrarias, ganaderas y forestales, y otras como la apicultura y similares, caracterizadas por su carácter extensivo, sean de secano o de regadío. Estarán destinadas a preparar la tierra para la obtención de los cultivos agrícolas, de los pastos y forrajes o del aprovechamiento forestal y la actividad cinegética en cotos no intensivos.

Incluyen las construcciones necesarias para desarrollar las diferentes tareas ligadas a la explotación, en caso de que éstas estén permitidas en función de la calificación del suelo.

Queda prohibida la figura caseta de herramientas, asimilando esta construcción en el almacén agrícola.

2. Actividades de carácter intensivo

Son las mismas que las del apartado anterior pero diferenciadas por su carácter intensivo, según los criterios establecidos por el organismo correspondiente, así como la piscicultura.

Incluyen las construcciones e instalaciones propias de estas actividades, como son los invernaderos, las infraestructuras de riego, las granjas y almacenes de ciertas dimensiones, las instalaciones ligadas a explotaciones piscícolas intensivas, y otros similares, siempre que estas construcciones e instalaciones estén permitidas en función de la calificación del suelo.

Queda prohibida la figura caseta de herramientas, asimilando esta construcción en el almacén agrícola.

3. Actividades complementarias

Son el agroturismo, el turismo rural, regulados de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 62/1995, las granjas cinegéticas, los albergues, las casas de colonias, los refugios y otras instalaciones destinadas a la estancia y alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con los objetivos de conservación y protección del suelo rústico.

En cualquier caso, se entenderán comprendidas dentro de este apartado las actividades complementarias a que se refiere la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias.

4. Actividades extractivas

Son actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales en explotaciones a cielo abierto o en el subsuelo o las auxiliares destinadas a las anteriores. Se incluyen las edificaciones e instalaciones destinadas a la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos situados en la misma zona.

Según el Plan Director Sectorial de Canteras de las Islas Baleares Decreto 61/1999, hay una cantera en el término municipal clasificada como Actividad extractiva pendiente de regularización fuera de área de especial protección, esta cantera figura con la referencia nº 436, está situada la zonificación de agrícola ganadera área de interés agrícola, y se ha grafiado en el plano de zonificación rústica.

B. Actividades del sector secundario

1. Industria de transformación agraria

Son las actividades destinadas a almacenamiento, separación, clasificación, manipulación o primer tratamiento industrial de los productos agrarios ya su envasado para comercializarlos y distribuirlos en el mercado correspondiente.

Se incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente deban ubicarse para el desarrollo de estas actividades.



2. Industria en general

Son las actividades destinadas a la obtención, la transformación o el transporte de productos a partir de las materias primas.

Se incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente deban ubicarse para el desarrollo de estas actividades.

C. Equipamientos

1. Equipamientos sin construcción

Se refiere a equipamientos situados en terrenos no afectos a explotaciones agrarias, los cuales se definen en el apartado A.3.

Suponen la adaptación de un espacio, sin implicar transformación de sus características iniciales, para actividades de ocio y esparcimiento de distinto tipo, de carácter concentrado o no, como son las áreas recreativas.

Se incluirán las instalaciones de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios desmontables, juegos de niños, papeleras, aparcamientos y la red viaria interna destinada a trabajos de mantenimiento, servicios y vigilancia.

2. Resto de equipamientos

Se refiere a aquellos equipamientos que suponen la transformación de las características de un espacio para permitir la realización de una actividad, o para ubicar instalaciones y construcciones de nueva planta destinadas a las actividades de ocio, recreativas, científicas, culturales, comerciales y de almacenamiento, educacionales, socioasistenciales y al turismo de cierta dimensión que, por sus características, necesariamente se deben situar en suelo rústico.

Se incluyen, a modo de ejemplo, los campos de golf y su oferta complementaria según su legislación específica, campings, parques zoológicos o circuitos deportivos.

También se entienden incluidos dentro de este apartado, los establecimientos turísticos a que se refiere el art 19.1.a del Plan de Ordenación de la Oferta Turística de la Isla de Mallorca Decreto 54/1995.

D. Infraestructuras

Son un conjunto amplio de instalaciones superficiales, subterráneas o aéreas, de carácter local o supramunicipal con alternativas de localización restringidas, necesarias para la creación y el funcionamiento de una organización cualquiera.

1. Pequeñas infraestructuras

Se incluyen torres, antenas y estaciones de telecomunicaciones, de navegación aérea y de otras instalaciones de comunicación de impacto parecido, así como las infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos de superficie no superior a 200 m².

2. Vías de transporte

Se incluyen autopistas, autovías, carreteras, ferrocarriles y sus instalaciones complementarias.

3. Conducciones y tendidos

Son el conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica, agua, telecomunicaciones, saneamiento y similares, y otras líneas de tendido aéreo o enterrado, junto con los soportes y las instalaciones complementarias a la red.

4. Grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal

Se incluyen las grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre, infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos de superficie superior a 200 m², aeropuertos y cualquier otra instalación de interés general o de impacto similar sobre el medio físico.

E. Vivienda aislada

Se trata de los edificios unifamiliares destinados a vivienda de nueva planta en el suelo rústico, vinculados o no a la explotación agraria.



F. Protección y educación ambiental

Comprende las instalaciones necesarias para llevar a cabo estas actividades: habilitación de caminos y accesos, instalaciones de observación, centros de interpretación, aulas de la naturaleza, granjas escuela, pasos sobre arroyos o torrentes, miradores o similares.

Subcapítulo X-b Zonas prevención de riesgos

Artículo 75

Zonas de posible riesgo

Estas zonas se definen en función de los criterios aprobado por la Comisión Permanente de la CBMA de 24 de mayo de 2001.

Estas zonas no tienen la categoría de área de prevención de riesgo (APR), definidas en las Directrices de Ordenación del Territorio, siendo el planeamiento municipal el que delimitará de forma precisa las APR en una fase posterior a la aprobación del Plan Territorial parcial, por tanto, se trata de una zonificación transitoria.

En el término municipal tenemos las siguientes zonas:

- ZPR de inundación
- ZPR de riesgo muy alto o extremadamente alto de incendio
- ZPR de riesgo de desprendimiento
- ZPR de riesgo alto de erosión
- ZPR de riesgo alto o moderado de contaminación de acuíferos

1.- ZPR de inundación, sin perjuicio de la regulación que les sea de aplicación debido a la calificación de suelo correspondiente, la autorización de los usos residencial y turístico quedará condicionada al informe favorable del organismo gestor del dominio público hidráulico, en el que se especifique que es razonablemente asumible el posible riesgo para la seguridad de los usuarios. En estas zonas estará prohibido el almacenado de sustancias tóxicas o peligrosas, según las definiciones del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

2.- ZPR DE RIESGO MUY ALTO o EXTREMADAMENTE ALTO DE INCENDIO, sin perjuicio de la regulación que les sea de aplicación debido a la calificación del suelo, se establecen las siguientes condiciones.

Las nuevas construcciones de uso residencial o turístico deberán disponer de una franja perimetral de protección de ancho no inferior a 30 metros. En esta franja no podrá haber más del 75% de Fracción de Cabida cubierta de vegetación arbórea que, además, deberá ser podada hasta una altura de 2,5 m. Los arbustos y matas herbáceas no podrán superar la densidad del 20% de la superficie cubierta y no tendrán una altura superior a 1 m. En ningún caso podrá afectar dicha franja en las áreas de encinar protegidas por la LEN ni a cualquier otra especie de la flora protegida.

3.- ZPR DE RIESGO MEDIO y ALTO de desprendimiento, sin perjuicio de la regulación que les sea de aplicación debido a la calificación del suelo, en caso de asentamientos humanos u obras civiles, en las zonas de riesgo medio de desprendimiento se debe realizar un estudio geomorfológico sencillo, y en las zonas de riesgo alto de desprendimiento se debe realizar un estudio geomorfológico en detalle.

4.- ZPR DE RIESGO MEDIO y ALTO DE EROSIÓN, sin perjuicio de la regulación que les sea de aplicación debido a la calificación del suelo, cualquier alteración de la orografía o la cobertura vegetal del suelo comportará las medidas correctoras oportunas tendentes a que la actuación disminuya el nivel preexistente de riesgo de erosión.

En caso de asentamientos humanos u obras civiles, en las zonas de riesgo medio de erosión se debe realizar un estudio geomorfológico sencillo, y en las zonas de riesgo de erosión alto se debe realizar un estudio geomorfológico en detalle.

5.- ZPR DE RIESGO ALTO de contaminación de acuíferos, sin perjuicio de la regulación que les sea de aplicación debido a la calificación del suelo, se establecen las siguientes limitaciones:

- a) La instalación de fosas sépticas, además de cumplir con los requisitos generales que en estas normas y en la legislación sectorial se establecen, requerirá de una justificación exhaustiva de la imposibilidad de que los afluentes puedan contaminar las capas subterráneas.





b) Las instalaciones destinadas a estabulación de animales tendrán el suelo impermeable destinado a impedir que los residuos orgánicos puedan contaminar las aguas freáticas. Los residuos líquidos se verterán a un sistema depurador de dimensiones y características adecuadas a la cantidad que se deba generar. Los residuos sólidos, en tanto no se distribuyen como abono por el terreno, se almacenarán en lugares con pavimentación impermeable destinada a impedir que los residuos orgánicos puedan contaminar las aguas freáticas.

c) Las instalaciones destinadas al uso de venta de carburantes al por menor (gasolineras) deberán garantizar la imposibilidad de que fugas de los depósitos puedan acceder al terreno, mediante los sistemas precisos de impermeabilización y detección temprana de fugas.

6.- Para autorizar cualquier obra o instalación a ubicar en estas zonas será preciso aportar por la propiedad una justificación de que se han evaluado los riesgos considerados y se detallarán las medidas a tomar para atenuar los efectos de las actividades a implantar. El ayuntamiento podrá exigir informes medioambientales o evaluaciones de impacto ambiental si el carácter o la importancia de la actuación así lo requiriese. De cara al impacto ambiental se contemplarán al menos los cinco tipos considerados y se detallarán las medidas tomadas para atenuar o eliminar los efectos de las actividades a implantar.

7.- Las anteriores medidas correspondientes a las zonas de posibles riesgos de inundación, de incendio, desprendimiento o erosión no tendrán aplicación a los terrenos clasificados como suelo urbano.

Subcapítulo X-c **Suelo rústico común**

Artículo 76

Área Agrícola-ganadera - Área de interés Agrario.

1. Se considera como Zona agrícola-ganadera el suelo rústico que se cultiva con un aprovechamiento notable, que justifica su protección de otros usos no agrícolas. Dado que dentro de esta zona queda incluida la zona de valor cerealístico indicada en las Directrices de Ordenación del Territorio, de manera cautelar se considera que toda esta zona tiene posibilidades cerealísticas por lo que se unifican las dos zonificaciones a la espera de que el Plan Territorial Parcial determine el Área de Interés Agrario.

2. Los parámetros urbanísticos aplicables para las construcciones ligadas a los usos permitidos y para la vivienda aislada son los siguientes:

2.1 Condiciones mínimas de parcela

Parcela mínima para la vivienda aislada:

21.000 m² con parcelas segregadas con anterioridad a 16/jul/1997

Las parcelas segregadas con posterioridad a 16/jul/1997 no serán edificables para la vivienda aislada hasta que el correspondiente Plan Territorial Parcial establezca las condiciones que sean de aplicación.

2.2 Condiciones de edificación

Coefficiente de edificabilidad máxima:

0,03 m²/m²

Ocupación máxima: 4% (*)

Altura máxima: 6 m (2 plantas)

Altura total: 8 m

Separaciones a linderos: 3 m o la altura de la edificación en viviendas y 0 m en edificaciones agrícolas,

Separaciones a viales: 3 m o la altura de la edificación en viviendas y 3 m en edificaciones agrícolas, a partir, en su caso, del límite del área de protección territorial correspondiente.

Volumen Máximo: 1.500 m³



(*) Computan a efectos de ocupación todos aquellos elementos, que impliquen la transformación del destino y características esenciales de los terrenos como son: piscinas, terrazas, caminos de acceso a las viviendas, etc., así como el resto de elementos constructivos destinados a otros usos.

3. El régimen de usos permitidos es el establecido en la matriz de usos del art.74.

Artículo 77

Área de Transición en zona de protección en torno al núcleo urbano de Santa Eugènia

1. Está constituido por las áreas inmediatamente adyacentes al núcleo urbano de Santa Eugenia que se determinan los planos y que, además, se corresponden con un área de transición definida de acuerdo con los criterios establecidos en la disposición transitoria quinta de la Ley 6 /99, de 3 de abril, de las Directrices de ordenación territorial de las Islas Baleares y de medidas tributarias.

2. Los parámetros urbanísticos aplicables para las construcciones ligadas a los usos permitidos y para la vivienda aislada son los siguientes:

2.1 Condiciones mínimas de parcela

Parcela mínima para la vivienda aislada:

30.000 m² en parcelas segregadas con anterioridad a 16/jul/1997

Las parcelas segregadas con posterioridad a 16/jul/1997 no serán edificables para la vivienda aislada hasta que el correspondiente Plan Territorial Parcial establezca las condiciones que sean de aplicación.

2.2 Condiciones de edificación

Coefficiente de edificabilidad máxima: 0,03 m²/m²

Ocupación máxima: 4% (*)

Altura máxima: 6 m (2 plantas)

Altura total: 8 m

Separaciones a linderos: 3 m o la altura de la edificación en viviendas y 0 m en edificaciones agrícolas,

Separaciones a viales: 3m o la altura de la edificación en viviendas y 3 m en edificaciones agrícolas, a partir, en su caso, del límite del área de protección territorial correspondiente.

Volumen Máximo: 1.500 m³

(*) Computan a efectos de ocupación todos aquellos elementos, que impliquen la transformación del destino y características esenciales de los terrenos como son: piscinas, terrazas, caminos de acceso a las viviendas, etc., así como el resto de elementos constructivos destinados a otros usos.

3. El régimen de usos permitidos es el establecido en la matriz de usos del art.74.

Artículo 78

Área de Transición en zona Agrícola-ganadera - AIA

1. Está constituido por las áreas adyacentes al suelo urbano que se determinan en los planos de acuerdo con los criterios establecidos para las áreas de transición a la disposición transitoria quinta de la Ley 6/99, de 3 de abril, de las Directrices de ordenación territorial de las Islas Baleares y de medidas tributarias.

2. Los parámetros urbanísticos aplicables para las construcciones ligadas a los usos permitidos y para la vivienda aislada son los mismos que los establecidos para las zonas agrícola-ganaderas.

3. El régimen de usos permitidos es el establecido en la matriz de usos del art.74.



Subcapítulo X-d
Suelo rústico protegido

Artículo 79

Área Natural de Especial Interés de Alto Nivel de Protección en Zona Forestal.

1. Corresponde al barranco situado al sur del término, y que delimita la división con el término municipal de Palma en esta zona, declarado así por la Ley 1/91, de 30 de enero, de espacios naturales y régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares.

2. Solo se permitirán las edificaciones propias de los usos permitidos, según la matriz de usos del artículo 74.

3. Los parámetros urbanísticos aplicables para las construcciones ligadas al uso agrícola-ganadero, así como por las viviendas existentes, son los siguientes:

Condiciones de edificación

Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,1%

Ocupación máxima: 0,1% (*)

Altura máxima: 6 m (2 plantas)

Altura total: 8 m

Separaciones a linderos: 3 m o la altura de la edificación en viviendas y 0 m en edificaciones agrícolas, Separaciones a viales: 3m contados a partir, en su caso, del límite del área de protección territorial correspondiente.

Volumen Máximo: 1.500 m³

(*) Computan a efectos de ocupación todos aquellos elementos, que impliquen la transformación del destino y características esenciales de los terrenos como son: piscinas, terrazas, caminos de acceso a las viviendas, etc., así como el resto de elementos constructivos destinados a otros usos.

4. Las viviendas existentes que sean claros exponentes de la arquitectura tradicional, como las casas de posesión, de lugar o de campo, podrán ser objeto de pequeñas obras de ampliación para dotarlas de las condiciones mínimas de habitabilidad. Estas obras han de respetar las determinaciones contenidas en las fichas del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico.

5. El régimen de usos permitidos es el establecido en la matriz de usos del art.74.

Artículo 80

Área Natural de Especial Interés en Paisaje Preservado

1. Corresponde a la mayor parte del ámbito del Puig de Son Seguí declarado como área de especial interés por la Ley 1/91, de 30 de enero, de espacios naturales y régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares.

2. No más se permitirán las edificaciones propias de los usos permitidos, según la matriz de usos del arte 74.

3. Los parámetros urbanísticos aplicables para las construcciones ligadas al uso agrícola-ganadero, así como por las viviendas existentes, son los siguientes:

Condiciones de edificación

Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,1%

Ocupación máxima: 0,1% (*)

Altura máxima: 6 m (2 plantas)

Altura total: 8 m

Separaciones a linderos: 3 m o la altura de la edificación en viviendas y 0 m en edificaciones agrícolas,





Separaciones a viales: 3 m contados a partir, en su caso, del límite del área de protección territorial correspondiente.

Volumen Máximo: 1.500 m³

(*) Computan a efectos de ocupación todos aquellos elementos, que impliquen la transformación del destino y características esenciales de los terrenos como son: piscinas, terrazas, caminos de acceso a las viviendas, etc., así como el resto de elementos constructivos destinados a otros usos.

4. Las viviendas existentes que sean claros exponentes de la arquitectura tradicional, como las casas de posesión, de lugar o de campo, podrán ser objeto de pequeñas obras de ampliación para dotarlas de las condiciones mínimas de habitabilidad. Estas obras han de respetar las determinaciones contenidas en las fichas del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico.

5. El régimen de usos permitidos es el establecido en la matriz de usos del art.74.

Artículo 81

Área Natural de Especial Interés en Zona Forestal

1. Corresponde a los terrenos ocupados por monte o aptas para la repoblación forestal, así como de otros terrenos adyacentes no especialmente aptas para la explotación agrícola, que han sido declarados como área de especial interés por la Ley 1/91, de 30 de enero, de espacios naturales y régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares.

2. Sólo se permitirán las edificaciones propias de los usos permitidos, según la matriz de usos del arte 74.

3. Los parámetros urbanísticos aplicables para las construcciones ligadas al uso agrícola-ganadero, así como por las viviendas existentes, son los siguientes:

Condiciones de edificación

Coefficiente de edificabilidad máxima: 0,1%

Ocupación máxima: 0,1% (*)

Altura máxima: 6 m (2 plantas)

Altura total: 8 m

Separaciones a linderos: 3 m o la altura de la edificación en viviendas y 0 m en edificaciones agrícolas,

Separaciones a viales: 3 m contados a partir, en su caso, del límite del área de protección territorial correspondiente.

Volumen Máximo: 1.500 m³

(*) Computan a efectos de ocupación todos aquellos elementos, que impliquen la transformación del destino y características esenciales de los terrenos como son: piscinas, terrazas, caminos de acceso a las viviendas, etc., así como el resto de elementos constructivos destinados a otros usos.

4. Las viviendas existentes que sean claros exponentes de la arquitectura tradicional, como las casas de posesión, de lugar o de campo, podrán ser objeto de pequeñas obras de ampliación para dotarlas de las condiciones mínimas de habitabilidad. Estas obras han de respetar las determinaciones contenidas en las fichas del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico.

5. El régimen de usos permitidos es el establecido en la matriz de usos del art.74.

Artículo 82

Área Natural de Especial Interés en zona Agrícola-ganadera - AIA

1. Corresponde al suelo rústico que se cultiva con un aprovechamiento notable, que justifica su protección de otros usos no agrícolas incluido dentro de un área de especial interés por la Ley 1/91, de 30 de enero, de espacios naturales y régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares.

2. Sólo se permitirán las edificaciones propias de los usos permitidos, según la matriz de usos del arte 74.





3. Los parámetros urbanísticos aplicables para las construcciones ligadas al uso agrícola-ganadero, así como para las viviendas existentes son los siguientes:

Condiciones de edificación

Coefficiente de edificabilidad máxima: 0,1%

Ocupación máxima: 0,1% (*)

Altura máxima: 6 m (2 plantas)

Altura total: 8 m

Separaciones a linderos: 3 m o la altura de la edificación en viviendas y 0 m en edificaciones agrícolas,

Separaciones a viales: 3 m contados a partir, en su caso, del límite del área de protección territorial correspondiente.

Volumen Máximo: 1500 m³

(*) Computan a efectos de ocupación todos aquellos elementos, que impliquen la transformación del destino y características esenciales de los terrenos como son: piscinas, terrazas, caminos de acceso a las viviendas, etc., así como el resto de elementos constructivos destinados a otros usos.

4. Las viviendas existentes que sean claros exponentes de la arquitectura tradicional, como las casas de posesión, de lugar o de campo, podrán ser objeto de pequeñas obras de ampliación para dotarlas de las condiciones mínimas de habitabilidad. Estas obras han de respetar las determinaciones contenidas en las fichas del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico.

5. El régimen de usos permitidos es el establecido en la matriz de usos del art.74.

Artículo 83

Zona Forestal

1. Corresponde a los terrenos ocupados por monte o aptas para la repoblación forestal, así como de otros terrenos adyacentes no especialmente aptas para la explotación agrícola, situados fuera del ámbito de las áreas de especial interés declaradas por la Ley 1/91, de 30 de enero, de espacios naturales y régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares.

2. Sólo se permitirán las edificaciones propias de los usos permitidos, según la matriz de usos del arte 74.

3. Los parámetros urbanísticos aplicables para las construcciones ligadas a los usos permitidos y para la vivienda aislada son los siguientes:

3.1 Condiciones mínimas de parcela

Parcela mínima para la vivienda aislada:

50.000 m² en parcelas segregadas con anterioridad a 27/Mayo/1958

100.000 m² en parcelas segregadas entre 27/Mayo/1958 y 19/nov/1986

200.000 m² en parcelas segregadas entre 19/nov/1986 y 16/jul/1997

Las parcelas segregadas con posterioridad a 16 / jul / 1997 no serán edificables para la vivienda aislada hasta que el corresponden Plan Territorial parcial establezca las condiciones que sean de aplicación.

3.2 Condiciones de edificación

Coefficiente de edificabilidad máxima: 0,1%

Ocupación máxima: 0,1% (*)

Altura máxima: 6 m (2 plantas)



Altura total: 8 m

Separaciones a linderos: 3 m o la altura de la edificación en viviendas y 0 m en edificaciones agrícolas,

Separaciones a viales: 3 m o la altura de la edificación en viviendas y 3 m en edificaciones agrícolas, a partir, en su caso, del límite del área de protección territorial correspondiente.

Volumen Máximo: 1.500 m³

(*) Computan a efectos de ocupación todos aquellos elementos, que impliquen la transformación del destino y características esenciales de los terrenos como son: piscinas, terrazas, caminos de acceso a las viviendas, etc., así como el resto de elementos constructivos destinados a otros usos.

4. El régimen de usos permitidos es el establecido en la matriz de usos del art.74.

Artículo 84

Área de Protección Territorial

1. Corresponde a los terrenos de suelo rústico comprendidos entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación de las carreteras ya una distancia de éstas de 18 metros en las carreteras de dos carriles de las redes primaria y secundaria y de 8 metros en las carreteras de dos carriles de las redes local o rural, según lo dispuesto en la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de las Islas Baleares.

2. En estas áreas no se podrán realizar obras ni se permitirán más usos que los compatibles con la seguridad vial, y en cualquier caso con la autorización previa del organismo gestor. En todo caso se podrá autorizar la utilización de los terrenos por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera, en concordancia con lo establecido para estas áreas a la matriz de usos del arte. 74 ".

Capítulo XI

Régimen de los sistemas generales

Artículo 85

Concepto y estructura de los sistemas generales

1. Constituyen los sistemas generales el conjunto de equipamientos, infraestructuras y espacios libres, pertenecientes a cualquiera de las tres clases de suelo, que influyen de forma sustancial en la organización y desarrollo urbanísticos del municipio. Representan elementos fundamentales de la organización urbanística y territorial, en coherencia con el modelo urbanístico adoptado por las Normas subsidiarias.

2. De acuerdo con lo establecido en el reglamento vigente, se establecen los siguientes tipos de sistemas generales:

- Sistema general de equipamientos. Se refieren a los usos dotacionales públicos o colectivos al servicio de todo el municipio, ya sean de tipo educativo, deportivo, cultural, sanitario, asistencial, servicios urbanos –incluyendo protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente urbano, cementerios y abastecimientos, así como infraestructuras de transportes, comunicaciones y telecomunicaciones– administrativos o institucionales.

- Sistema general de espacios libres. Se refieren a los terrenos e instalaciones destinadas al esparcimiento y salubridad de la población y dotar de mejores condiciones ambientales en el municipio.

Artículo 86

Regulación de los sistemas generales

Los sistemas generales, identificados con el código correspondiente tal y como prevé la disposición adicional segunda de la LOUS, se localizan y delimitan los planos de ordenación.

Las características específicas de cada una de ellas, así como las condiciones de uso y de edificación coherentes con su singularidad, se describen en las siguientes fichas:

IDENTIFICACIÓN

TIPO DE EQUIPAMIENTO	Sistema General de Servicios Urbanos	CODIGO	SG-SU-01
USO	Dotacional de Cementerios	NOMBRE DEL ESPACIO	Cementerio municipal



LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONES

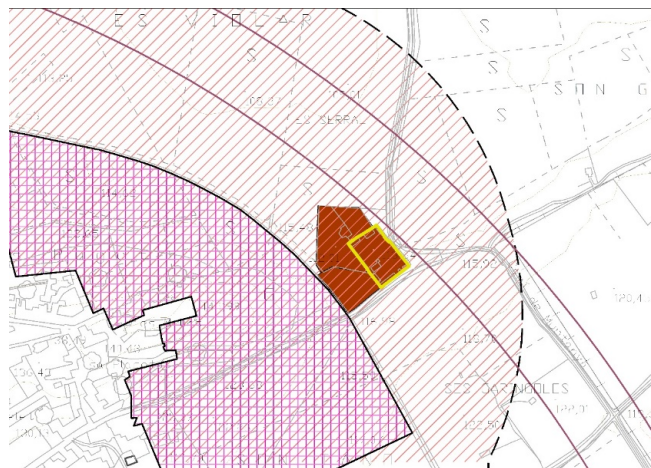
SITUACIÓN	Calle Fra Juníper Serra, camí de Muntanya		
REF. CATASTRAL	6963501DD8866S0001IE		
SUPERFICIE	2.134 m ²		
COORDENADAS UTM	X: 486851	Y: 4386108	
LOCALIZACIÓN	Al este del núcleo de Santa Eugenia, junto al Puget, en suelo rústico, sin continuidad con el urbano de Santa Eugenia		

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Rústico
CATEGORÍA	AT ZAR
CATÁLOGO	No és un elemento catalogado
TITULARIDAD DEL SUELO	Pública
SISTEMA DE ACTUACIÓN	No procede, dado que se trata de un uso existente en suelo público, por lo que no es necesario incluirlo dentro de una unidad de gestión urbanística.
PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN	No se establecen parámetros. Las construcciones se adecuarán a las necesidades del equipamiento, sin perjuicio de las disposiciones específicas que regulan la materia.
USOS PERMITIDOS	Además del uso nominal funerario propio del cementerio, se permitirán otros usos relacionados con los servicios municipales, como el de almacén, siempre que estén subordinados al servicio del cementerio.

DESCRIPCIÓN

DESCRIPCIÓN TIPOLÓGICA	
Equipamiento funerario, incluye una capilla y zonas de enterramiento.	



IDENTIFICACIÓN

TIPO DE EQUIPAMIENTO	Sistema General de Servicios Urbanos	CODIGO	SG-SU-02
USO	Dotacional de Cementerios	NOMBRE DEL ESPACIO	Cementerio judío de Mallorca

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

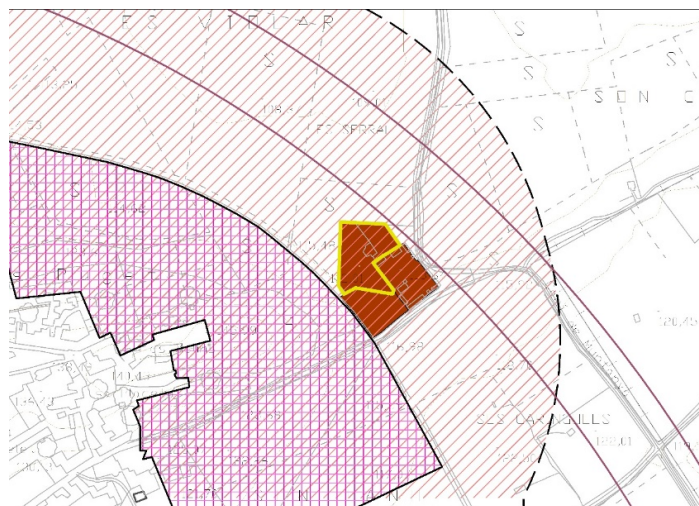
SITUACIÓN	Camí de muntanya s/n		
REF. CATASTRAL	6963501DD8866S00011E		
SUPERFICIE	3.228 m ²		
COORDENADAS UTM	X: 486799	Y: 4386137	
LOCALIZACIÓN	Al este del núcleo de Santa Eugenia, junto al Puget, en suelo rústico, sin continuidad con el urbano de Santa Eugenia. Junto al cementerio municipal.		

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo rústico
CATEGORÍA	AT ZAR
CATÁLOGO	No es un elemento catalogado
TITULARIDAD DEL SUELO	Pública
SISTEMA DE ACTUACIÓN	No procede, dado que se trata de un uso existente en suelo público, por lo que no es necesario incluirlo dentro de una unidad de gestión urbanística
PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN	No se establecen parámetros. Las construcciones se adecuarán a las necesidades del equipamiento, sin perjuicio de las disposiciones específicas que regulan la materia.
USOS PERMITIDOS	Además del uso nominal funerario propio del cementerio, se permitirán otros usos relacionados con los servicios municipales, como el de almacén, siempre que estén subordinados al servicio del cementerio.

DESCRIPCIÓN

DESCRIPCIÓN TIPOLOGIA	
Equipamiento funerario que fue construido en 1978 por la comunidad judía de Mallorca.	





IDENTIFICACIÓN

TIPO DE EQUIPAMIENTO	Sistema General de Servicios Urbanos	CÓDIGO	SG-SU-03
Dotacional de instalaciones y servicios	Dotacional de instalaciones y servicios	NOMBRE DEL ESPACIO	Parque Verde

LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONES

SITUACIÓN	Calle Fra Juníper Serra, Camí de sa Via		
REF. CATASTRAL	6963501DD8866S0001IE		
SUPERFICIE	1.866 m ²		
COORDENADAS UTM	X: 486414	Y: 4386237	
LOCALIZACIÓN	Al este del núcleo de Santa Eugenia, junto al Puget, en suelo rústico, sin continuidad con el urbano de Santa Eugenia. Contiguo a la zona de cementerios.		

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

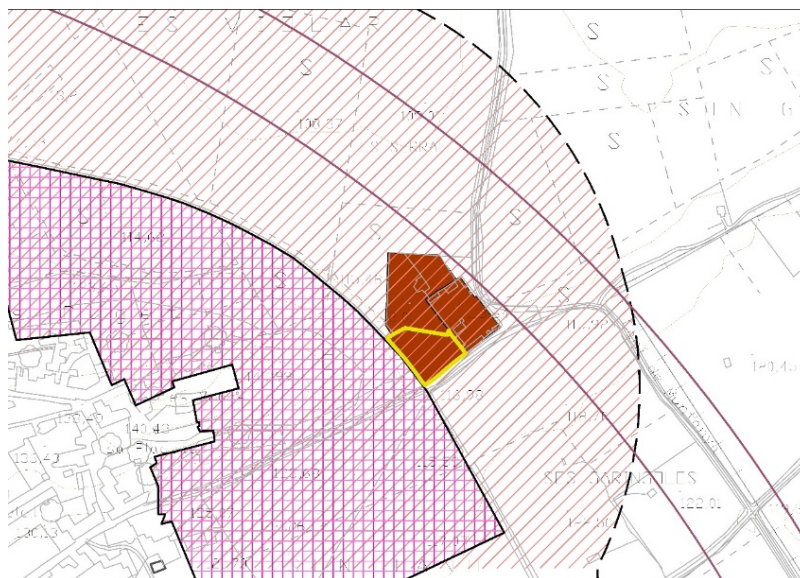
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo rústico
CATEGORÍA	AT ZAR. Requisitos técnicos determinados por el Plan director sectorial para la gestión de los residuos urbanos (BOIB 36 de 9 de marzo de 2006) o normativa que lo sustituya.
CATÁLOGO	No es un elemento catalogado.
TITULARIDAD DEL SUELO	Pública
SISTEMA DE ACTUACIÓN	No procede, dado que se trata de un uso existente en suelo público, por lo que no es necesario incluirlo dentro de una unidad de gestión urbanística.
PARÁMETROS EDIFICATORIOS	Tipo de ordenación aislada. No se establece una edificabilidad específica para este uso. La parcela podrá adecuar las edificaciones existentes o construir nuevas edificaciones auxiliares para que éstas se ajusten a los requerimientos de la normativa sectorial vigente. La ocupación máxima permitida es de 80%. Altura de 1 planta: Máxima: 6,00 metros. Total: 8 metros. La separación mínima a todos los umbrales de 2,00 metros.
USOS PERMITIDOS	Punto verde, así como todas las actividades y usos que están vinculados y le dan servicio. Se admite el uso de aparcamiento anexo a las instalaciones del parque verde.
MEDIDAS	- Se creará una pantalla verde alrededor del recinto del Parque Verde para minimizar en la medida de lo posible el impacto paisajístico, tal como establece el punto 11 del apartado de diseño constructivo, del anexo I del PDSGRUM, y para funcionar como apantallamiento acústico. Se recomienda la plantación de cipreses. - En los espacios libres se utilizarán especies autóctonas de bajos requerimientos hídricos para evitar el elevado consumo de agua para riego. - El proyecto detallado del nuevo Parque verde deberá incluir las medidas propuestas y requerirá de un informe de la administración competente en materia de residuos.

DESCRIPCIÓN



DESCRIPCIÓN TIPOLÓGICA

Equipamiento público destinado a la recogida selectiva de desechos.

**Artículo 87****Ejecución de los sistemas generales**

1. Los sistemas generales podrán desarrollarse por unidades completas o por partes diferenciables.
2. La ejecución total o parcial de los sistemas generales se efectuará mediante la redacción del proyecto técnico que corresponda, en función de la materia específica.

Artículo 88**Procedimiento general de obtención de los sistemas generales**

La obtención de suelo y la ejecución directa de sistemas generales no adscritos y no incluidos en actuaciones de transformación urbanística se efectuará por expropiación. Cuando los sistemas generales adscritos o incluidos en actuaciones de transformación urbanística, la ejecución de las actuaciones será la establecida en el artículo 75 de la Ley 12/2017, de Urbanismo de las Islas Baleares, o legislación sobrevenida.

La publicación de este acuerdo se hace en reserva de la aprobación del acta.

Contra este acuerdo, que agota la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso administrativo delante de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, en el plazo de dos meses, contadores a partir del día siguiente a la publicación del presente acuerdo. Todo eso de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa. No obstante lo anterior, se puede ejercitar, si es el caso, cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Palma, 29 de enero de 2021

El secretario de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Jaume Munar Fullana

