

NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL DE LLORET DE VISTALEGRE

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

INDEX

2.1. INTRODUCCIÓ

- 2.1.1. Consideracions generals
- 2.1.2. Antecedents
- 2.1.3. Oportunitat i conveniència
- 2.1.4. Grau de desenvolupament del planejament municipal. Modificacions vigents i en tramitació.
- 2.1.5. Incidència de la normativa de rang superior
- 2.1.6. Contingut documental
- 2.1.7. Tramitació administrativa
- 2.1.8. Autoria tècnica

2.2. OBJECTIUS I PROPOSTA

- 2.2.1. Criteris bàsics d'actuació
- 2.2.2. L'anàlisi de l'actual Sòl Urbà i la proposta d'ordenació del sòl així classificat
- 2.2.3. L'ordenació del Sòl Urbanitzable
- 2.2.4. L'ordenació del Sòl Rústic
- 2.2.5. L'ordenació dels Sistemes Generals
- 2.2.6. La conservació del patrimoni
- 2.2.7. Criteris d'integració paisatgística de les actuacions proposades

2.3. ADAPTACIÓ A LES DETERMINACIONS DE LA LEGISLACIÓ URBANÍSTICA O TERRITORIAL APLICABLE DE RANG SUPERIOR (LLEIS FORMALS I NORMES REGLAMENTÀRIES DE NATURALESA URBANÍSTICA O TERRITORIAL)

- 2.3.1. Legislació urbanística o territorial.
- 2.3.2. Legislació sectorial d'àmbit estatal.
- 2.3.3. Legislació sectorial d'àmbit autonòmic.
- 2.3.4. Instruments d'ordenació territorials regulats a la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'Ordenació Territorial de les Illes Balears (LOT).

2.4. ADAPTACIÓ AL PTM

- 2.4.1. En relació al Títol I, Capítol I, de les Normes d'ordenació del PTM, que tracta de les àrees de desenvolupament urbà, pel que fa a les disposicions sobre el creixement.
- 2.4.2. En relació al Títol I, Capítol II, de les Normes d'ordenació del PTM, que tracta de les àrees de desenvolupament urbà, pel que fa a altres disposicions.
- 2.4.3. En relació al Títol II, Capítol I, de les Normes d'ordenació del PTM, que tracta de les àrees sostretes del desenvolupament urbà, pel que fa a la delimitació i usos en sòl rústic.
- 2.4.4. En relació al Títol II, Capítol II, de les Normes d'ordenació del PTM, que tracta de les àrees sostretes del desenvolupament urbà, pel que fa a al règim d'usos.
- 2.4.5. En relació al Títol II, Capítol III, de les Normes d'ordenació del PTM, que tracta de les àrees sostretes del desenvolupament urbà, pel que fa a la integració paisatgística.
- 2.4.6. En relació al Títol II, Capítol IV, de les Normes d'ordenació del PTM, que tracta de les àrees sostretes del desenvolupament urbà, pel que fa als àmbits de planejament coherent supramunicipal.
- 2.4.7. En relació al Títol II, Capítol V, de les Normes d'ordenació del PTM, que tracta de les àrees sostretes del desenvolupament urbà, pel que fa als nuclis rurals.
- 2.4.8. En relació al Títol II, Capítol VI, de les Normes d'ordenació del PTM, que tracta de les àrees sostretes del desenvolupament urbà, pel que fa al règim dels edificis existents.

2.4.9. En relació al Títol V, Capítol I, de les Normes d'ordenació del PTM, que tracta del medi ambient, patrimoni i litoral, pel que fa al medi ambient.

2.4.10. En relació al Títol V, Capítol II, de les Normes d'ordenació del PTM, que tracta del medi ambient, patrimoni i litoral, pel que fa al patrimoni urbanístic i arquitectònic.

2.4.11. En relació al Títol VI i al Títol VII de les Normes d'ordenació del PTM, que tracten de les infraestructures i equipaments, i de les afeccions a Plans directors sectorials.

2.4.12. En relació a les Disposicions Addicionals de les Normes d'ordenació del PTM.

2.5. CAPACITAT DE POBLACIÓ I RÀTIO D'ESPAI LLIURE PÚBLIC PER HABITANT

2.5.1. Capacitat de població del planejament vigent.

2.5.2. Capacitat de població de les NS.

2.5.3. Variació de la capacitat de població de les NS en relació al planejament vigent.

2.5.4. Ràtio d'espai lliure públic per habitant i densitats de població.

2.1. INTRODUCCIÓ

2.1.1. Consideracions generals

L'objecte per al qual es redacta aquesta documentació és per dotar d'un instrument de planejament general, concretament d'unes Normes Subsidiàries (NS), el Terme Municipal de Lloret de Vistalegre, adaptades a les determinacions del Pla Territorial de Mallorca (PTM) i a totes les demés disposicions legals o reglamentàries de caire territorial i urbanístic que són d'aplicació en aquest cas.

2.1.2. Antecedents

L'ordenació urbanística del terme municipal de Lloret de Vistalegre està regulada pel projecte de Delimitació del Sòl Urbà (PDSU) aprovat per acord de la Comissió Provincial d'Urbanisme (CPU), en sessió celebrada el dia 5 de novembre de 1981.

Pel que sembla, ateses les característiques del municipi i del nucli urbà tradicional, la seva extensió superficial, la seva població i la manca d'expectatives de creixement en aquells moments, els responsables del govern municipal consideraren que no era necessari comptar amb un Pla General, ni tan sols amb unes Normes Subsidiàries, si no que resultava suficient un instrument de regulació urbanística considerat mínim, com eren les delimitacions de sòl urbà.

Cal recordar que el Reglament de Planejament Urbanístic (RPU) que desenvolupa la Llei del Sòl, en els articles 101 al 103 fixa les determinacions dels PDSU, les quals es varen seguir alhora de redactar, tramitar i aprovar el PDSU de Lloret de Vistalegre.

Seguint les dites determinacions es varen incloure dins la delimitació del sòl urbà tots aquells terrenys que comptaven amb accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües i subministrament d'energia elèctrica, amb unes característiques adequades per servir la edificació existent en ells o que s'hagués de construir.

A més d'aquells, també es varen incloure altres terrenys que no comptaven amb els serveis esmentats però el resultat complia amb que, el conjunt del sòl urbà, estava ocupat per l'edificació al menys en la meitat de la superfície prevista per edificar.

Així mateix el PDS determina les alineacions del sistema viari existent i del de nova creació per tal de completar-lo.

El PTM, aprovat inicialment mitjançant acord del Ple del Consell de Mallorca d'1 de desembre de 2003 (BOIB núm. 178, de 27-12-2003) i definitivament per acord del Ple de 13 de desembre de 2004 (BOIB núm. 188 ext. de 31-12-2004), a la seva Disposició Addicional Tercera determina que, sense perjudici del que disposen les normes, els annexos i els plànols del mateix pla indicats com a d'Aplicació Plena (AP), els plans generals i les normes subsidiàries de planejament existents continuen vigents, però s'hauran d'adaptar al PTM en el termini de dos anys comptats des de la seva entrada en vigor.

Aquest termini ja ha finalitzat i malgrat només es refereix als PGOU i a les NS, també es poden considerar inclosos els PDSU dels pocs municipis que compten amb algun d'ells com a instrument d'ordenació urbanística.

En el cas de Lloret de Vistalegre es procedeix a la redacció, tramitació i aprovació d'unes Normes Subsidiàries, les primeres amb les quals comptarà el municipi.

2.1.3. Oportunitat i conveniència

No cal incidir massa, per ser una qüestió obvia, en la conveniència, a més de la necessitat, de procedir a dotar-se d'unes NS, per poder disposar d'un instrument de planejament general on es recullin les determinacions del PTM i les contingudes en les altres normatives de rang superior, amb la facilitat d'aplicació i amb la seguretat de gestió que això suposa en el dia a dia municipal.

L'oportunitat per a la redacció de l'esmentada documentació es produeix gràcies a un conveni de col·laboració entre el CIM i l'Ajuntament, per tal de facilitar a determinats Ajuntaments el compliment de la Disposició Addicional Tercera ja esmentada.

El CIM va promoure un concurs públic per a la contractació de l'assistència tècnica per realitzar l'adaptació dels planejaments generals dels municipis amb una població inferior als 5.000 habitants al PTM i altra normativa relacionada. En ell s'establien tres grups, en un dels quals estava inclòs el municipi de Lloret de Vistalegre, que en el seu cas serviria per disposar per primera vegada d'unes NS.

2.1.4. Grau de desenvolupament del planejament municipal. Modificacions vigents i en tramitació.

El grau de desenvolupament del vigent PDSU, si s'entén com a tal l'edificació del sòl classificat com a urbà no ha arribat al màxim possible, encara que existeix un elevat grau de consolidació per l'edificació i per tant poca superfície de sòl vacant.

Des de l'aprovació del PDS no s'ha dut a terme cap modificació de les seves determinacions, ni gràfiques ni escrites.

2.1.5. Incidència de la normativa de rang superior.

La normativa de rang superior que incideix i que cal considerar en la redacció de les NS és de diversos caires:

- Legislació urbanística d'àmbit estatal
- Legislació urbanística d'àmbit autonòmic
- Legislació sectorial d'àmbit estatal
- Legislació sectorial d'àmbit autonòmic
- Instruments d'ordenació territorial d'àmbit autonòmic, com són les directrius d'ordenació territorial (DOT), el pla territorial insular (PTM) i els plans directors sectorials (PDS).

En el punt 2.3.d'aquesta memòria es relacionen i detallen les lleis formals i normes reglamentàries de naturalesa urbanística i territorial que constitueixen els grups anteriors.

2.1.6. Contingut documental.

El conjunt de la documentació gràfica i escrita redactada està constituït pel següent:

Memòria informativa
Memòria justificativa
Estudi econòmic i financer
Normativa
Plànols d'informació
Plànols d'ordenació

A més s'acompanya la distinta documentació, relacionada amb els esdeveniments produïts al llarg de la tramitació per a la modificació de les NS.

2.1.7. Tramitació administrativa.

La tramitació administrativa de caire urbanístic a seguir per aconseguir l'aprovació de les NS és la següent:

- Exposició al públic pel període d'un mes de l'avanç del planejament, per tal que qualsevol persona o entitat interessada presenti suggeriment i/o alternatives a la proposta.
- Informe per part de l'equip redactor dels suggeriments i/o alternatives presentades.
- Acord municipal sobre l'acceptació dels suggeriments.
- Aprovació inicial de la documentació pel Ple de l'Ajuntament.
- Exposició pública de la documentació pel termini mínim d'un mes, amb l'opció de presentar al·legacions per part de qualsevol ciutadà, partits polítics, associacions, etc.
- Informe per part de l'equip redactor de les al·legacions presentades.
- Estimació o desestimació pel Consistori de les al·legacions presentades.
- Aprovació provisional de la documentació, amb les modificacions introduïdes, si de cas, resultants de les al·legacions estimades i dels informes d'altres organismes, pel Ple de l'Ajuntament.
- Remissió a la CIOTUPH per a l'aprovació definitiva.

Cal esmentar que en la seva tramitació també s'ha de complir amb el que determina el Capítol II del Títol III de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears, modificada per la Llei 6/2007, de 27 de desembre, i pel Decret Llei 3/2009, de 29 de maig.

2.1.8. Autoria tècnica.

L'empresa adjudicatari del concurs promogut pel CIM per a la redacció de la documentació de les NS va ser l'empresa CTIBA, SL.

L'equip tècnic encarregat de dur a terme els treballs estava format per:

Mateu Carrió Muntaner, arquitecte, director de l'equip.
Joan Alberto Borrás Castell, arquitecte.
Joana Maria Seguí Pons, doctora en geografia.
Daniel Ramón Manera, biòleg.
Maria Pilar Delgado Méndez, advocada.
Maria Antònia Galmés Garí, enginyera industrial.

Almudena Jordán Albesa, arquitecte.
Xavier Nicolau Cuyàs, arquitecte.

Per qüestions de caire econòmic del CIM, el contracte amb l'empresa redactora de les NS va finalitzar després de la seva aprovació inicial, per la qual cosa l'Ajuntament encarregà les tasques necessàries per a la finalització del treball a l'arquitecte Mateu Carrió Muntaner.

2.2. OBJECTIUS I PROPOSTA.

2.2.1. Criteris bàsics d'actuació.

En correspondència amb l'expressat a l'apartat 2.1.1. es proposen unes NS bàsicament de caràcter continuista pel que fa al sòl urbà classificat en el vigent PDSU, amb un mínim increment de la seva superfície només de resultes d'ajustar aquesta delimitació seguint uns criteris més raonables i de sentit comú, tenint en compte en qualsevol cas amb el que estableix la vigent Llei 7/2012 autonòmica, com s'explicarà més tard. A més de l'anterior es classifica un sector de sòl urbanitzable ordenat, amb usos industrials i de serveis, i s'adapten les àrees i les seves respectives normatives del sòl rústic a les determinades en el PTM. L'ordenació de les distintes classes de sòl es detalla en els apartats que figuren a continuació.

2.2.2. L'anàlisi de l'actual Sòl Urbà i la proposta d'ordenació del sòl així classificat.

A més del que s'exposa en la Memòria Informativa sobre el sòl urbà és important ressenyar que els vials que conformen l'actual trama urbana són els mateixos que els existents en el any 1981, data de l'aprovació del vigent PDSU. Des d'aquella data fins ara no se'n ha executat cap dels nous previstos en aquell instrument d'ordenació i els edificis construïts en tot aquest període han servit per augmentar el grau de consolidació, el qual és elevadíssim en el àmbit del sòl urbà que compte amb els vials oberts i amb la resta dels serveis urbanístics bàsics avui exigibles.

Per tal analitzar la situació i les característiques urbanístiques que es consideren significatives als efectes que interessin s'han recollit, de forma aleatòria, les dades sobre l'antiguitat i l'ocupació de cent edificis que constitueixen una sèrie d'illes del nucli antic. Aquestes dades s'expressen en les dues taules següents.

a) Dades sobre l'antiguitat dels edificis existents.

Data de construcció dels edificis	Nombre d'edificis i % sobre el total	Nombre d'edificis i % sobre el total	Nombre d'edificis i % sobre el total	Nombre d'edificis i % sobre el total
Fins a l'any 1800	12	40	89	99
A partir de l'any 1800 fins a l'any 1850	3			
A partir de l'any 1850 fins a l'any 1900	25	49		
A partir de l'any 1900 fins a l'any 1950	49	10		
A partir de l'any 1950 fins a l'any 2000	10	10	10	1
A partir de l'any 2000	1	1	1	1
	Total 100	Total 100	Total 100	Total 100

En aquesta taula es pot observar, en les quatre columnes que representen diferents agrupacions per data de construcció, que dels 100 edificis existents, 40 foren construïts abans de l'any 1900, 89 ho foren abans de l'any 1950, i només 1 va ser construït després de l'any 2000.

b) Dades sobre la superfície d'ocupació del edificis en relació al solar.

En aquesta taula s'expressa el percentatge que els edificis ocupen de la superfície del solar sobre el qual s'ubiquen.

% d'ocupació del solar	Nombre de solars analitzats i % sobre el total	Nombre de solars analitzats i % sobre el total	Nombre de solars analitzats i % sobre el total	Nombre de solars analitzats i % sobre el total
Fins al 60	24	36	68	85
Del 61 al 70	12			
Del 71 al 80	32	32		
Del 81 al 90	17	17	17	15
Del 91 al 100	15	15	15	
	Total 100	Total 100	Total 100	Total 100

Del seu anàlisi es dedueix el següent:

- Només el 24% de les parcel·les o solars tenen una ocupació del 60% o inferior, paràmetre fixat com a màxim en la normativa del vigent PDSU. Dit d'una altra manera, el 76 % dels edificis existents sobrepassen aquell percentatge màxim d'ocupació i per tant en troben en situació d'inadequats, la qual cosa suposa que el resultat de la seva aplicació va en contra de la tipologia tradicional del nucli de Lloret de Vistalegre, present encara avui en dia.
- Només el 32% dels edificis ocupen més del 80% de la parcel·la o solar sobre el qual s'assenten.
- Si l'ocupació màxima es fixés en el 70%, el 64% del edificis seguirien tenint la consideració d'inadequats.
- Si l'ocupació màxima es fixés en el 80%, es reduiria a un 32% el nombre d'edificis inadequats.

Les dades anteriors demostren que el paràmetre d'ocupació de la normativa del PDSU va en contra de la tipologia tradicional del nucli de Lloret de Vistalegre. Una correcta i seriosa preservació dels aspectes arquitectònics tradicionals del nucli antic no s'ha de limitar a mantenir les façanes, sinó també la tipologia edificatòria, entesa de forma integral.

Per això es considera oportú, recomanable o quasi bé obligat, que a les NS es modifiqui a l'alça el percentatge màxim d'ocupació fins al 80%. Així i tot, malgrat que el nombre d'edificis en situació d'inadequats disminuirà, quasi una tercera part d'ells es trobarà en aquesta situació per mor del paràmetre d'ocupació.

Pel que fa a l'àmbit classificat en aquestes NS com a Sòl Urbà es manté el que figura en el vigent PDSU, amb les següents modificacions:

1. Classificar com a sòl urbà la totalitat dels terrenys de propietat municipal on s'hi ubica l'Escola, una part dels quals ja té aquesta classificació segons el vigent PDSU. La qualificació atorgada és de Sistemes Generals, una part d'Equipament i l'altre d'Espai Lliure Públic. D'aquesta manera la situació de fet actual passarà a ser una situació de dret i l'Escola i la zona verda contigua quedaran integrades plenament en el nucli urbà.

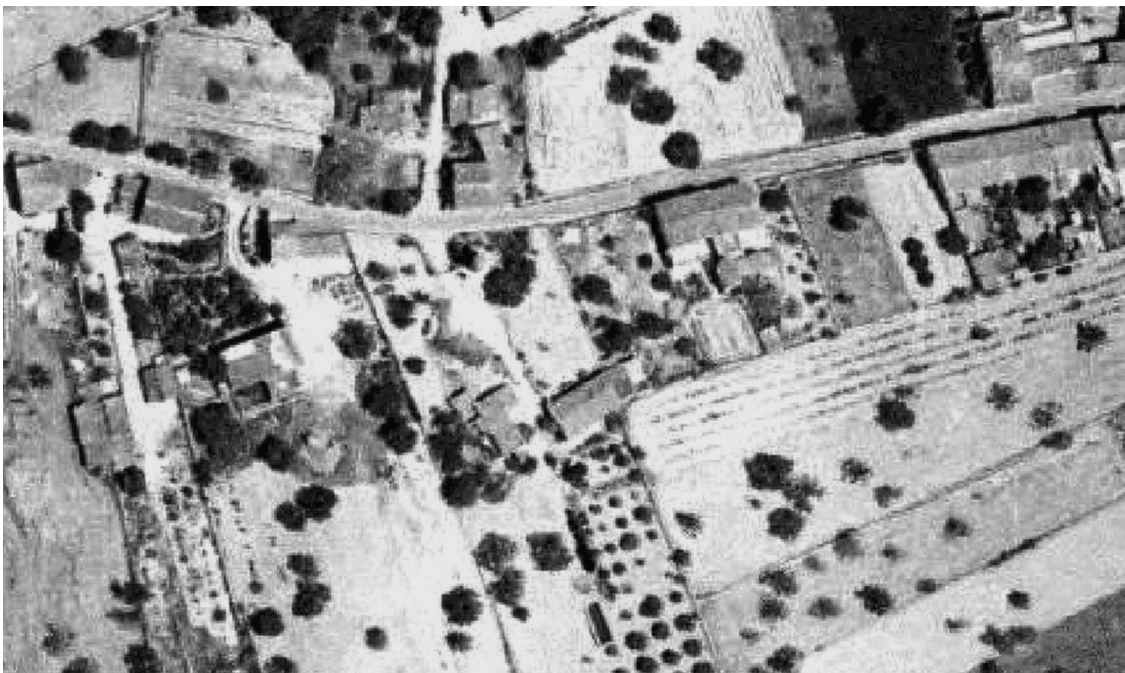
2. Estendre la classificació de sòl urbà a la totalitat de les parcel·les que confronten amb el tram del carrer Major que pertany al nucli urbà de menor superfície, per la seva vorera nord. La poca dimensió d'aquelles parcel·les obliga a reparar el fet problemàtic que suposa que una part de cada una d'elles tenguin la classificació de sòl urbà i l'altre de sòl rústic. Això no suposa la classificació de més parcel·les com a sòl urbà de les actualment existents.

3. Reconèixer explícitament la classificació de sòl urbà a la única parcel·la que confronta amb el mateix tram del carrer Major esmentat en el paràgraf anterior, però en la seva vorera sud, en aplicació del que estableix la Llei 7/2012, tant en el article 1 com a la Disposició addicional primera. Incomprendiblement no està inclosa en la delimitació del sòl urbà del PD-SU, malgrat està en la mateixa situació que les parcel·les veïnes de confrontar amb el carrer i trobar-se ja edificada des de l'any 1900, segons informació cadastral, i figurar en la cartografia del mateix PDSU.

En les dues fotografies següents es pot observar l'existència de les edificacions ubicades en la parcel·la en qüestió.



Any 1956



Any 1989

4. Reconèixer explícitament la classificació de sòl urbà a una parcel·la edificada que confronta amb la vorera nord de la Carretera de Ciutat, la darrera a la dreta en el sentit de sortida del nucli urbà, en aplicació del que estableix la Llei 7/2012, tant en el article 1 com a la Disposició addicional primera. Igual que la parcel·la esmentada en el paràgraf anterior, tampoc està inclosa en la delimitació del sòl urbà del PDSU, malgrat està en la mateixa situació que les parcel·les veïnes de confrontar amb el carrer i trobar-se ja edificada en el moment de l'aprovació del PDSU, ja que també figura en la seva cartografia.

En les dues fotografies següents es pot observar l'existència de les edificacions ubicades en la parcel·la en qüestió.



Any 1956



Any 1989

5. Les resultants dels ajusts oportuns per adaptar els seus límits a la realitat física, sobretot quan a l'estructura parcel·lària.

6. Suprimir el vial corb de circumval·lació proposat en el PDSU, d'un traçat que s'allunya de la tipologia vial pròpia d'un nucli urbà antic o tradicional a Mallorca, a més de dividir de forma inadequada i problemàtica una sèrie de parcel·les, de cara a una correcta i fàcil gestió urbanística.

7. Modificar i reordenar el traçat d'alguns vials prevists en el PDSU, en la zona perimetral sud-oest del nucli, amb la finalitat de evitar una sortida a la Carretera de Ciutat i també evitar dividir de manera inadequada una parcel·la urbana edificada.

En el sòl urbà classificat pel PDSU, i que les NS mantenen, existeixen alguns àmbits que es troben en situació de sòl rural, segons la definició de l'article 12.2.b del Text refós de la Llei de sòl, aprovat per Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny (TRLS/2008).

Coincidents amb aquest àmbits s'han delimitat quatre d'Unitats d'Actuació, identificades com a UA-1, UA-2, UA-3 i UA-4, per tal de fer possible la gestió per dur a terme la necessària transformació urbanística per passar a la situació de sòl urbanitzat, assignant a totes elles el Sistema de Compensació per dur a terme el seu desenvolupament. Tot això en compliment del que disposa la Norma 10 del PTM, tal com es detallarà a l'apartat 2.4.2 d'aquesta Memòria.

En relació a les diferents qualificacions, es mantenen bàsicament les diferents zones delimitades en el PDSU, amb les modificacions que es relacionen i justifiquen a continuació, i es crea una nova qualificació per a la parcel·la esmentada en el apartat 3 anterior, d'acord amb la tipologia aïllada de les edificacions existents.

El Nucli Antic del PDSU es divideix en Nucli Antic 1 (NA-1) i Nucli Antic 2 (NA-2). La seva diferència és el nombre de plantes permeses, que en el NA-1 és d'una sola planta i en el NA-2 de dues plantes, en ambdós casos igual que en el PDSU.

La Zona Intensiva Baixa qualificada en el PDSU passa a dir-se Residencial Intensiva (RI), disminuint el nombre màxim de plantes de les tres actuals a només dues.

Per últim, la nova zona amb tipologia d'edificació aïllada s'anomena Zona Residencial Extensiva (RE), també amb dues plantes permeses.

2.2.3. L'ordenació del Sòl Urbanitzable.

Pel que fa al sòl urbanitzable es proposa classificar un sector de sòl urbanitzable ubicat en la zona nord del nucli urbà el qual, atesa la seva reduïda extensió superficial, se li atorga la consideració de directament ordenat (SUO), en aplicació del que disposa l'article 4.2.b de la Llei 7/2012.

L'ús urbanístic assignat és l'industrial, tallers i serveis, amb uns paràmetres de parcel·lació i d'edificació semblants als de la zona NA-2. En els apartats 2.4.1 i 2.4.2 d'aquesta Memòria, al referir-se al compliment de la Norma 8 del PTM, es completa la informació sobre aquesta qüestió.

Amb la classificació d'aquest sector urbanitzable, s'aconsegueixen varis objectius, tots ells positius:

- Qualificar sòl destinat a uns usos que poden tenir un grau d'incompatibilitat important amb el clarament majoritari en la totalitat del sòl urbà, el residencial, com per recomanar una separació entre ells.
- Substituir un tram important del vial corb perimetral al nucli urbà proposat en el PDSU, amb un traçat impropï de la tipologia de la trama viària habitual en un nucli urbà antic o tradicional a Mallorca, que a més divideix de forma inadequada i problemàtica una sèrie de parcel·les, de cara a una correcta i fàcil gestió urbanística.
- Aconseguir la cessió gratuïta a l'Ajuntament de sòl destinat a usos dotacionals o per incrementar el patrimoni públic.

2.2.4. L'ordenació del Sòl Rústic.

Atès que el PDSU, únic instrument de planejament d'àmbit municipal vigent a Lloret de Vistalegre, no conté cap referència en relació al sòl rústic, la seva ordenació resulta de l'aplicació de les determinacions gràfiques i escrites del PTM, plànols i normes d'ordenació. La justificació detallada s'expressa en el punt 2.4.3 i següents d'aquesta memòria.

2.2.5. L'ordenació dels Sistemes Generals.

En relació als Sistemes, tant les generals com els locals, pot ser convenient fer unes consideracions per tal d'aclarir qüestions que tenen a veure amb aquest concepte.

Existeixen una certa classe de zones de les que el seu significat o contingut normatiu té una considerable independència del règim del sòl en què es trobin. Són les que es coneixen com a sistemes, recollint un terme que utilitza la llei i que s'utilitza en el planejament.

Entesa la "zona" com la unitat de qualificació del sòl, és clar que els "sistemes" són també zones. No obstant és freqüent la utilització de zona per indicar només aquelles àrees que admeten aprofitament privat.

És evident que l'espai que es destini a vialitat, parcs urbans, o equipaments escolars, per exemple, dona lloc a classificacions zonals, que tenen el mateix significat pel que fa a utilització prevista i fins i tot condicions d'edificació, qualsevol que sigui el règim de sòl a què pertany. El que el règim sigui un o altre variarà aspectes com el procediment d'adquisició del sòl o la programació en el temps, però no el significat de la zona.

Segons la llei, els sistemes configuren l'estructura general i orgànica del territori objecte de planejament i cita, específicament, sistemes generals de comunicació i zones de protecció, espais lliures destinats a parcs públics i zones verdes, i equipament comunitari i per a centres públics.

És evident que aquesta estructura general i orgànica es complementa a nivell de cada àrea amb altres organitzacions de sistemes de menor àmbit i que per analogia seria l'estructura local.

Podem concloure que els sistemes comprenen els següents sòls:

La xarxa d'espais públics.

Les parcel·les destinades a utilitzacions i serveis públics.

Els terrenys destinats a xarxes especialitzades d'infraestructura de comunicacions i serveis.

És una qualitat fonamental dels sistemes el caràcter públic, que al menys tindrà el servei que resulti de l'activitat que en ells es desenvolupi, però que serà bo que abasti també la titularitat dels terrenys i que en la major part dels casos abastarà fins i tot la gestió de l'activitat.

L'existència de sistemes en els quals el sòl és de titularitat privada – com seria el cas d'escoles, clíniques o instal·lacions esportives privades, així com centres de culte religiós – s'ha d'entendre com el reconeixement d'activitats existents que presten un indubtable servei públic o com a noves implantacions que es produeix a més a més de les previsions de sistemes públics. És a dir, el planejament en principi ha de proposar la creació dels sistemes de titularitat pública necessaris per donar servei suficient a la població, amb independència que pugui haver-hi actuacions privades que col·laborin en aquest servei.

En conseqüència, els sistemes de nova creació que determini el planejament, s'han de contemplar com a àrees de sòl a adquirir per l'Administració, ja sigui per cessió gratuïta o adquisició onerosa. Es a dir, el sòl destinat a sistemes de nova creació no és, en principi, aprofitable directament per als privats.

La determinació dels sòls destinats a sistemes s'ha de fer d'una manera precisa en aquella part del sòl urbà en què l'ordenació quedi totalment detallada.

Els sistemes en àrees de sòl, de les quals l'ordenació s'ha de detallar en plans parcials o plans de reforma interior, requeriran la seva determinació gràfica quan es tracti de sistemes importants pel seu caràcter general o perquè ho demanin criteris d'ordenació o localització. Els altres sistemes poden quedar determinats quantitativament per una xifra, d'obligatòria precisió espacial en el planejament parcial.

En el sòl rústic els sistemes han de quedar assenyalats en el planejament general, encara que, a vegades, en el cas d'algun dels sistemes i pel caràcter d'aquest sòl, la seva determinació no pugui ser tan precisa com en els altres tipus de sòl i sigui el pla especial o el projecte per a l'execució del sistema el determini definitivament.

Les diferents classes de sistemes que s'utilitzen en la pràctica del planejament s'estableixen sempre des del punt de vista funcional. Les raons d'aquest tipus de classificació són diverses: millor comprensió d'una certa imatge del territori, rústic o urbà, proposada, possibilitat de mesurar el grau d'equilibri entre les necessitats i espais, ajust de les categories que es citen a la llei, correspondència entre tipus de sistemes i organismes administratius que els han d'executar, etc.

Un possible llistat de sistemes a considerar en el planejament general, entre els quals i segons els casos, òbviament hi haurà categories que no seran adequades en aquestes NS, és el següent:

Sistemes especialitzats de comunicacions:

- Ferroviari
- Portuari
- Aeroportuari
- D'autopistes

Sistemes de la xarxa d'espais públics:

- Viari
- Aparcaments
- Àrees de protecció i servitud, quan no s'inclouen en el sistema al qual protegeixen
- Parcs i jardins

Sistemes en espais parcel·lats:

- Equipaments Docent
- Sanitari
- Esportiu

Religiós
Cultural
Institucional
Comercial (mercats)
Recreatiu

- Serveis tècnics (Elements de les xarxes de serveis i Unitats de serveis)
 - Depuradores d'aigües residuals o potables
 - Dipòsit de distribució d'aigua o d'energia
 - Centrals i transformadors d'energia
 - Abocadors i incineradors d'escombraries
 - Parcs de vehicles de servei públic
 - Casernes (bombers, seguretat)
 - Mercats centrals majoristes
 - Cementiri
 - Escorxador

Evidentment, cada problema de planejament requerirà la utilització d'unes categories i un grau de determinació apropiades a la seva naturalesa.

L'ordenació dels sistemes generals en sòl urbà resulta de l'ordenació descrita a l'apartat 2.2.2, mantenint els existents i recollint l'ordenació proposada. Com es diu en aquell apartat, es produeix un important increment de sòl destinat a sistema general en sòl urbà d'equipament comunitari i espai lliure públic contigu a l'actual zona escolar.

En el sòl rústic s'assenyalen els nous sistemes qualificats, tots ells que ja de propietat municipal, que són:

Sa Comuna (Espai lliure públic)
Equipament esportiu
El cementiri (Unitat de serveis tècnics)
Magatzem municipal



Any 1989

Com es pot observar a la fotografia anterior, dins els terrenys de Sa Comuna, qualificats com a ANEI per la Llei 1/1991, d'espais naturals (LEN), existeixen des de molt abans de la vigència d'aquesta Llei les instal·lacions i edificacions d'ús esportiu i que passen a formar part en aquestes NS del Sistema General d'Equipament Comunitari (SG-EC).

La zona ubicada al sud dels terrenys que ocupen les instal·lacions esportives, coneguda com el Pla d'en Busqueret, limitada per l'est i pel sud per sendes carreteres i per l'oest pels que conformen el gran Espai Lliure Públic, es a dir, la resta de Sa Comuna, es destina des de fa temps a una zona d'acampada i a una altra a àrea recreativa, gestionada per l'IBANAT, adscrit a la Conselleria de Medi Ambient del Govern Balear, en virtut del conveni subscrit amb l'Ajuntament el 6 de maig de 2005. Per aquest motiu també passa a formar part del Sistema General d'Equipament Comunitari (SG-EC).

Sobre la part de Sa Comuna que constitueix el gran major part dels terrenys destinats qualificats com a Espais Lliures Públics es tractarà en el apartat 2.5.4 d'aquesta Memòria.

2.2.6. La conservació del patrimoni.

En data 29 de desembre de 2010 el Ple de l'Ajuntament acordà l'aprovació inicial del Catàleg d'elements patrimonials, el qual es pren en consideració tal com s'explica en el punt 2.4. d'aquesta memòria, igual que la resta de disposicions del PTM sobre aquesta qüestió.

2.2.7. Criteris d'integració paisatgística de les actuacions proposades.

Tal com s'exposa més extensament a l'apartat 2.4.1., la ubicació del nou sòl urbanitzable classificat potestativament pel Consistori a les NS, destinat a l'ús industrial i de serveis, en una Àrea de Transició d'Harmonització (AT-H) i amb una superfície inferior a la màxima permesa pel PTM, a més d'adaptar-se en totes les seves condicions a les seves determinacions, és la més idònia pel que fa a la integració en el paisatge rural i urbà actuals.

El reconeixement explícit en les NS de la totalitat del sòl urbà no varia en absolut la situació actual ni modifica el grau d'integració paisatgística actual.

Per altra part, malgrat no es pot considerar en sentit estricte una actuació, l'adaptació del sòl rústic a les determinacions del PTM, per la mateixa naturalesa d'aquest Pla, té totes les garanties d'aconseguir una perfecta integració paisatgística.

2.3. ADAPTACIÓ A LES DETERMINACIONS DE LA LEGISLACIÓ URBANÍSTICA O TERRITORIAL APLICABLES DE RANG SUPERIOR (LLEIS FORMALS I NORMES REGLAMENTÀRIES DE NATURALESA URBANÍSTICA O TERRITORIAL).

Les determinacions de les NS proposades suposen la seva adaptació a les determinacions que resulten d'aplicació de totes les disposicions legals relacionades a continuació. No hi ha en els documents gràfics o escrits que constitueixen les NS cap disposició que s'hi oposi.

2.3.1. Legislació urbanística o territorial.

La legislació urbanística o territorial que implica el deure d'adaptació del planejament general municipal, d'àmbit estatal o d'àmbit autonòmic, per ordre cronològic de la seva aprovació, és la següent:

- Reial Decret 1346/1976, de 9 abril, que aprova el Text refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana, i normativa concordant.

(Els preceptes que no hagin estat derogats pels articles de la LS/92 que sobrevisqueren a la sentència 61/1997 del Tribunal Constitucional, de 20 març, ni per la LS/2007).

- Reglament de Planejament pel desenvolupament i aplicació de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana, aprovat per Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny.

- Reglament de Gestió Urbanística pel desenvolupament i aplicació de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana, aprovat per Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost.

- Reial Decret Llei 16/1981, de 16 octubre, d'Adaptació dels Plans Generals d'Ordenació.

- Decret 159/1989, de 28 de desembre, sobre adaptació dels Plans Generals d'Ordenació Urbana i de les Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament a la Llei 8/1988, d'1 de juliol, sobre Edificis i Instal·lacions Fora d'Ordenació (articles 1 a 3).

- Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de Disciplina Urbanística (disposició transitòria primera i concordants) i les seves modificacions.

- Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears (Disposició transitòria segona).

- Llei 6/1993, de 28 de setembre, sobre adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions històrico-ambientals dels nuclis de població (en aquells supòsits prevists en el seu articulat).

- Decret 2/1996, de 16 de gener, sobre regulació de les capacitats de població en els instruments de planejament general i sectorial (en conjunt i disposicions addicionals).

- Llei 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears (LSR) (Disposició transitòria primera, punt 1, in fine, i disposició transitòria tercera, punt 2).

- Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries (DOT) (article 4), en la mesura que estableix determinacions de naturalesa urbanística indisponibles pels plans generals.

Aquesta darrera llei, les DOT, ha estat modificada per les següents:

- Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme a les Illes Balears.

- Llei 20/2001, de 21 de desembre, de mesures tributàries, administratives i de funció pública.

- Llei 11/2002, de 23 de desembre, de mesures tributàries i administratives.

- Llei 8/2003, de 25 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme a les Illes Balears.

- Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives.

- Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental.

Així mateix, la Llei 6/1999 ha estat afectada per la Sentència del Tribunal Constitucional d'1 de març de 2007, que declara inconstitucionals i nuls el punt 1 de l'article 64, el caràcter vinculant de l'informe previst a l'article 79.2 i la disposició addicional vint-i-dosena.

Les Directrius d'Ordenació Territorial, atenent al que s'estableix a l'article 11 de la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears, parteixen d'uns antecedents i d'un diagnòstic sobre els problemes existents, i estan formades per un text normatiu, que

recull el text articulat, vinculant per als instruments d'ordenació territorial i per al Pla Hidrològic de les Illes Balears, a més d'un bloc de disposicions d'aplicació immediata i directa.

Dos grans eixos determinen el model territorial que defineixen. Per una banda, les àrees homogènies de caràcter supramunicipal, que coincideixen amb les illes de Mallorca, Menorca i les Pitiüses i que determinen els tres plans territorials parcials que es preveuen. Per altra, el sistema d'infraestructures i equipaments que és ordenat pels distints plans directores sectorials de forma general per a totes les àrees homogènies.

Per als plans territorials parcials s'estableixen les determinacions per a l'ordenació tant d'aquelles àrees que romanen sotretes al desenvolupament urbà, com de les destinades a aquest. Per a les primeres, es fa un especial èmfasi als aspectes proteccionistes i al desenvolupament d'activitats del sector primari. El món agrari rep un suport exprés per part de les Directrius, suport que no només es manifesta com a principis o criteris programàtics per als instruments d'ordenació posteriors, sinó que suposa l'establiment de mesures concretes que permetin una millora de les rendes rurals, conciliant l'activitat tradicional amb altres de complementàries compatibles amb la protecció dels recursos naturals. Per altra banda, on aquests plans ho determinin, les àrees naturals protegides seran ordenades per plans d'ordenació del medi natural.

Pel que fa a les àrees de desenvolupament urbà, es limita el seu creixement imposant un percentatge màxim per a cada illa, deixant que el pla territorial parcial l'assigni a cada municipi d'acord amb el model territorial de les Directrius. Aquests límits al creixement tenen un horitzó temporal de 10 anys i s'expressen en percentatges de superfície de sòl destinat a ús residencial o turístic. Aquesta limitació suposa, de forma directa, l'aparició de sòl urbanitzable o apte per a la urbanització excedent, per a la qual cosa es fa necessari un procés de reclassificació d'aquest, procés que es produeix a l'entrada en vigor d'aquesta llei en aquells casos que, d'una manera clara, s'oposen al model i en els altres es determina que siguin les administracions locals les que, dins l'exercici de les seves competències en matèria d'urbanisme, indiquin els sòls per al futur desenvolupament urbà, d'acord amb el que determini el pla territorial parcial de cada illa.

Així mateix, es defineixen les regles per a una distribució d'equipaments i serveis més racional i equilibrada sense fer una especial incidència al sector turístic, donada la coincidència temporal en la redacció de la seva legislació sectorial específica. Pel que fa a les infraestructures i als equipaments, les Directrius preveuen, al seu títol II, les determinacions per als diferents plans directores sectorials que, juntament amb els ja existents a la seva entrada en vigor, suposen una ordenació suprainsular d'aquells que se superposa als plans territorials de cada una de les àrees i els complementa. Aquesta ordenació pretén, d'una manera equilibrada i equitativa, el benestar social que s'atorga mitjançant les dotacions, els equipaments i les infraestructures.

Un tercer títol, sobre gestió territorial, estableix les normes i els procediments per fer possible l'elaboració de tots aquests plans així com l'adaptació dels plans directores sectorials ja existents i dels instruments de planejament general. A més d'aquestes determinacions i de la normativa més pròpiament planificadora, hi ha, com s'ha dit, un bloc, dispers pel text segons la matèria tractada, de disposicions d'immediata i directa aplicació que faciliten aquesta futura planificació territorial tot impedit actuacions que puguin alterar la realitat existent i fer impossible l'acompliment dels objectius fixats pel model territorial.

Bona part d'aquestes normes es troben a les disposicions addicionals i transitòries, i estableixen mesures de caràcter jurídic a fi de fixar un règim transitori d'aplicació del text articulat fins que els diferents instruments d'ordenació territorial s'aprovin. Així, es comença a configurar el règim jurídic de les diferents categories de sòl rústic, específicament pel que fa al protegit, i es determinen, amb caràcter de mínim, els usos i les activitats permesos, condi-

onats o prohibits, segons la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic de l'annex I d'aquesta llei. Per altra banda, es fixen uns límits provisionals pel que fa al creixement del sòl urbanitzable, i es dóna la possibilitat als ajuntaments perquè, en l'àmbit de la seva competència urbanística, puguin decidir els sòls a desenvolupar sense posar en perill el límit màxim de creixement que pretén el model territorial i que perfilarà el pla territorial parcial.

Article 4. 1. Les directrius d'ordenació territorial estableixen les disposicions d'aplicació immediata i directa següents:

Els articles 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 14, 19, 20, 23, 32, 33, 35, 36, 37, 38 i 39; tot el capítol I del Títol II; els articles 63 i 64.1; el Títol III complet; les 23 disposicions addicionals; les 16 disposicions transitòries; la disposició derogatòria; les dues disposicions finals, i l'annex I, corresponent a la matriu d'ordenació del sòl rústic i la definició dels usos i activitats que en ella es regulen.

2. Els instruments de planejament general vigents a l'entrada en vigor d'aquesta llei s'hauran d'adaptar a l'establert en la mateixa en el termini màxim de dos anys, a comptar des de la seva publicació, sense perjudici de l'aplicació immediata i directa de les determinacions legals la qual cosa tenen aquest caràcter. En qualsevol cas, l'adaptació s'haurà de tramitar amb la primera modificació o revisió de l'instrument de planejament general que es redacti.

3. L'aprovació definitiva dels instruments d'ordenació territorial i del Pla Hidrològic de les Illes Balears obligaran a l'adaptació dels instruments de planejament general per part de les Administracions competents, en els terminis previstos en els plans territorials parcials, plans directors sectorials, plans d'ordenació del mitjà medi natural i en el Pla Hidrològic de les Illes Balears.

Article 56. (D) L'ordenació de les diferents infraestructures i dels equipaments es farà mitjançant els corresponents plans directors sectorials, els quals seran redactats i aprovats, mitjançant decret, pel Govern de les Illes Balears, que els tramitarà d'acord amb l'article 24.1 de la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears, amb l'informe previ, d'acord amb les competències respectives, dels consells insulars, de la Delegació del Govern a les Illes Balears, de les mancomunitats i dels ajuntaments afectats. En tot cas, en l'elaboració de l'instrument es complirà el que disposa l'article 80.1 d'aquesta llei.

Article 57. (D) Els plans directors sectorials que ordenen infraestructures o equipaments que romanen vigents, en tot allò que no contradigui aquesta llei, en el moment d'entrar en vigor aquestes directrius, són els següents:

1. (Aquest punt, que preveia un Pla Director Sectorial de Ports Esportius i Instal·lacions Nàutiques, fou suprimit en virtut de la Disposició addicional segona de la Llei 10/2005, de 21 de juny, de ports de les Illes Balears)
2. Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials.
3. Pla Director Sectorial de Pedreres.
4. Pla Director Sectorial de Carreteres.
5. Pla Director Sectorial de Residus Sòlids de Mallorca.
6. Pla Director Sectorial de Residus Sòlids de Menorca.
7. Pla Director Sectorial de Residus Sòlids d'Eivissa.
8. Pla Director d'Ordenació de l'Oferta Turística de Mallorca.
9. Pla Director d'Ordenació de l'Oferta Turística d'Eivissa i Formentera.

Article 58. (D) Els plans directors sectorials que s'han de redactar, d'acord amb els criteris previstos a aquesta llei, són els següents:

1. Pla Director Sectorial del Transport de les Illes Balears.
2. Pla Director Sectorial de Gestió de Residus de les Illes Balears.
3. Pla Director Sectorial Energètic de les Illes Balears.
4. Pla Director Sectorial de Telecomunicacions de les Illes Balears.40

Article 59. (D) Per a la redacció de plans directors sectorials no prevists als articles anteriors, se seguiran els criteris i les determinacions que disposa amb caràcter general aquesta llei i la Llei d'ordenació territorial de les Illes Balears.

Disposició addicional novena (D) Queda prohibida la publicitat en sòl rústic, exceptuant-ne els rètols de caràcter informatiu ubicats a la mateixa finca on es desenvolupa l'activitat anunciada, que seran objecte de regulació reglamentària específica, els cartells que assenyalin llocs d'interès públic, no comercials, i les indicacions d'ordre general.⁶⁶

Disposició addicional dotzena (D) A l'entrada en vigor d'aquesta llei, queden automàticament classificats com a sòl rústic, amb la categoria que pertoqui, els terrenys d'ús residencial, turístic o mixt, següents:

1. Els terrenys classificats com a sòl urbanitzable no programat per un pla general d'ordenació urbana amb vigència superior a dotze anys.

2. Els terrenys classificats com a sòl urbanitzable o apte per a la urbanització, que no tinguin un projecte d'urbanització aprovat definitivament i que es trobin en una de les dues situacions següents:

a) Que formin un nucli aïllat, incomplint qualcuna de les condicions a), b) o c) de l'article 32.2 d'aquesta llei.

b) Que estiguin dins la franja de 500 metres amidada des del límit interior de la ribera de la mar, per a les illes de Mallorca, de Menorca i d'Eivissa, i de 100 metres per a l'illa de Formentera.

S'exceptuen els terrenys que quedin dins de la projecció ortogonal posterior a la ribera de la mar, en una de les circumstàncies següents:

b.1) De la zona de serveis d'un port de titularitat estatal o de les Illes Balears.

b.2) D'un sòl classificat com a urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització que tinguin un projecte d'urbanització aprovat definitivament.

Així mateix, s'exceptuen els terrenys que a l'entrada en vigor d'aquesta llei disposin de planejament parcial definitivament aprovat el desenvolupament del qual hagi resultat afectat per una suspensió judicial de l'acte d'aprovació definitiva del pla parcial, sempre i quan l'inici de la tramitació del projecte d'urbanització es realitzi en el termini de sis mesos des de la notificació de la resolució judicial ferma favorable als promotors.

3. Els terrenys classificats com a sòl urbanitzable programat, i que, incomplint els terminis establerts, no hagin iniciat la tramitació del planejament parcial.

4. Els terrenys classificats com a sòl apte per a la urbanització, que tinguin una vigència igual o superior a quatre anys i que no hagin iniciat la tramitació del planejament parcial.

Les Disposicions addicionals catorzena, quinzena i setzena modificaren alguns articles de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears (LSR) per la qual cosa es té en compte a l'adaptació

Disposició addicional dinovena (D) Per al manteniment de la unitat territorial determinada per les possessions, llocs o finques tradicionals, ubicats dins àrees naturals d'especial interès, es permetrà l'agrupació de les possibilitats edificatòries destinades als usos i a les activitats que la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic de l'annex I d'aquesta llei preveu per al sector primari, d'acord amb la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears. Les edificacions i els terrenys adscrits a aquestes agrupacions constituïran una unitat indivisible durant un període no inferior a 20 anys, amb el compromís de manteniment de l'activitat. La indivisibilitat s'inscriurà al Registre de la Propietat.

- Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears, en aquells articles i disposicions no derogades per la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible.

- Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 juny, pel que s'aprova el Text refós de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de Sòl.

Tota la documentació de l'adaptació s'ajusta als continguts del text refós. S'incideix específicament en els següents punts, que tenen una afecció directa:

“Article 11. Publicitat i eficàcia en la gestió pública urbanística.

3. En els procediments d' aprovació o d'alteració d'instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic haurà d'incloure un resum executiu expressiu dels següents extrems:

a) Delimitació dels àmbits en els que l'ordenació projectada altera la vigent, amb un plànol de la seva situació, i l'abast de la dita alteració.”

S'inclouen plànols de la situació urbanística vigent per poder fer la comparació.

“Article 15. Avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà.

1. Els instruments d'ordenació territorial i urbanística estan sotmesos a avaluació ambiental de conformitat amb el previst a la legislació d'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient i en aquest article, sense perjudici de l'avaluació d'impacte ambiental dels projectes que es requereixin per a la seva execució, en el seu cas.

2. L'informe de sostenibilitat ambiental dels instruments d'ordenació d'actuacions d'urbanització haurà d'incloure un mapa de riscos naturals de l'àmbit objecte d'ordenació.

3. En la fase de consultes sobre els instruments d'ordenació d'actuacions d'urbanització, s'hauran de recaptar al menys els següents informes, quan siguin preceptius i no hagin estat ja emesos i incorporats a l'expedient ni s'hagin d'emetre en una fase posterior del procediment de conformitat amb la seva legislació reguladora:

a) El de la Administració hidrològica sobre l'existència de recursos hídrics necessaris per satisfer les noves demandes i sobre la protecció del domini públic hidràulic.

b) El de l'Administració de costes sobre el “deslind” i la protecció del domini públic marítim-terrestre, en el seu cas.

c) Els de les Administracions competents en matèria de carreteres i demés infraestructures afectades, en relació a la dita afecció i de l'impacte de l'actuació sobre la capacitat de servei de tals infraestructures. Els informes a què es refereix aquest apartat seran determinants pel contingut de la memòria ambiental, que només podrà dissentir d'ells de forma expressament motivada.”

A la present documentació sobre la modificació i adaptació de les NS s'acompanyarà el corresponent Informe de Sostenibilitat Ambiental i a la fase de Memòria Ambiental s'hauran d'aconseguir els informes de l'administració hidrològica, de la competent en matèria de carreteres i de les altres infraestructures afectades. En aquest cas no caldrà l'informe de costes perquè el municipi no n'està afectat.

- Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible.

2.3.2. Legislació sectorial d'àmbit estatal.

La legislació sectorial d'àmbit estatal que implica el deure d'adaptació del planejament general municipal, per ordre cronològic de la seva aprovació, és la següent:

- Llei 22/1988, de Costes (Art 20 i ss. Protecció del DPMT. Llei 53/2002 Mod DA 3 Delimitació trams façana)

- Llei 4/1989, de la flora i fauna (art. 5 Prevalença PORN sobre Ordenació Territorial i Planejament urbanístic i Art. 19 PRUG prevalença sobre planejament urbanístic).

- Reial decret legislatiu 1/2001 Text refós de la Llei d'Aigües. RD 849/1986 Reglament del Domini Públic Hidràulic.

Text refós de la Llei d'aigües

Article 6. Definició de riberes.

1. S'entén per riberes les faixes laterals dels cursos públics situats per sobre del nivell de les aigües baixes, i per marges els terrenys que limiten amb els cursos.

Els marges estan subjectes, en tota la seva extensió longitudinal:

A una zona de servitud de 5 metres d'ample, per a ús públic que es regularà reglamentàriament.

A una zona de policia de 100 metres d'ample en la qual es condicionarà l'ús del sòl i les activitats que es desenvolupin.

2. A les zones pròximes a la desembocadura en el mar, en el entorn immediat dels embalsaments o quan les condicions topogràfiques o hidrogràfiques dels cauces i marges ho facin necessari per a la seguretat de persones i bens, es podrà modificar l'ample de ambdues zones en la forma que reglamentàriament es determini.

Reglament del domini públic hidràulic

Article 6. S'entén per riberes las faixes laterals dels cauces públics situades per sobre del nivell de les aigües baixes i per marges els terrenys que limiten amb els cauces.

Els marges estan subjectes, en tota la seva extensió longitudinal:

a) A una zona de servitud de cinc metres d'ample per a ús públic que es regula en aquest Reglament.

b) A una zona de policia de 100 metres d'ample en la qual es condicionarà l'ús del sòl i les activitats que s'hi desenvolupin.

A les zones pròximes a la desembocadura en el mar, en el entorn immediat dels embalsaments o quan les condicions topogràfiques o hidrogràfiques dels cauces i marges ho facin necessari per a la seguretat de persones i bens, es podrà modificar l'ample d'ambdues zones en la forma que es determina en aquest Reglament (art. 6 de la LA).

Article 7.1. La zona de servitud per a ús públic definida a l'article anterior, tindrà les finalitats següents:

a) Pas pel servei del personal de vigilància del cauce.

b) Pas per a l'exercici d'activitats de pesca fluvial.

c) Pas pel salvament de persones o bens.

d) Varat i amarrament d'embarcacions de forma ocasional i en cas de necessitat.

2. Els propietaris d'aquestes zones de servitud podran lliurement sembrar i plantar espècies no arbòries, sempre que no impedeixin el pas assenyalat en el apartat anterior; però no podran edificar sobre elles sense obtenir la autorització pertinent, que s'atorgarà en casos molt justificats. Les autoritzacions per a la plantació d'espècies arbòries requeriran autorització de l'Organisme de conca.

Article 8. Per raons topogràfiques, hidrogràfiques, o si ho exigissin les característiques de la concessió d'un aprofitament hidràulic, podrà modificar-se la zona de servitud. La modificació es farà per causes justificades d'exigència de l'ús públic, prèvia la tramitació d'un expedient en el que s'escoltarà el propietari del terreny i, en el seu cas, al titular de la concessió, determinant-se la corresponent indemnització d'acord amb la legislació d'expropiació forçosa, si procedís.

Article 9. 1. En la zona de policia de 100 metres d'ample mesurats horitzontalment a partir del curs i amb el fi de protegir el domini públic hidràulic i el règim de corrents, queden sotmesos a lo disposat en aquest Reglament les següents activitats i usos del sòl:

- a) Les alteracions substancials del relleu natural del terreny.
- b) Les extraccions d'àrids.
- c) Les construccions de tot tipus, tenguin caràcter definitiu o provisional.
- d) Qualsevol altre ús o activitat que suposi un obstacle per a la corrent en règim d'avingudes o que puguin ser causa de degradació o deteriorament del domini públic hidràulic.

2. La modificació dels límits de la zona de policia, quan concorri alguna de les causes assenyalades a l'article 6º de la Llei d'Aigües, només podrà ser promoguda per l'Administració de l'Estat, Autònoma o Local.

La competència per acordar la modificació correspondrà a l'Organisme de conca, havent d'instruir a l'efecte l'oportú expedient en el que s'haurà de practicar el tràmit d'informació pública, i el d'audiència als Ajuntaments i Comunitats Autònomes en el territori dels quals es trobin els terrenys gravats i als propietaris afectats. La Resolució haurà de ser publicada, al menys, en el «Butlletí Oficial» de las províncies afectades.

3. L'execució de qualsevol obra o treball en la zona de policia de cursos precisarà autorització administrativa prèvia de l'Organisme de conca, sense perjudici dels supòsits especials regulats en aquest Reglament. Dita autorització serà independent de qualsevol altre que hagi de ser atorgada pels distints òrgans de les administracions públiques.

- Reial decret 1211/1990, de 28 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Ordenació dels Transports terrestres. (Terrenys immediats a les instal·lacions i línies ferroviàries articles 271-291, si no contradiu La Llei 39/2003 i el RD 2387/2004).

- Llei 48/1960, sobre navegació aèria. (DA Única Incorporació servituds aeronàutiques i acústiques). Llei 13/1996 (Art. 166 Delimitació zona de servei. RD 2591/998)

- Reial decret Llei 11/1995, de 28 de desembre, pel qual s'estableixen les normes aplicables al tractament de les aigües residuals urbanes. Reial decret 509/1996, de 15 de març, de desenvolupament del Reial Decret Llei 11/1995, de 28 de desembre, pel qual s'estableixen les normes aplicables al tractament de les aigües residuals urbanes, (Relacionat amb Decret 49/2003, de 9 de maig, pel qual es declaren les zones sensibles a les Illes Balears). (Obligació de disposar de clavegueram abans d'1 de gener de 2006).

- Llei 54/1997, del Sector Elèctric (Art.5 Planejament urbanístic)

Article 5. Coordinació amb plans urbanístics.

1. La planificació de les instal·lacions de transport i distribució d'energia elèctrica quan aquestes s'ubiquin o discorren en sòl no urbanitzable, s'haurà de tenir en compte al corresponent instrument d'ordenació del territori. Així mateix, i en la mesura que les esmentades instal·lacions s'ubiquin en qualssevol de les categories de sòl qualificat com a urbà o urbanitzable, l'esmentada planificació haurà de ser contemplada al corresponent instrument d'ordenació urbanística, precisant les possibles instal·lacions, qualificant adequadament els terrenys i establint, en ambdós casos, les reserves de sòl necessàries per a la ubicació de les noves instal·lacions i la protecció de les existents.

2. En els casos en els quals no s'hagi tingut en compte la planificació elèctrica en instruments d'ordenació descrits en l'apartat anterior, o quan les raons justificades d'urgència o excepcional interès per al subministrament d'energia elèctrica aconsellin l'establiment d'instal·lacions de transport o distribució i sempre que en virtut de l'establert en altres Lleis, resultés preceptiu un instrument d'ordenació del territori o urbanístic segons la classe de sòl afectat, s'estarà al disposat a l'article 244 del text refós de la Llei sobre el Règim del Sòl i Ordenació Urbana, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 1/1992, de 26 de juny, o text autònom que correspongui.

- Llei 10/1998, de Residus (Art.27 i 28. RD 9/2005 Declaració de sòls contaminats. Regulació d'usos.)

Article 27. Declaració de sòls contaminats.

1. Les Comunitats Autònomes declararan, delimitaran i faran un inventari dels sòls contaminats a causa de la presència de components de caràcter perillós d'origen humà, avaluant els riscos per a la salut humana o el medi ambient, d'acord amb els criteris i estàndards que, en funció de la naturalesa dels sòls i dels usos, es determinin pel Govern prèvia consulta a les Comunitats Autònomes.

A partir de l'inventari, les Comunitats Autònomes elaboraran una llista de prioritats d'actuació, en consideració al risc que suposi la contaminació del sòl per a la salut humana i el medi ambient.

Igualment, les Comunitats Autònomes declararan que un sòl ha deixat d'estar contaminat després de la comprovació que s'han realitzat de forma adequada les operacions de neteja i recuperació del mateix.

2. La declaració d'un sòl com a contaminat obligarà a realitzar les actuacions necessàries per procedir a la seva neteja i recuperació, en la forma i terminis en què determinin les respectives Comunitats Autònomes.

Estaran obligats a realitzar les operacions de neteja i recuperació regulades en el paràgraf anterior, previ requeriment de les Comunitats Autònomes, els causants de la contaminació, que quan siguin alguns respondran d'aquestes obligacions de forma solidària i, subsidiàriament, per aquest ordre, els posseïdors dels sòls contaminats i els propietaris o posseïdors, tot això sense perjudici de l'establert a l'article 36.3.

En tot cas, si les operacions de neteja i recuperació de sòls contaminats anessin a realitzar-se amb finançament públic, només es podran rebre ajuts previ compromís de què les possibles plusvàlues que adquireixin els terres revertiran en la quantia subvencionada en favor de l'Administració pública que hagi finançat els esmentats ajuts.

3. La declaració d'un sòl com contaminat podrà ser objecte de nota marginal en el Registre de la Propietat, a iniciativa de la respectiva Comunitat Autònoma. Aquesta nota marginal es cancel·larà quan la Comunitat Autònoma corresponent declari que el sòl ha deixat de tenir tal consideració.

4. El Govern aprovarà i publicarà una llista d'activitats potencialment contaminants de terres. Els propietaris de les finques en les quals s'hagi realitzat alguna d'aquestes activitats estaran obligats, amb motiu del seu transmissió, a declarar-ho en escriptura pública.

Aquest fet serà objecte de nota marginal en el Registre de la Propietat.

Els titulars d'aquestes activitats, després d'una avaluació preliminar el contingut de la qual serà fixat pel Consell de Ministres prèvia consulta a les Comunitats Autònomes, hauran de remetre així mateix periòdicament a la Comunitat Autònoma corresponent informes de situació en els quals figurin les dades relatives als criteris que serveixen de base per a la declaració de sòls contaminats, d'acord amb l'apartat 1.

Les Comunitats Autònomes establiran els criteris que permetin definir la periodicitat per a l'elaboració dels informes de situació del sòl.

5. La transmissió del títol del qual porta la seva causa la possessió, o el mer abandó de la possessió, no eximeixen de les obligacions previstes en aquest Títol.

6. L'establert en aquest Títol no serà d'aplicació al creditor que en execució forçosa del seu crèdit esdevingui propietari d'un sòl contaminat, sempre que l'alieni en el termini d'un any a partir de la data en la qual va accedir a la propietat.

Article 28. Reparació en via convencional dels danys al medi ambient per sòls contaminats.

Les actuacions per procedir a la neteja i recuperació dels sòls declarats com a contaminats podran dur-se a terme mitjançant acords voluntaris subscrits entre els obligats a realitzar les esmentades operacions i autoritzats per les Comunitats Autònomes o mitjançant convenis de col·laboració entre aquells i les Administracions públiques competents. En tot cas, els costos de neteja i recuperació dels sòls contaminats correran a càrrec de l'obligat, en cada cas, a realitzar les esmentades operacions.

Els convenis de col·laboració podran concretar incentius econòmics que puguin servir d'ajuda per finançar els costos de neteja i recuperació de sòls contaminats.

- Llei 34/1998, d'Hidrocarburs (Art.5).

Article 5. Coordinació amb plans urbanístics i d'infraestructures viàries.

1. La planificació d'instal·lacions de transport de gas i d'emmagatzemament de reserves estratègiques d'hidrocarburs, així com els criteris generals per a l'emplaçament d'instal·lacions de subministrament de productes petrolífers a la menuda, s'hauran de tenir en compte al corresponent instrument d'ordenació del territori, d'ordenació urbanística o de planificació d'infraestructures viàries segons correspongui, precisant les possibles instal·lacions, qualificant adequadament els terrenys i establint les reserves de sòl necessàries per a la ubicació de les noves instal·lacions i la protecció de les existents.

La planificació d'instal·lacions a què es refereix la lletra g) del número 3 de l'article 4 també serà presa en consideració en la planificació de carreteres.

2. En els casos en els quals no s'hagi tingut en compte la planificació de les esmentades instal·lacions en instruments d'ordenació o de planificació descrits en l'apartat anterior, o quan raons justificades d'urgència o excepcional interès per al subministrament de productes petrolífers o gas natural aconsellin l'establiment de les mateixes, i sempre que en virtut de l'establert en altres Lleis resultés preceptiu un instrument d'ordenació del territori o urbanístic, segons la classe del sòl afectat, s'estarà al disposat en la legislació sobre règim del sòl i ordenació del territori la qual cosa resulti aplicable.

3. Les restriccions previstes als instruments d'ordenació o de planificació descrits en l'apartat anterior que afectin les activitats d'exploració, investigació i explotació d'hidrocarburs no podran tenir caràcter genèric i hauran d'estar motivades.

- Llei 38/1999, d'Ordenació de l'Educació i RD 1537/2003, requisits mínims dels centres.

- Reial decret 378/2001, Pla Hidrològic de les Illes Balears (Art.77 i 78 zones inundables. Art. 16.2 suficiència. Enllaça amb Norma 43 PTI de Mallorca).

Publicació del text normatiu: Resolució de la consellera de Medi Ambient de 28 de maig de 2002, per la qual es disposa la publicació de les determinacions del contingut normatiu del Pla hidrològic de les Illes Balears, aprovat mitjançant el Reial decret 378/2001, de 6 d'abril (BOIB núm. 77, de 27 de juny de 2002)

Complement: Decret 49/2003, de 9 de maig, pel qual es declaren les zones sensibles a les Illes Balears (BOIB núm. 76, de 29 de maig de 2003)

- Llei 32/2003, de Telecomunicacions.

- Llei 37/2003, del Renou (Art 6 i 17. Obligació d'adaptació d'ordenances, planejament urbanístic, mapes de renou, cartografia, zones de servitud, zones de reserva, adaptació en cinc anys).

- Llei 43/2003, de Forests (Art 39. Delimitació per planejament. Art 50 Prohibició canvi d'ús. Llei 10/2006. Art.24. Termini 30 anys).

Article 39. Delimitació de l'ús forestal en el planejament urbanístic.

Els instruments de planejament urbanístic, quan afectin a la qualificació de terrenys forestals, requeriran l'informe de l'Administració forestal competent. L'esmentat informe serà vinculant si es tracta de muntanyes catalogades o protectores.

Article 50. Manteniment i restauració del caràcter forestal dels terrenys incendiats.

1. Les comunitats autònomes hauran de garantir les condicions per a la restauració dels terrenys forestals incendiats, i queda prohibit:

- a. El canvi d'ús forestal almenys durant 30 anys.
- b. Tota activitat incompatible amb la regeneració de la coberta vegetal, durant el període que determini la legislació autonòmica.

Amb caràcter singular, les comunitats autònomes podran acordar excepcions a aquestes prohibicions sempre que, anteriorment a l'incendi forestal, el canvi d'ús fos previst en:

1. Un instrument de planejament prèviament aprovat.
 2. Un instrument de planejament pendent d'aprovació, si ja hagués estat objecte d'avaluació ambiental favorable o, de no ser aquesta exigible, si ja hagués estat sotmès al tràmit d'informació pública.
 3. Una directriu de política agroforestal que contempli l'ús agrari o ramader extensiu de muntanyes no arbrades amb espècies autòctones, incultivats o en estat d'abandonament.
2. L'òrgan competent de la comunitat autònoma fixarà les mesures encaminades a la retirada de la fusta cremada i a la restauració de la coberta vegetal afectada pels incendis que, en tot cas, inclouran l'acotament temporal d'aquells aprofitaments o activitats incompatibles amb la seva regeneració i, en particular, el pasturatge, per un termini que haurà de ser superior a un any, llevat d'aixecament del delimitat per autorització expressa de l'esmentat òrgan.
3. El disposat en aquest article s'entén sense perjudici del previst al capítol II del títol XVII de la Llei Orgànica 10/1995, de 23 de novembre, mitjançant la qual s'aprova el Codi Penal.

- Llei 51/2003, d'Igualtat d'oportunitats (DF 9ª Espais públics urbanitzats i edificacions. Terminis adaptació.)

Disposició final novena. Condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats i edificacions.

1. En el termini de dos anys des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, el Govern aprovarà, segons el previst al seu article 10, unes condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats i les edificacions, que seran obligatoris en el termini de cinc a set anys des de l'entrada en vigor d'aquesta llei per als espais i edificacions nous i en el termini de 15 a 17 anys per a tots aquells existents que siguin susceptibles d'ajusts raonables.
2. En el termini de dos anys des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, el Govern haurà de realitzar els estudis integrals sobre l'accessibilitat als espais públics urbanitzats i edificacions, en el que es consideri més rellevant des del punt de vista de la no discriminació i de l'accessibilitat universal.)

- Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de les dones i homes. (article 31).

Article 31. Polítiques urbanes, d'ordenació territorial i habitatge.

1. Les polítiques i plans de les Administracions públiques en matèria d'accés a l'habitatge inclouran mesures destinades a fer efectiu el principi d'igualtat entre dones i homes. De la mateixa manera, les polítiques urbanes i d'ordenació del territori prendran en consideració les necessitats dels diferents grups socials i dels diversos tipus d'estructures familiars, i afavoriran l'accés en condicions d'igualtat als diferents serveis i infraestructures urbanes.
2. El Govern, en l'àmbit de les seves competències, fomentarà l'accés a l'habitatge de les dones en situació de necessitat o en risc d'exclusió, i de les quals hagin estat víctimes de la violència de gènere, en especial quan, en ambdós casos, tinguin fills menors exclusivament al seu càrrec.
3. Les Administracions públiques tindran en compte en el disseny de la ciutat, en les polítiques urbanes, en la definició i execució del planejament urbanístic, la perspectiva de gènere, utilitzant per a això, especialment, mecanismes i instruments que fomentin i afavoreixin la participació ciutadana i la transparència.

- Reial Decret 1367/2007, de 19 d'octubre de delimitació de Zones Acústiques

2.3.3. Legislació sectorial d'àmbit autonòmic.

La legislació sectorial d'àmbit autonòmic que implica el deure d'adaptació del planejament general municipal, per ordre cronològic de la seva aprovació, és la següent:

- Llei 5/1990, de Carreteres de la CAIB (Art 28 a 31 Zones de protecció. Art. 19.1 Noves vies al PDS). Modificada per la Llei 10/2010, de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i de impuls a la inversió (Art. 6 i 7)

Article 19.

1. Únicament podran construir-se noves carreteres, duplicacions de calçada o variants de travessies, de les xarxes primària o secundària, quan aquestes hagin estat previstes en el pla director sectorial de carreteres. No tindran consideració de noves carreteres els condicionaments de traçats, els eixamplaments de plataforma, les millores de ferm i, en general, les actuacions que no suposin variació substancial de la funcionalitat, ni de la geometria de la carretera preexistent.

2. Per a la construcció de noves carreteres, duplicacions de calçada i variants, s'han de sotmetre al tràmit d'informació pública durant el termini d'un mes l'estudi oportú, l'avantprojecte o el projecte mitjançant l'exposició d'aquests a la conselleria o en el consell insular de què es tracti, i també en els ajuntaments afectats, previ anunci al Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i, com a mínim, en un diari d'àmbit insular.

3. Simultàniament a la informació pública, s'han de sotmetre l'estudi, l'avantprojecte o el projecte a informe de les corporacions locals afectades. Transcorregut aquest termini i un mes més, si no s'hagués produït l'informe, aquest s'entendrà favorable.

4. No obstant allò disposat en l'apartat 1 del present article, poden realitzar-se rondes i vies de caràcter urbà, travesseres i variants de travesseres no previstes explícitament en el Pla director sectorial de carreteres, sense que els hi sigui d'aplicació la tramitació prevista en els anteriors apartats 2 i 3 d'aquest article, quan aquelles s'hagin inclòs o s'incloguin en un conveni, per col·laborar en el seu finançament, entre l'ajuntament i les administracions públiques competents.

No serà necessari que les rondes i vies de caràcter urbà, travesseres i variants de travesseres, estiguessin o estiguin ordenades pels planejaments urbanístics municipals vigents si concorren els requisits següents:

a) Que el conveni de col·laboració s'hagués establert o s'estableixi per resoldre problemes vinculats al trànsit de pas per les poblacions, en la comunicació i distribució del trànsit de nuclis de població d'una comarca o serveixin de comunicació intercomarcal.

b) Que la Comissió Balear de Medi Ambient o òrgan ambiental de la comunitat autònoma de les Illes Balears que assumeixi o hagi assumit la continuació de l'exercici de les seves funcions, hagués emès o emeti informe favorable al projecte de les obres.

c) Que l'ajuntament hagués acreditat o acreditat la disponibilitat dels terrenys mitjançant actes de replanteig.'

Article 28. 1. Els projectes de carreteres, en funció de la categoria i del traçat, han de definir les dues línies que a cada costat de la calçada o de les calçades emmarcaran la zona de domini públic que haurà de ser necessàriament expropiada, destinada a contenir tots els elements bàsics i complementaris de la via i també les necessitats annexes a aquesta, com a jardins, àrees de descans, àrees de servei, miradors, zones destinades a emmagatzement, pesada, mesuraments d'aforaments i altres operacions de conservació.

2. A les carreteres construïdes, a més de les superfícies existents, la zona de domini públic podrà incloure aquelles que siguin necessàries per a un millor servei, tals com citades en

l'apartat anterior, mitjançant l'elaboració i execució del projecte corresponent i l'expedient d'expropiació oportú.

Article 29. Les zones de domini públic que s'hauran d'incloure en els projectes d'obres de noves carreteres, les duplicacions de calçada, les variants i els condicionaments que suposin canvis de traçat en més de 3 quilòmetres, excepte justificació en contrari, seran les compreses entre dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació i en una distància d'aquestes de:

8 metres per a vies de quatre o més carrils.

3 metres per a vies de dos carrils de les xarxes primària i secundària.

1 metre per a vies de dos carrils de les xarxes local o rural.

Article 30. 1. Els plans de carreteres o els urbanístics que incloguin carreteres han de fixar, en el seu cas, una zona de reserva per a ampliació o millora de les carreteres, l'amplada mínima de les quals serà:

100 metres per a vies de quatre o més carrils.

50 metres per a vies de dos carrils de les xarxes primària i secundària.

25 metres per a vies de dos carrils de les xarxes local o rural.

Les amplades descrites s'incrementaran en un 50%, quan es tracti de carreteres de nou traçat.

A la zona de reserva es prohibirà l'execució de qualsevol tipus d'obra o instal·lació que no siguin les de mera conservació de les existents i també qualsevol altra classe d'activitats que puguin elevar el valor del sòl, excepte els de cultius agrícoles.

2. Realitzades les obres que van motivar la definició de la zona de reserva, aquesta deixarà de ser vigent, sent d'aplicació a la carretera les zones de protecció descrites en aquesta Llei.

Article 31. 1. Es defineix com a zona de protecció de la carretera la compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'explanació i a una distància d'aquestes de:

25 metres en carreteres de quatre o més carrils.

18 metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes primària i secundària.

8 metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes local o rural.

A la zona de protecció no es podran realitzar obres ni es permetran més usos que els compatibles amb la seguretat viària, prèvia autorització, en qualsevol cas, de l'organisme gestor. En tot cas es podrà autoritzar la utilització de la zona de protecció per raons d'interès general o quan el requereixi el millor servei de la carretera. Seran indemnitzables l'ocupació de la zona de protecció i els danys i perjudicis que s'ocasionin per la seva utilització.

2. A més del que es preceptua en els apartats anteriors, serà preceptiu l'informe de l'organisme titular de la carretera per a la posada en marxa de qualsevol activitat nova o modificació de l'existent que sorgeixi en l'entorn de la carretera i que la pugui afectar directament o indirectament a les zones limitades per unes línies longitudinals paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació i a una distància de:

100 metres en carreteres de quatre o més carrils.

50 metres en carreteres de dos carrils de les xarxes primària i secundària.

25 metres en carreteres de dos carrils de les xarxes local o rural.

Article 32. 1. En les travessies, els plans urbanístics establiran les zones de domini públic, reserva i protecció que coincidiran en una de sola. En els sòls amb edificació consolidada en més d'un 25% en un o ambdós marges, coincidiran amb les alineacions existents, excepte en punts singulars.

Als sòls en els quals l'edificació no estigui consolidada en un 25% es poden preveure vies auxiliars, jardins, pantalles antirenous i altres elements que evitin el contacte directe de la

població resident i el tràfic|trànsit de trànsit. El corresponent pla decidirà la seva inclusió o no a la zona de domini públic.

2. En les travessies serà preceptiu l'informe de l'organisme titular o gestor de la carretera per a qualsevol activitat que pugui afectar a la zona definida com a de domini públic, com a construcció o modificació d'accessos, variacions de gàlib, remodelació d'elements de l'explanació o complementaris de la mateixa, canvis en el règim de desguàs o drenatge, incidència en l'estructura, ferma, senyalització o seguretat de la calçada.

3. La construcció, conservació i explotació de les obres i instal·lacions de les travessies serà competència municipal, exceptuant aquelles exigides per la funcionalitat de la carretera.

Disposició addicional sisena. Allò previst en l'apartat 4 de l'article 19 de la present llei, segons la nova redacció donada per la Llei de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i de impuls a la inversió, serà aplicable a les rondes i vies de caràcter urbà, travesseres i variants de travesseres no previstes explícitament en el Pla director sectorial de carreteres, aprovat definitivament pel Decret 87/1998, de 16 d'octubre, o en la revisió del Pla director sectorial de carreteres per a l'illa de Mallorca, definitivament aprovada per acord del ple del Consell de Mallorca, en sessió de data 3 de novembre de 2009, realitzades, aquelles obres, després de l'entrada en vigor d'aquests plans o de les seves revisions, i que s'haguessin inclòs en un conveni entre els ajuntaments i les administracions públiques competents per col·laborar en el seu finançament.

- Llei 3/1993, de supressió de barreres arquitectòniques. (Art. 7 planejament urbanístic. DT1 D. 20/2003 Termini adaptació espais i edificis públics 21 de maig de 2008).

Article 7. 1. Les prescripcions que continguin els plans generals d'ordenació urbana, les normes subsidiàries i els altres instruments de planejament i execució que les desenvolupi, i també els projectes d'urbanització, de dotació de serveis, d'obres i d'instal·lacions hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic i observaran les determinacions i els criteris bàsics establerts en aquest capítol.

2. Per a l'atorgament de tot tipus de llicències i autoritzacions serà indispensable el compliment de les prescripcions de la present llei i hauran de denegar-se en el cas contrari.

3. Els plecs de condicions dels contractes administratius contindran clàusules d'adequació al que es disposa en aquesta llei.

- Decret 105/1997, policia sanitària mortuòria. Modificat per Decret 87/2004 (Distància edificacions 25m.)

Article 41. Quan es tracti de cementiris de nova construcció, el terreny en el qual es pretén la instal·lació haurà de complir|reunir les següents condicions:

a) En el contorn del terreny destinat a la construcció del nou cementiri es preveurà una zona de protecció de 25 metres d'ample que, quan hi hagi planejament haurà de tenir la qualificació de zona dotacional del nou cementiri.

b) Aquesta zona haurà de ser enjardinada i, en tot cas, lliure de tota classe de construccions. No serà necessari l'enjardinat quan l'entorn natural del cementiri no el requereixi.

Disposició Transitòria. 1. Els cementiris construïts posteriorment a l'entrada en vigor del Decret 105/1997, de 24 de juliol, que aprova el Reglament de Policia Sanitària Mortuòria, la ubicació del qual sigui en un nucli urbà o en la seva proximitat, hauran de complir les prescripcions establertes a l'article 41 d'aquest Reglament.

2. Les prescripcions de l'article 41 del Reglament no són d'aplicació als cementiris existents i en funcionament, anteriorment a l'entrada en vigor del Reglament de Policia Sanitària Mortuòria, aprovat pel Decret 105/1997, de 24 de juliol, així com les ampliacions realitzades en els mateixos, la ubicació del qual sigui en un nucli urbà o en la seva proximitat.

- Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears (Art 23,24 i 36 A 42. Catàleg i regulacions del planejament urbanístic). *DT3. 1 de gener de 2008, necessitat d'incorporar planejament al catàleg. Després no són aprovables modificacions o revisions del PGOU que no incorporin dit catàleg. Modificada per la Llei 10/2008, (art. 13)

- Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears (Bàsicament per remissió a les determinacions vinculants establertes en el PTI de Mallorca i en el POOT)

- Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears, modificada per la Llei 8/2009, de 16 de desembre, per la transposició de la Directiva 2006/123/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior.

- Llei 3/2005 de protecció del medi nocturn.

Article 11. Règim d'intervenció de l'Administració.

1. Les característiques dels enllumenats exteriors, ajustades a les disposicions d'aquesta llei i de la normativa que la desplegui, es faran constar en els projectes tècnics a partir dels quals es realitza la sol·licitud d'aprovació de projectes i instruments urbanístics o llicències d'obra.

2. El que estableix l'apartat 1 també és aplicable als enllumenats interiors, si produeixen intrusió lumínica a l'exterior.

- Llei 5/2005, de Conservació d'Espais de Rellevància ambiental (art.7, 18, 28 i 29)

Article 7. Els plans d'ordenació dels recursos naturals.

1. A fi d'adequar la gestió dels espais de rellevància ambiental als principis inspiradors d'aquesta llei, el Govern de les Illes Balears ha de planificar els recursos naturals mitjançant plans d'ordenació dels recursos naturals.

2. L'objecte, els efectes i el contingut mínim dels plans d'ordenació dels recursos naturals són els establerts en la Llei 4/1989, de 27 de març, de conservació dels espais naturals i de la flora i fauna silvestres.

3. Dins del marc del previst en els apartats 2 i 3 de l'article 5 de la Llei 4/1989 esmentada, el grau de detall i extensió de la regulació del Pla d'ordenació dels recursos naturals ha de ser respectuós, en l'àmbit terrestre, amb la competència en matèria d'ordenació del territori i urbanisme i, en l'àmbit marí, amb la competència en matèria de pesca.

4. Els plans d'ordenació dels recursos naturals poden regular, en funció de la capacitat de càrrega i els objectius de conservació de l'espai, la possibilitat d'admetre, a més d'activitats del sector primari, altres usos compatibles amb els objectius de conservació.

5. El Pla d'ordenació de recursos naturals ha de contenir un estudi de la viabilitat dels sectors econòmics i ha d'identificar i assenyalar les mesures per al foment i la promoció de l'espai. Igualment ha d'establir l'estratègia de comunicació i els mecanismes d'informació i assessorament a la població afectada.

Article 18. Usos i aprofitaments.

1. L'ús i l'aprofitament dels béns i recursos inclosos en l'àmbit d'un espai natural protegit ha de realitzar-se de manera que resulti compatible amb la conservació dels valors que fonamenten la seva declaració.

2. Dins de l'àmbit d'un espai natural protegit els usos poden ser permesos, autoritzables o prohibits.

3. Els instruments de planificació o les normes de protecció de cada espai natural protegit establiran la classificació dels usos en aquestes tres categories.

4. Les referències a l'autorització d'usos s'entenen sense perjudici que hagin de ser objecte de llicència urbanística, declaració d'interès general o autorització administrativa de qualsevol altra classe.

Article 28. Instruments de planificació.

Sota les prescripcions dels plans d'ordenació dels recursos naturals, quan la seva existència sigui obligatòria, la planificació dels espais naturals protegits ha de fer-se mitjançant els següents instruments:

Els plans rectors d'ús i gestió dels parcs naturals, dels paratges naturals i de les reserves naturals.

Les normes de protecció dels monuments naturals, dels paisatges protegits i dels llocs d'interès científic i microreserves.

Article 29. Naturalesa i efectes.

1. Els plans rectors d'ús i gestió desenvolupen les directrius del Pla d'ordenació dels recursos naturals i estableixen la previsió de les actuacions que s'han de dur a terme, en particular les relatives a investigació, ús públic i protecció i millora dels valors ambientals i promoció socioeconòmica.

2. Els plans rectors d'ús i gestió tenen caràcter vinculant per a les administracions i els particulars i prevalen sobre el planejament territorial i urbanístic. Quan les seves determinacions són incompatibles amb la normativa territorial i urbanística en vigor, aquesta última ha de revisar-se d'ofici per adaptar-la a les prescripcions del Pla d'ús i gestió.

- Llei 10/2005, de 21 de juny, de ports de les Illes Balears.

No resulta d'aplicació en aquest cas.

- Llei 3/2006 de 30 de març, de gestió d'emergències de les Illes Balears (art. 17. Localització de les instal·lacions d'informació i d'alarma pels instruments urbanístics de planejament municipal.)

Article 17. Xarxa d'informació i alarma autonòmica.

1. El Govern de les Illes Balears, mitjançant la conselleria competent en matèria d'emergències, establirà una xarxa d'informació i d'alarma de titularitat pública, destinada a la prevenció, la detecció i el seguiment de les situacions d'emergència. Els sistemes de control i d'alarma, públics o privats, que puguin existir, al territori de la comunitat autònoma de les Illes Balears es podran integrar funcionalment, d'acord amb la qual cosa estableixin els respectius plans d'emergència, a la xarxa autonòmica, que, alhora, formarà part de la plataforma integral del SEIB-112.

2. La localització de les instal·lacions d'informació i d'alarma serà realitzada per la conselleria competent en matèria d'emergències prèvia audiència de l'entitat local afectada, d'acord amb el que prevegi la resta d'instruments de planificació davant de riscos específics en el seu àmbit competencial. Una vegada determinada la seva localització, els instruments urbanístics de planejament municipal hauran d'incorporar les previsions de localització necessàries per a les instal·lacions d'informació i d'alarma.

3. Es declara la utilitat pública dels terrenys i dels béns necessaris per a l'establiment de les instal·lacions d'informació i d'alarma de protecció civil de la comunitat autònoma de les Illes Balears, als efectes oportuns.

4. L'expropiació forçosa de béns i drets o la imposició de servituds per a l'establiment de la xarxa d'informació i alarma automàtica, es regirà per la legislació general d'expropiació.

- Llei 11/2006 de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears.

- Llei 14/2006, de 17 d'octubre, de l'esport de les Illes Balears.

- Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de Règim jurídic de les llicències integrades d'activitat de les Illes Balears.

- Llei 17/2006, de 13 de novembre, integral de l'atenció i dels drets de la infància i l'adolescència de les Illes Balears.

Article 38.7: Les administracions públiques, en el marc de la planificació urbanística general, preveuran la creació d'espais de lliure accés pel joc, l'oci i l'esport de les persones menors d'edat.

- Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears (articles 183 i 185).

Article 183. Companyies subministradores de serveis públics.

1. Amb caràcter general, les instal·lacions de les companyies de serveis públics seran subterrànies i transcorreran pel lloc establert sobre això en el pla o en la disposició urbanística municipal corresponent. Només poden transcórrer per la superfície amb l'autorització prèvia i expressa de l'ajuntament respectiu.

2. Les companyies de serveis públics les instal·lacions de les quals estiguin situades de manera total o parcialment al subsòl d'un terme municipal, han d'elaborar i deslluirar a l'ajuntament respectiu un plànol de situació de les seves instal·lacions, que haurà de ser actualitzat periòdicament.

3. L'ajuntament afectat determinarà els supòsits en els quals els diferents serveis han d'instal·lar-se obligatòriament en galeries d'utilització conjunta per les diferents companyies subministradores.

Article 185. Condicions mínimes dels edificis i solars.

1. Les persones propietàries dels edificis, a més de les obligacions que els atribueixen les normes aplicables, han de mantenir les façanes visibles des del domini públic en bon estat de conservació tant per mantenir la bona imatge com per evitar qualsevol perill per a les persones usuàries de les vies públiques. Les ordenances municipals poden regular aquestes obligacions, inclosa la d'acreditar periòdicament la seguretat de l'immoble i l'existència d'una pòlissa d'assegurança de l'edifici que sigui suficient per cobrir aquestes contingències. L'ajuntament respectiu vetllarà pel compliment de les normes establertes sobre conservació i rehabilitació d'edificis.

2. Derogat per la Llei 4/2008 (reserves mínimes per habitatges subjectes al règim de protecció)

3. Els ajuntaments tenen dret de tempteig i retracte sobre tot el sòl qualificat per a l'execució de construccions noves destinades a habitatges de protecció pública en el planejament municipal. El procediment per a l'exercici d'aquest dret es regularà reglamentàriament.

- Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears.

Article 28. Relació amb els instruments de planejament urbanístic.

1. Als instruments de planejament urbanístic s'han de contemplar la informació i les propostes contingudes en els plans acústics municipals. En el seu defecte, els instruments de planejament urbanístic o territorial incorporaran un estudi acústic en el seu àmbit d'ordenació que permeti avaluar el seu impacte acústic i adoptar les mesures adequades per a la seva reducció.

2. Com a conseqüència de l'establert en el punt anterior, les figures de planejament urbanístic general han d'incorporar en les seves determinacions, almenys, els aspectes següents:
a. Els plànols que reflecteixen amb suficient detall els nivells de soroll en ambient exterior, tant en la situació actual com en la previsible una vegada empresa la urbanització.

- b. Els criteris de zonificació d'usos adoptats a fi de prevenir l'impacte acústic.
 - c. La proposta de qualificació d'àrees de sensibilitat acústica en el àmbit espacial d'ordenació, d'acord amb els usos previstos i les prescripcions d'aquesta Llei.
 - d. Les mesures generals previstes en l'ordenació per minimitzar l'impacte acústic.
 - e. Les limitacions en l'edificació i en la ubicació d'activitats contaminants per soroll i per vibracions que s'han d'incorporar en les ordenances urbanístiques.
 - f. Els requisits generals d'aïllament acústic dels edificis en funció dels usos previstos per als mateixos i dels nivells de soroll estimats en l'ambient exterior.
3. Els instruments de planejament municipal tindran en compte els criteris establerts per aquesta Llei en matèria de protecció contra la contaminació acústica i els incorporaran a les seves determinacions.
4. L'assignació d'usos generals i usos detallats del sòl en les figures de planejament tindrà en compte el principi de prevenció dels efectes de la contaminació acústica i vetllarà perquè no se superin els valors límit d'emissió i immissió que s'estableixin en desenvolupament de la present Llei, sense perjudici de les excepcions contemplades en la mateixa.
5. La ubicació, l'orientació i la distribució interior dels edificis destinats als usos més sensibles des del punt de vista acústic es planificaran amb vista a minimitzar els nivells d'immissió en els mateixos, adoptant dissenys preventius i suficients distàncies de separació respecte a les fonts de soroll més significatives i, en particular, al trànsit rodat.

2.3.4. Instruments d'ordenació territorials regulats a la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'Ordenació Territorial de les Illes Balears (LOT).

La Disposició addicional tercera de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'Ordenació Territorial de les Illes Balears (LOT), determina que la formulació, la revisió o la modificació dels instruments de planejament general només es poden aprovar quan s'adaptin a les determinacions dels instruments d'ordenació territorial regulats en ella, amb unes determinades excepcions entre les quals no s'hi compta aquesta modificació de les NS.

Tal com es diu a l'article 3 de la mateixa LOT, aquests instruments d'ordenació territorial són les directrius d'ordenació territorial (DOT), els plans territorials insulars (PTI) i els plans directors sectorials (PDS), els quals han de servir per desenvolupar les polítiques territorials a les Illes Balears i, una vegada aprovats i publicats oficialment, passen a formar part de l'ordenament jurídic com a disposicions reglamentàries.

Les DOT han estat esmentades abans i el PTM es tractarà extensament en el punt 2.4 següent. Pel que fa als PDS que s'han de considerar, són els següents:

- Pla director d'ordenació de l'oferta turística de les Illes Balears: àmbit de l'Illa de Mallorca (POOT)

Aprovació definitiva mitjançant el Decret del Consell de Govern núm. 54/1995, de 6 abril (BOCAIB núm. 69, de 30 de maig de 1995).

Publicació de la documentació del Pla en el BOCAIB núm. 79, de 22 de juny de 1995.

Modificat mitjançant el Decret núm. 98/1998, de 6 de novembre (BOCAIB núm. 147, de 17 de novembre de 1998).

Modificat mitjançant el Decret 14/2000, de 4 de febrer (BOCAIB núm. 21, de 21 de febrer de 2000). (Declarat nul per les sentències del TSJIB núm. 671/2006, de 27 de juliol de 2006).

Derogat per la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears

- Pla director sectorial d'equipaments comercials de les Illes Balears

Aprovació definitiva mitjançant el Decret del Consell de Govern núm. 217/1996, de 12 de desembre (BOCAIB núm.9, de 21 de gener de 1997, i correcció d'errades publicada en el BOCAIB núm. 59, de 15 de maig de 1997).

Afectat per l'Acord del Consell de Govern de 28 de gener de 2000 (BOIB núm. 13 extr., de 29 de gener de 2000), d'aprovació definitiva de Normes territorials cautelars prèvies a la revisió del Pla director sectorial.

Previst actualment en la Llei 11/2001 de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears. (Manté implícitament la vigència del PDS que s'aprovà l'any 1996.)

- Pla director sectorial de pedreres de les Illes Balears

Decret 61/1999, de 28 de maig, d'aprovació definitiva de la revisió del Pla director sectorial de pedreres (BOCAIB núm. 73 extr., de 5 de juny de 1999).

L'afecta amb relació a les pedreres incloses en l'annex II, l'Article 48 de la Llei 13/2005, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives, pel qual es declara d'interès general a afectes urbanístics les pedreres que en data 1 de gener de 2006 figurin incloses en l'annex II del Pla director.

- Pla director sectorial de carreteres de les Illes Balears

Aprovació: Decret del Consell de Govern 87/1998, de 16 d'octubre (BOCAIB núm. 135, de 22 d'octubre de 1998, i rectificació d'errada publicada en el BOIB núm. 80, de 29 de juny de 2000).

Publicació de les normes del Pla director en el BOCAIB núm. 151, de 26 de novembre de 1998.

Modificacions:

Decret del Consell de Govern 59/2001, de 20 d'abril (publicació del Decret en el BOIB núm.52, d'1 de maig de 2001, i publicació del contingut de la modificació en el BOIB núm.57, de 12 de maig de 2001).

Acord del Ple del Consell Insular de Mallorca d'1 de desembre de 2003, d'aprovació definitiva de la modificació puntual núm.2 del Pla director sectorial de carreteres de les Illes Balears (illa de Mallorca).

(Publicació dels acords i del text definitiu en el BOIB núm.174, de 18 de desembre de 2003.)

- Pla director sectorial energètic de les Illes Balears

Decret 96/2005, de 23 de setembre, d'aprovació definitiva de la revisió del Pla director sectorial energètic de les Illes Balears (BOIB núm. 143, de 27 de setembre de 2005).

- Pla director sectorial de telecomunicacions

Decret del Consell de Govern 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions de les Illes Balears (BOIB núm. 39, de 17 de març de 2006).

- Pla director sectorial de transports

Decret del Consell de Govern 41/2006, de 28 d'abril, d'aprovació definitiva del Pla director sectorial de transports de les Illes Balears (BOIB núm. 66, de 6 de maig de 2006).

- Pla director sectorial de residus sòlids

Aprovació definitiva de la segona revisió per acord del Ple del Consell de Mallorca, de data 6 de febrer de 2006 (BOIB núm. 35, de 9 de març de 2006); correcció error material per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca, de 6 de novembre de 2006 (BOIB núm. 167, de 25 de novembre 2006).

- Pla director sectorial per a la gestió dels residus de construcció, demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de l'illa de Mallorca.

Aprovació definitiva pel Ple del Consell Insular de Mallorca en la sessió de 8 d'abril de 2002 (BOIB núm. 59, de 16 de maig de 2002; publicació de l'acord i del text normatiu). Correcció errades en el text original del Pla, per acord de Ple de 29 de juliol de 2002 i submissió a informació pública (BOIB núm.96, de 10 d'agost de 2002, i BOIB núm.141, de 23 de novembre de 2002. En aquest darrer es publica el text íntegre del Pla, amb la correcció d'errades que se'n va fer).

Modificat l'article 9 del Pla director sectorial de gestió de residus de construcció-demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de l'illa de Mallorca, mitjançant la redacció que introdueix l'article 20 de la Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives.

2.4. ADAPTACIÓ AL PTM

Per dur a terme la formulació de les NS s'ha procedit a analitzar i considerar cada una de les Normes d'Aplicació Plena (AP), les d'Eficàcia Directiva (ED) i els plànols del PTM, per tal d'aconseguir la plena adaptació de les primeres a les determinacions del segon.

2.4.1. En relació al Títol I, Capítol I, de les Normes d'ordenació del PTM, que tracta de les àrees de desenvolupament urbà, pel que fa a les disposicions sobre el creixement.

Norma 6. Creixement turístic, residencial o mixt (ED)

El punt 1 d'aquesta norma disposa que fins que es procedeixi a la revisió del PTM el nou sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització, destinat a ús residencial, turístic o mixt que es classifiqui en el planejament general no podrà superar les 2,18 hectàrees, totes elles no vinculades a actuacions en execució del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística, ni lligats a les Àrees de Reconversió Territorial.

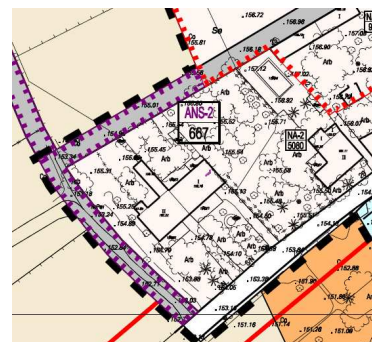
El punt 2 de la mateixa norma determina quins són els sòls que computen i quins els que no com a superfície de nou creixement.

En aquestes NS, malgrat que el nombre de parcel·les no edificades existents a l'actual sòl urbà és mínim el Consistori no creu convenient classificar per iniciativa i voluntat pròpia nou sòl destinat a ús residencial.

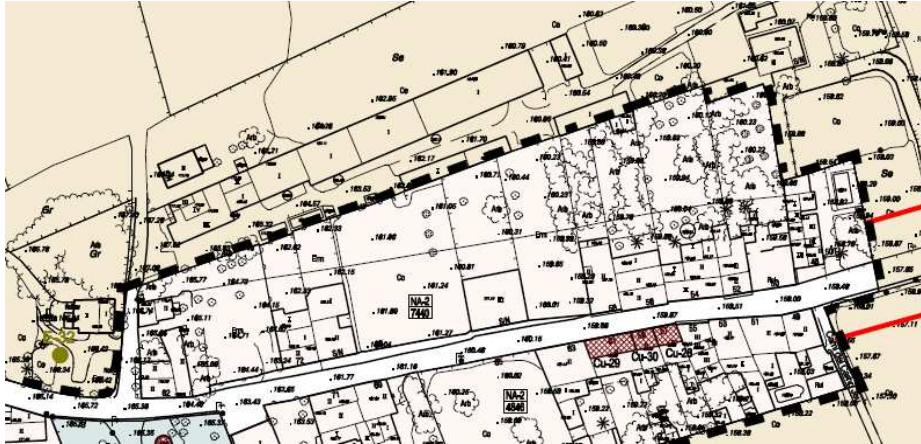
L'increment de superfície de sòl urbà que es reflecteix en aquestes NS en relació al classificat en el PDSU que serà substituït en el moment de la seva aprovació definitiva resulta únicament, segons els casos, del següent:

- De l'aplicació del que estableix la Disposició addicional primera de la vigent Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, per estar totalment integrats en la trama urbana actual i estar transformats per la urbanització, disposant de tots els serveis urbanístics bàsics, plenament funcionals i suficients per als usos a què donen servei. A més, com ja s'ha demostrat en el apartat 2.2.2 anterior, estan edificats amb anterioritat a l'aprovació del PDSU.

Per aquest motiu s'incorporen les dues parcel·les que apareixen en els plànols de les NS, que ja compten amb edificis d'ús residencial i que suposen en total una superfície d'uns 4.200 m².



- De reconèixer la condició de sòl urbà a la totalitat de la superfície d'una sèrie de parcel·les que en el PDSU només una part de està classificada com a sòl urbà i l'altre com a sòl rústic, i que pel seva poca extensió crea una situació absurda.



La proporció entre la part urbana en el PDSU i la rústica de cada una d'aquestes parcel·les varia entre un 85-15 i un 43-57, amb una mitja de tot el conjunt de 56-44.

La suma de les superfícies de la part de les parcel·les esmentades de les quals es reconeix la seva condició urbana en aquesta són aproximadament uns 3.000 m².

La superfície total de sòl del qual es reconeix en aquestes NS la condició d'urbà és d'uns 7.200 m². Malgrat el reconeixement com a sòl urbà dels terrenys que per Llei tenen aquesta condició no es un creixement potestatiu per part del Consistori, la seva superfície total és molt inferior als 21.800 m² màxims permesos pel PTM.

Norma 7. Ubicació del creixement i intensitat d'us residencial, turístic o mixt (ED)

Aquesta norma estableix les condicions d'ubicació que ha de complir el nou sòl urbà o urbanitzable destinat a ús residencial, turístic o mixt, classificat pel planejament general municipal.

La més significativa és que han d'ubicar-se en AT-C, i només en cas d'esgotar-se la superfície d'AT-C als nuclis que la tinguin assignada es podrà ubicar en AT-H.

En el cas d'aquestes NS existeix un increment de superfície de sòl urbà en relació al classificat en el PDSU però, com s'ha dit en apartats anteriors, només és el resultat del que estableix la vigent legislació urbanística autonòmica, la Llei 7/2012, concretament en el article 1 i en la Disposició addicional primera, sobre el concepte de sòl urbà, amb independència de la seva classificació urbanística prèvia.

Tots els terrenys que en aquestes NS s'incorporen al sòl urbà estan ubicats en Àrea de Transició, una part d'ells de Creixement (AT-C) i l'altra d'Harmonització (AT-H).

Però això no és cap problema ja que l'esmentada Llei 7/2012 deixa ben clar en la seva exposició de motius que "aquesta incorporació es pot fer amb independència de la classificació o categoria de sòl en què es trobin els terrenys en els diferents instruments d'ordenació territorial", amb unes úniques excepcions que aquí no es donen.

Totes les altres condicions establertes en la Norma 7 del PTM es compleixen sobradament atès que, com ja s'ha dit anteriorment en varies ocasions, només es tracta de la incorpora-

ció formal d'unes parcel·les edificades i que formen part del nucli urbà des de molts d'anys enredera.

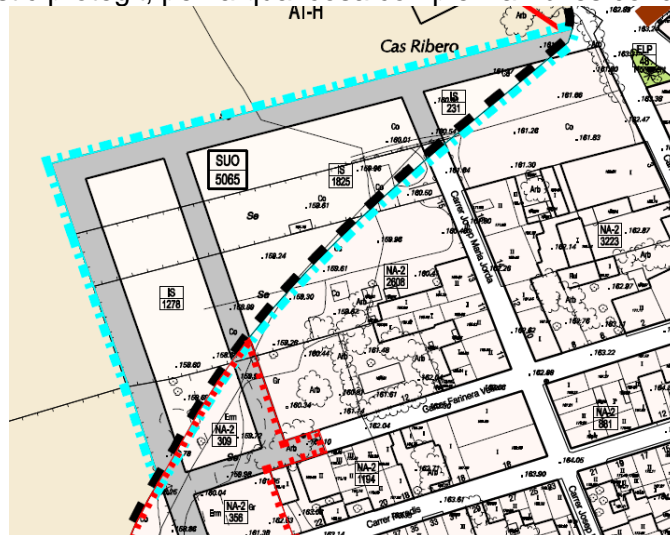
Norma 8. Sòl industrial i de serveis (ED)

Aquesta norma tracta del nou sòl industrial i de serveis, indicant quines han de ser les seves ubicació i màxima extensió superficial, a més d'altres consideracions.

Els criteris d'ubicació són els expressats en el seu apartat 1, en el qual es diu que exclusivament s'hauran d'ubicar en una Àrea de Transició, de Creixement (AT-C) o d'Harmonització (AT-H), o en una àrea el perímetre de la qual estigui en contacte almenys en un 25% amb una AT-H i no estigui inclosa en cap de les categories de sòl rústic protegit.

En el apartat 2.2.3 anterior s'ha tractat sobre la classificació com a sòl urbanitzable ordenat (SUO) d'un sector de 5.065 m² d'extensió destinat a l'ús industrial i de serveis.

La totalitat de la superfície d'aquets sector està ubicada en una AT-H i fora de cap de les categories de sòl rústic protegit, per la qual cosa compleix amb les condicions d'ubicació.



L'apartat 2 de la Norma estableix que la superfície màxima que el planejament general municipal pot qualificar com a nou sòl industrial i de serveis és el 5% de sòl urbà ja classificat en el municipi, que segons les dades del PDSU era de 146.000 m², malgrat sembla ser un poc superior, segons l'amidament realitzat sobre la cartografia base d'aquestes NS, per la qual cosa el límit màxim de superfície resulta ser 7.300 m² i per tant es compleix amb la condició de superfície d'aquesta Norma.

El SUO, de nou sòl urbanitzable amb usos industrials i de serveis classificat en aquestes NS compleix amb totes les condicions exigides i esmentades abans.

2.4.2. En relació al Títol I, Capítol II, de les Normes d'ordenació del PTM, que tracta de les àrees de desenvolupament urbà, pel que fa a altres disposicions.

Norma 9. Reserves mínimes per a sistemes generals (ED)

Aquesta norma regula les condicions de superfície i d'altres a complir pels sistemes generals que s'han de preveure en el cas d'haver-hi creixement de nou sòl destinat a l'ús residencial, turístic o mixt, i a l'apartat 1 determina que el planejament general municipal haurà de reservar per a sistemes generals, de cessió obligatòria i gratuïta, el 20 % de la superfície del nou sòl de creixement destinat a ús residencial, turístic o mixt.

Pel que s'ha dit abans, no és d'aplicació l'establert en aquesta norma, atès que l'increment de superfície de sòl urbà destinat a l'ús residencial resulta únicament del reconeixement i la incorporació d'uns terrenys a aquesta classe de sòl per mandat legal.

Norma 10. Delimitació del sòl urbà per part del planejament urbanístic municipal (ED)

En el punt 1 d'aquesta norma es recorda l'obligatorietat del compliment de la legislació estatal bàsica i supletòria, o la que en desplaçament d'aquesta última resultés, en el seu cas, aprovada per la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

L'article 1 de la Llei 7/2012, en el seu punt 1, defineix el concepte de sòl urbà i estableix que constitueixen el sòl urbà:

- a) Els terrenys que el planejament urbanístic general inclou de manera expressa en aquesta classe de sòl perquè, havent estat legalment sotmesos al procés de d'integració en el teixit urbà, tenen tots els serveis urbanístics bàsics.
- b) Els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, assoleixen el grau d'urbanització que aquest determina.
- c) El assentaments en el medi rural delimitats d'acord amb l'article 3.

I en el punt 2 estableix que la classificació com urbans dels terrenys s'ha de mantenir al marge del fet que siguin objecte d'actuacions de transformació urbanística.

Així mateix la Disposició Addicional Primera de la mateixa Llei, en el punt 1 estableix que, sens perjudici del que disposa l'article 1 esmentat, constitueixen també sòl urbà els terrenys que, a la seva entrada en vigor i amb independència de la seva classificació urbanística prèvia, es troben integrats o conformen trama urbana i compleixen algun dels següents requisits:

- a) Estar transformats per la urbanització i comptar el seu àmbit amb la totalitat dels serveis urbanístics que, si escau, exigia el planejament sobre la base del qual es van executar i, en absència d'aquest, amb els bàsics, plenament funcionals i suficients per als usos a què donen servei.
- b) Que el seu àmbit, encara que hi manquin alguns dels serveis urbanístics bàsics, tenguin l'ordenació consolidada per ocupar l'edificació almenys de dues terceres parts dels espais aptes per a aquesta, segons l'ordenació que s'estableixi.

El punt 2 de l'esmentada Disposició determina que la incorporació a la classe de sòl urbà dels àmbits a què es refereix el punt 1 s'efectuarà pel planejament general en la seva revisió o mitjançant modificacions puntuals que abastin àmbits homogenis, i suposarà la seva legal i efectiva integració en l'ordenació. La delimitació dels àmbits a què es refereix la lletra b) del punt 1 haurà d'efectuar-se de forma coherent i sense incloure terrenys perimetrals no edificats en els quals manquin els serveis urbanístics existents en la resta de l'àmbit.

La incorporació dels nous terrenys que passen a tenir la classificació de sòl urbà es durà a terme mitjançant l'aprovació de les NS, per complir amb tots els requisits imposats.

En el mateix punt 1 de la Norma 10 del PTM s'estableixen els paràmetres a respectar a l'hora de recollir possibles noves classificacions com a sòl urbà basades en la consolidació d'una àrea per l'edificació, la qual cosa no es dona en aquestes NS.

En les presents NS es manté la classificació com a sòl urbà la totalitat de l'àmbit delimitat en el vigent PDSU, delimitació que sens dubte es va aprovar en el seu dia per la CPU per com-

plir amb la legislació aplicable, incrementat amb la superfície dels terrenys situats entre l'actual equipament escolar i el també actual nucli urbà, a més de les incorporacions descrites i tractades en apartats anteriors, en aplicació de la Llei 7/2012.

Es obvi que queda plenament justificada la classificació com a sòl urbà de la totalitat dels terrenys municipals on hi està ubicada l'Escola, ja que actualment una part d'aquests terrenys i també de l'edifici escolar ja gaudeix d'aquesta classificació i per tant és del tot coherent que tota la superfície de sòl públic s'integri legalment al nucli urbà.

En relació al punt 3 de la Norma 10, que tracta del sòl urbà sense urbanització consolidada, categoria de sòl inexistent de forma explícita en la vigent legislació autonòmica, cal dir que malgrat això es delimiten unes Unitats d'Actuació que integren les superfícies que requereixen operacions integrals d'urbanització, perquè els falten alguns o tots els serveis urbanístics bàsics definits a l'article 2 de la Llei 7/2012.

Norma 11. Actuacions d'edificació i de completació de la urbanització en el sòl urbà amb urbanització consolidada (AP)

En aplicació del punt 1 d'aquesta norma, els terrenys classificats a les vigents NS com a sòl urbà, i als estrictes efectes prevists en ella, s'entendrà que disposen d'urbanització consolidada si compten amb les infraestructures d'accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües i subministrament d'energia elèctrica, en les condicions tècniques suficients per donar un servei adequat a la població prevista en el planejament i amb connexió a les xarxes generals d'infraestructures i serveis.

Segons permet el punt 2 de la norma, els terrenys que es troben en les condicions descrites en el punt anterior no s'integren en un àmbit de gestió perquè no necessiten operacions integrals d'urbanització, encara que de vegades es requereixi completar puntualment la seva urbanització per adquirir la condició de solar, segons el concepte definit en el Article 6.1 de la Llei 7/2012.

A les Normes Urbanístiques (NU) d'aquestes NS es fixen les condicions per poder atorgar llicències d'edificació i poder edificar en el sòl urbà, considerant el que disposa l'Article 6.2 de la Llei 7/2012.

Norma 12. Requisits per a l'edificació en el sòl urbà mancat d'urbanització consolidada i en el sòl urbanitzable o apte per a la urbanització (AP, excepte punt 3, ED)

De la mateixa manera que en el cas de la Norma 11, a les NU es fixen les condicions per poder atorgar llicències d'edificació en aquelles parcel·les de sòl urbà o urbanitzable que no tinguin encara la condició de solar i que estiguin incloses en un polígon o en una unitat d'actuació, considerant per això el que disposa aquesta norma i l'Article 6.3 de la Llei 7/2012.

En compliment del que disposa el punt 2 d'aquesta norma, les NU de les NS també regulen les condicions per a la concessió de llicències de primera ocupació i certificats municipals de final d'obra o documents equivalents dels edificis construïts en les circumstàncies previstes en el punt 1 anterior i en el 4 de la norma 11.

Norma 13. Autorització d'utilització del sistema individual d'evacuació d'aigües residuals (ED)

Ateses les característiques de les àrees de sòl urbà i de les de sòl urbanitzable no es sol·licita l'autorització d'utilització d'un sistema d'evacuació d'aigües residuals mitjançant un sistema alternatiu de depuradores d'aigua o fosses sèptiques homologades.

2.4.3. En relació al Títol II, Capítol I, de les Normes d'ordenació del PTM, que tracta de les àrees sostretes del desenvolupament urbà, pel que fa a la delimitació i usos en sòl rústic.

Norma 14. Delimitació gràfica de les categories de sòl rústic (AP)

Aquesta norma disposa que els instruments de planejament general hauran de delimitar, a escala més precisa i referir-les a elements físics fàcilment identificables sobre el terreny, les diferents categories de sòl rústic que apareixen en els plànols del PTM, a escala 1:25.000, "Àrees de desenvolupament urbà i categories del sòl rústic".

L'ajust dels seus límits no és d'aplicació per a les àrees definides i delimitades per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears (LEN) i les seves posteriors modificacions.

La delimitació gràfica de les diverses categories de sòl rústic queda reflectida en els plànols d'ordenació de la sèrie 30, PO-30 i següents.

En el sòl rústic protegit s'han distingit les següents categories i subcategories:

- Àrees Naturals d'Especial Interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP)
- Àrees de Prevenció de Riscs (APR)
- Àrees de Protecció Territorial de Carreteres (APT-CA)

En el sòl rústic comú s'han distingit les següents categories i subcategories:

- Sòl Rústic de Règim General Forestal (SRG-F)
- Sòl Rústic de Règim General 28 (SRG-28)
- Sòl Rústic de Règim General 14 (SRG-14)
- Àrees de Transició de Creixement (AT-C)
- Àrees de Transició d'Harmonització (AT-H)

Totes les categories i subcategories delimitades corresponen a les definides en el PTM, havent-se diferenciat en el Sòl Rústic de Règim General el SRG-28 i el SRG-14 per tal de complir amb el percentatge fixat a la Norma 23 del PTM per a l'Àrea de Planejament Coherent Supramunicipal (APCS) a la qual pertany el terme municipal.

2.4.4. En relació al Títol II, Capítol II, de les Normes d'ordenació del PTM, que tracta de les àrees sostretes del desenvolupament urbà, pel que fa a al règim d'usos.

Les Normes urbanístiques de les NS s'adapten a les determinacions d'aquest Títol de les Normes d'ordenació del PTM, com es pot veure en la redacció dels corresponents articles.

2.4.5. En relació al Títol II, Capítol III, de les Normes d'ordenació del PTM, que tracta de les àrees sostretes del desenvolupament urbà, pel que fa a la integració paisatgística.

Norma 21. Delimitació de les unitats d'integració paisatgística i ambiental d'àmbit supramunicipal (AP)

Atenent les característiques paisatgístiques del territori, en el plànol 3 del PTM, a escales 1:100.000 i 1:50.000, "Integració paisatgística i planejament coherent", es delimiten gràficament les unitats d'integració paisatgística i ambiental d'àmbit supramunicipal.

El terme municipal de Lloret de Vistalegre forma part d'una sola unitat paisatgística, la Unitat paisatgística 9 (UP9): Pla.

Norma 22. Condicions d'integració paisatgística i ambiental (AP)

Així com el Capítol II del Títol II fixa el règim d'usos en el sòl rústic, aquesta norma determina les condicions de les edificacions i instal·lacions, de la seva posició i implantació, i també de les condicions de les parts de les parcel·les no ocupades per les edificacions.

Igual que en el cas del règim d'usos, i com s'ha dit a l'apartat 2.4.4. anterior, les NU de les NS s'adaptin a les determinacions d'aquesta norma del PTM, mitjançant en els articles que regulen el sòl rústic, i s'han pres en consideració les seves determinacions, com també es pot veure, en la seva redacció.

2.4.6. En relació al Títol II, Capítol IV, de les Normes d'ordenació del PTM, que tracta de les àrees sostretes del desenvolupament urbà, pel que fa als àmbits de planejament coherent supramunicipal.

Norma 23. Delimitació d'Àmbits de Planejament Coherent Supramunicipal (ED)

Segons s'expressa en el punt 1 d'aquesta norma, en compliment del que disposa l'article 18 de la *Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries*, el delimita nou Àmbits de Planejament Coherent Supramunicipal, en els quals cada municipi, sense perjudici de la seva competència en matèria urbanística, ha d'elaborar el planejament general de forma coherent amb els altres del mateix àmbit, de la manera que s'indica en la norma 24.

Els Àmbits de Planejament Coherent Supramunicipal (APCS), que s'indiquen gràficament en el plànol 3 del PTM, a escales 1:100.000 i 1:50.000 "Integració paisatgística i planejament coherent", dels quals, segons el punt 2 de la norma, forma part el terme municipal de Lloret de Vistalegre, així com el percentatge de la superfície de cada un d'ells que ha de tenir com a parcel·la mínima per admetre l'ús d'habitatge més de 28.000 m², en aplicació del que disposa el punt 3, és únicament el següent:

Àmbit de Planejament Coherent 8 (UP2 i UP9): Pla i Puig de Bonany, 19%

Com no podia ser d'altre manera, aquests índexs s'han tengut en compte a l'hora de fixar la superfície mínima de parcel·la necessària per admetre l'ús d'habitatge a les diferents àrees de sòl rústic, delimitades en els plànols d'ordenació corresponents, tal com es pot comprovar en el document de Normativa.

En el següent quadre s'expressen les dades necessàries per comprovar el compliment de les determinacions de la Norma 23 del PTM, com són:

- Les superfícies de les distintes àrees, en metres quadrats i en percentatge.
- Les superfícies de les àrees en les quals, o no es poden construir nous habitatges o es precisen 28.000 m² per fer-ho, en metres quadrats i en percentatge.
- La suma de les superfícies anteriors, en metres quadrats i en percentatge, on s'observa que són superiors als exigits a l'APCS8, en la qual s'hi conté la totalitat del terme municipal.

LLORET DE VISTALEGRE Àrees en Sòl Rústic	Àrees en UP9 - APCS8		Àrees amb superfície mínima per construir habitatge ≥ 28.000 m ²	
	En Ha	En %	En Ha	En %
AANP	125,73	7,28	125,73	7,28
SRG-F	241,715	13,99	241,715	13,99
SRG-28	253,47	14,67	253,47	14,67
SRG-14	1.076,53	62,30	--	--
ATC-C	4,57	0,26	3,84	0,26
ATC-H	26,09	1,51	--	--
TOTAL	1.728,10	100,00	620,06	35,93
			Compleix	>19%

Queda així justificat el compliment de les determinacions de la Norma 23 del PTM, atès que el percentatge de la superfície de sòl que ha de tenir com a parcel·la mínima per admetre l'ús d'habitatge 28.000 m² o més, és del 35,93%, molt superior al 19% establert per tot el terme.

Norma 24. Criteris de coherència entre els planejaments municipals (ED)

Atès que la totalitat del terme forma part d'una sola APCS, no és rellevant les disposicions dels punts 1 i 2 de la Norma.

En la delimitació de les àrees de SRG-28 s'ha considerat el punt 3 d'aquesta Norma, el qual determina que cada municipi, per establir la ubicació de la zona amb major protecció, seguirà els criteris següents:

a) Quan sigui possible, aplicarà la major protecció als territoris contigus o més propers a AANP, ANEI o ARIP.

b) A les zones limítrofes de diversos termes municipals ubicats dins una mateixa APCS, cada municipi tindrà en compte la situació i regulació de la parcel·la mínima dels municipis confrontants per aconseguir regulacions no dispars.

2.4.7. En relació al Títol II, Capítol V, de les Normes d'ordenació del PTM, que tracta de les àrees sostretes del desenvolupament urbà, pel que fa als nuclis rurals.

No resulten d'aplicació les determinacions d'aquest capítol, ja que la Llei 7/2012 ha derogat l'article 8 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, que definia i tractava els nuclis rurals, per la qual cosa queda buit de contingut el dit capítol.

2.4.8. En relació al Títol II, Capítol VI, de les Normes d'ordenació del PTM, que tracta de les àrees sostretes del desenvolupament urbà, pel que fa al règim dels edificis existents.

Norma 28. Règim d'habitatges existents (ED)

Als efectes del que estableix la Disposició Transitòria Segona de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears, es regulen els requisits mínims per considerar si un habitatge existent en sòl rústic és susceptible de ser objecte d'obres de reforma i ampliació, d'acord amb els requisits mínims imposats per aquesta norma.

La regulació es duu a terme mitjançant els corresponents articles de la Normativa, redactats a tal efecte.

Norma 29. Règim d'edificis existents (ED)

De la mateixa manera que en el cas de la norma 28, en compliment del que disposa aquesta s'incorporen mesures per permetre obres de reforma i d'ampliació, en aquelles edificacions existents de tipologia tradicional que incompleixin algun dels paràmetres de posició dels edificis en relació a la parcel·la o d'alçada màxima establerta per edificacions de nova planta per el seu mateix ús, amb la intenció de respectar i protegir els referits edificis i evitar-ne la seva degradació, encara que aquesta ampliació sempre haurà de complir els paràmetres exigibles per a noves construccions.

Aquestes mesures també s'expressen en els corresponents articles del document de Normativa.

2.4.9. En relació al Títol V, Capítol I, de les Normes d'ordenació del PTM, que tracta del medi ambient, patrimoni i litoral, pel que fa al medi ambient.

Norma 42. Mesures bioclimàtiques en l'edificació (EI, excepte l'apartat 3.d, ED)

Per tal de complir amb els criteris orientatius i amb les recomanacions d'aquesta norma s'introdueixen a les NU de les NS una sèrie d'articles en aquest sentit, seguint el que s'expressa en ella.

L'aplicació de les determinacions del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), al qual s'hi han d'adaptar necessàriament tots els projectes, suposa un elevat nivell de compliment de les recomanacions de la norma.

Norma 43. Determinacions sobre hidrologia (ED)

En compliment del que s'assenyala als articles 77 i 78 del Pla Hidrològic de les Illes Balears, aprovat per Reial Decret 378/2001, de 6 d'abril, es poden observar en els plànols d'ordenació les zones d'inundació potencial i les zones de risc d'inundació, delimitades les darreres a partir de les que figuren en els plànols del PTM.

Per establir el nou sector de sòl urbanitzable amb ús industrial i de serveis serà d'aplicació l'establert a l'article 16.2 del mateix Pla.

Norma 44. Contaminació lumínica (ED)

En compliment del que disposa aquesta Norma cal dir que el terme municipal es divideix en dues zones:

Zona E1, que suposa més del 99% del terme, per trobar-se dins el cercle 7 km de radi i amb centre a l'Observatori Astronòmic de Costitx.

Zona E2, que inclou la resta del terme municipal, menys de l'1% de la seva extensió.

Per a la seva regulació s'introdueixen en la Normativa els corresponents articles.

Norma 45. Contaminació acústica (ED, excepte l'apartat 3.b, AP)

La totalitat del terme està fora de l'àmbit delimitat per les corbes isòfones aeroportuàries, reflectides en el plànol número 6 del PTM, per la qual cosa no resulta d'aplicació el que disposa l'apartat b del punt 3 de la Norma.

L'aplicació de les determinacions del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), al qual s'hi han d'adaptar necessàriament tots els projectes, suposa un elevat nivell de compliment de la resta d'exigències de la Norma.

2.4.10. En relació al Títol V, Capítol II, de les Normes d'ordenació del PTM, que tracta del medi ambient, patrimoni i litoral, pel que fa al patrimoni urbanístic i arquitectònic.

Norma 46. Protecció de conjunts urbans (ED)

Tal com determina aquesta Norma, es delimita una zona de nucli antic, coincident amb el així delimitat en el vigent PDSU, que abasta l'àrea més rellevant pel que fa a la conservació patrimonial de tipologia tradicional i a la persistències de la trama urbana original. La regulació d'aquesta zona, objecte de protecció i conservació, es troba en els articles corresponents de la normativa urbanística de les presents NS.

Norma 47. Catàlegs (ED)

En el punt 1 d'aquesta Norma es disposa que el planejament general municipal ha de contenir un catàleg d'elements que, pels seus valors singulars o característiques urbanístiques o arquitectòniques, hagin de ser objecte d'una especial protecció, i relaciona el contingut mínim que ha de tenir.

Segons el punt 3 de la Norma, els bens declarats d'interès cultural i els catalogats segons la legislació especial de patrimoni històric de les Illes Balears es regiran per la seva normativa específica i han de ser recollits en el catàleg municipal esmentat.

En aplicació del punt 2 de la Norma la ubicació dels bens catalogats ha d'estar indicada en els plànols generals d'informació del planejament municipal, en aquest cas les NS.

Actualment es troba aprovat inicialment, pel acord del Ple de l'Ajuntament de dia 29 de desembre de 2010, el catàleg referit, de forma independent a les NS. En els plànols d'ordenació s'ha assenyalat la ubicació exacta dels elements inclosos en ell.

Norma 48. Elements etnològics (ED)

Aquesta Norma determina que s'han d'incloure en el catàleg municipal els elements etnològics rurals següents:

- Murs de paret seca
- Marjades
- Fonts de mina, barraques de roter, forns de calç, cases de neu i barraques, rotlos de sitja i forns de carboner
- Camins empedrats
- Altres elements d'interès etnològic, com poden ser escars, pous, rellotges de sòl, etc., que per la seva singularitat hagin de ser protegits.

Així s'ha de fer i aquests elements, com la resta dels catalogats, queden indicats en els plànols d'ordenació corresponents.

Norma 49. Rutes d'interès cultural (ED)

Tal com s'expressa en aquesta Norma, el PTM defineix les següents rutes d'interès cultural, grafiades en el seu plànol número 5:

- Ruta arqueològica
- Ruta del gòtic
- Ruta de castells
- Ruta del Barroc

Aquestes rutes pretenen ser un punt de partida en l'àmbit del planejament per fer una previsió d'inversions quant al condicionament d'elements i d'infraestructures, i, si no hi ha altre remei, per afavorir una certa promoció de determinades poblacions que, pel fet d'haver quedat al marge dels corrents econòmics que han marcat el desenvolupament de l'illa els darrers lustres, han continuat conservant aquelles característiques originàries que tant es valoren actualment. La creació d'uns recorreguts de caràcter educatiu a partir de monuments prèviament estudiats i adequadament preparats per ser visitats garanteix la "reconducció" d'una bona part del flux de visitants.

De totes elles només la Ruta del Barroc passa pel municipi de Lloret de Vistalegre, al llarg de la carretera MA-3231, que comunica amb el nucli de Montuïri, i per la carretera MA-3130, que uneix el nucli urbà de Lloret de Vistalegre amb el de Sineu. L'única fita important o element significatiu que figura a la memòria del PTM és l'Església parroquial Verge de Loreto, la qual cosa no significa que no hi hagi més exemples d'aquest estil en el Catàleg municipal de patrimoni.

Norma 50. Rutes d'interès paisatgístic (ED)

Tal com s'expressa en aquesta Norma, el PTM crea les següents rutes d'interès naturalístic, grafiades en el seu plànol número 5:

- Ruta Pedra Seca
- Ruta Artà-Lluc
- Ruta del sistema hidràulic

Cap d'aquestes rutes discorren pel terme municipal de Lloret de Vistalegre.

2.4.11. En relació al Títol VI i al Títol VII de les Normes d'ordenació del PTM, que tracten de les infraestructures i equipaments, i de les afeccions a Plans directors sectorials.

Les seves determinacions no tenen incidència en la present adaptació de les NS al mateix Pla.

2.4.12. En relació a les Disposicions Addicionals de les Normes d'ordenació del PTM,

De les Disposicions Addicionals de les Normes d'ordenació del PTM tan sols tenen a veure, o poden tenir a veure, amb el terme municipal de Lloret de Vistalegre la Primera – Patrimoni històric (ED) –, la Segona – Autorització d'activitats industrials existents en el sòl rústic (AP) – i la Cinquena – Protecció d'Espais Naturals Protegits (AP) –.

També s'ha pres en consideració la Disposició Addicional Setena, que tracta del caràcter de mínim de determinades disposicions d'aquestes normes, mantenint-les en alguns casos i superant-les en altres.

2.5. CAPACITAT DE POBLACIÓ I RÀTIO D'ESPAI LLIURE PÚBLIC PER HABITANT.

2.5.1. Capacitat i densitat de població del planejament vigent.

La Disposició Transitòria Sisena de les Normes d'Ordenació del PTM tracta dels requisits d'atorgament de llicències en absència d'índex d'intensitat d'ús residencial, com és el cas en el terme municipal de Lloret de Vistalegre.

Segons aquesta Disposició, a les àrees d'ús residencial en sòl urbà que no tinguin índex d'intensitat d'ús, en tant que aquest no s'estableixi, no es poden atorgar llicències urbanístiques que impliquin nous habitatges amb superfície construïda inferior a vuitanta metres quadrats, excepte que estiguin acollides a qualsevol règim de protecció pública o estiguin ubicades a Palma, Calvià o als nuclis urbans de les ciutats d'Inca i de Manacor, ja que en aquests casos la superfície construïda mínima ha de ser de seixanta metres quadrats.

En aplicació d'aquesta Disposició, la població màxima potencial del nucli urbà de Lloret de Vistalegre resulta de considerar, per a cada una de les zones, l'aprofitament màxim o superfície total edificable, calculada a partir de la superfície de sòl edificable i dels respectius paràmetres d'ocupació i de nombre de plantes permeses sobre rasant.

Si es considera que els habitatges han de tenir com a mínim vuitanta metres quadrats de superfície construïda, amb la hipòtesi que es poden incrementar fins a cent per tal d'incloure els possibles espais comuns o l'edificació d'altres usos no residencials, el resultat de dividir l'aprofitament o superfície màxima edificable per cent ens donarà el nombre màxim d'habitatges que podria acollir l'actual nucli urbà.

Totes aquestes xifres s'expressen en el següent quadre, en el qual es pot veure que la capacitat màxima de població resultant del vigent PDSU s'estima en 4.341 habitants.

Atès que la superfície la totalitat del sòl urbà classificat pel PDSU és de 146.000 m², resulta una densitat de població de 297 habitants per hectàrea.

ZONA URBANÍSTICA	Superfície de sòl edificable en m ²	Ocupació màxima en %	Nombre màxim de plantes altes	Superfície màxima total edificable en m ²	Nombre màxim d'habitatges	Capacitat màxima de població en habitants	Densitat de població en hab/Ha
Nucli Antic 1P	1.573	60	1	944	9	27	
Nucli Antic 2P	76.813	60	2	92.175	921	2.763	
Intensiva Baixa 2P	28.739	60	3	51.730	517	1.551	
TOTAL	107.125	60	--	144.849	1.447	4.341	297

2.5.2. Capacitat de població de les NS.

En aplicació del que disposa el Decret 2/1996, segons la superfície total del sòl edificable en les distintes zones qualificades en el sòl urbà i els seus respectius índex d'intensitat d'ús fixats a les Normes Urbanístiques, la capacitat màxima de població en el sòl urbà resulta ser de 3.477 habitants, segons s'expressa en el següent quadre:

ZONA URBANÍSTICA	Superfície de sòl edificable en m ²	Índex d'intensitat d'ús	Nombre màxim d'habitatges	Capacitat màxima de població en habitants	Densitat de població en hab/Ha
Nucli Antic 1 (NA-1)	1.266	1/100	12	36	
Nucli Antic 2 (NA-2)	84.751	1/100	847	2541	

Residencial Intensiva (RI)	29.667	1/100	296	888	
Residencial Extensiva	2.097	1/500	4	12	
Total	107.278		1.159	3.477	208

Atès que la superfície total classificada per aquestes NS com a Sòl Urbà és 166.981 m² la densitat de població resulta ser de 208 habitants per hectàrea.

2.5.3. Variació de la capacitat de població de les NS en relació al planejament vigent.

De les xifres expressades en els dos apartats anteriors resulta que la capacitat màxima de població de les NS suposen una disminució respecte de la del PDSU de 864 habitants.

De la mateixa manera, la densitat de població resultant de les NS disminuirà en 89 hab/Ha la del PDSU.

2.5.4. Ràtio d'espai lliure públic per habitant i densitats de població.

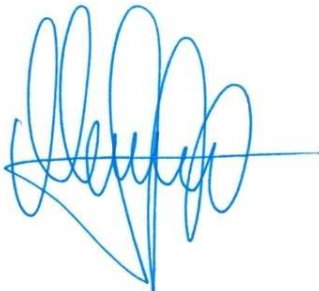
Cal fer especial esment sobre la justificació del compliment del que determina l'article 25 del Reglament de Planejament Urbanístic (RPU) en relació al sistema general d'espais lliures, en especial al mínim de cinc metres quadrats de parcs urbans públics per habitant, dels previstos a les NS.

La capacitat màxima de població, segons s'expressa a l'apartat 2.5.2 d'aquesta Memòria, és de 3.477 habitants, la qual cosa suposa haver de comptar al menys amb una superfície de 17.385 m² d'espais lliures públics.

Segons es pot observar en el quadre que figura en el plànol d'ordenació PO-50, la superfície de sòl qualificat com a Espai Lliure Públic en el conjunt del sòl urbà és de 6.101 m², es a dir, uns 11.000 m² menys del mínim establert, o dit d'una altre forma, un 35% del mínim necessari.

Però contigu al límit oest del sòl urbà s'hi troba Sa Comuna, una AANP de propietat municipal, amb una extensió de 123,03 hectàrees, amb la qual, atesa la seva ubicació, contigua al nucli urbà i amb la qualificació de Sistema General d'Espai Lliure Públic assoleix les funcions d'un autèntic i privilegiat parc públic que supera amb escreix la superfície mínima exigida pel RPU.

Palma de Mallorca, desembre de 2012



Mateu Carrió Muntaner, arquitecte