

PLA D'ORDENACIÓ DETALLADA DEL
SÒL RÚSTIC DE FELANITX

04 NORMES URBANÍSTIQUES

UTE PGOU FELANITX
Juny 2021

ÍNDEX DE LA DOCUMENTACIÓ

- 01. MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA
- 02. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
- 03. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
- 04. NORMES URBANÍSTIQUES
- 05. FITXES DE PLANEJAMENT I GESTIÓ
- 06. MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA
- 07. ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC
- 08. CATÀLEG D'ELEMENTS I ESPAIS PROTEGITS

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS	1
CAPÍTOL I. OBJECTE I ÀMBIT TERRITORIAL DEL PLA	1
article 1 Objecte i àmbit territorial	1
article 2 Marc legal.....	1
article 3 Determinacions del Pla d'ordenació detallada	1
article 4 Vigència i revisió del Pla d'ordenació detallada del sòl rústic.....	2
CAPÍTOL II. CONTINGUT I SEGUIMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ DETALLADA	2
article 5 Contingut del Pla d'ordenació detallada.....	2
article 6 Interpretació dels documents	3
article 7 Modificació i adaptació.	3
TÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ DETALLADA.....	4
article 8 Desenvolupament i execució del POD.....	4
article 9 Gestió urbanística aïllada	4
article 10 Plans especials	4
article 11 Sistemes d'actuació urbanística	4
TÍTOL TERCER. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	5
article 12 Instruments bàsics del règim urbanístic del sòl	5
article 13 Classificació del sòl	5
article 14 Qualificació del sòl.....	5
article 15 Ajust de límits en els plànols d'ordenació i les superfícies corresponents.....	6
TÍTOL QUART. SISTEMES URBANÍSTICS.....	7
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS	7
article 16 Definició i naturalesa dels sistemes urbanístics	7
article 17 Tipus de sistemes urbanístics i identificació	7
article 18 Titularitat i afectació del sòl	7
article 19 Gestió i execució dels sistemes urbanístics	8
CAPÍTOL II. SISTEMES PER LA MOBILITAT	8
article 20 Definició i tipus.....	8
SECCIÓ 1A. SISTEMA VIARI.....	8
article 21 Definició i identificació	8
article 22 Titularitat, gestió i regulació.....	9
CAPÍTOL III. SISTEMES D'ESPAIS LLIURES	9
article 23 Definició, tipus i identificació	9
article 24 Titularitat, gestió i regulació.....	10
article 25 Condicions d'ordenació.....	10
CAPÍTOL IV. SISTEMES D'EQUIPAMENTS	11
article 26 Definició, tipus i identificació	11
article 27 Titularitat, gestió i regulació.....	12
article 28 Règim general.....	12
article 29 Condicions d'ús	12
article 30 Condicions d'ordenació i edificació	13
CAPÍTOL V. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS I INFRAESTRUCTURES	13
article 31 Definició, tipus i identificació	13
article 32 Titularitat, gestió i regulació.....	13
article 33 Condicions d'ordenació i edificació	13
CAPÍTOL VI. SISTEMA MARÍTIM	14
article 34 Definició i identificació	14

article 35	Titularitat	14
article 36	Règim general.....	14
article 37	Ordenació mitjançant plans especials	15
TÍTOL CINQUÈ. REGULACIÓ DEL SÒL RÚSTIC.....		16
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS		16
article 38	Definició i objectiu	16
article 39	Delimitació i regulació del sòl rústic	16
CAPÍTOL II. PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT I DEL PAISSATGE		17
article 40	Protecció de la biodiversitat, masses forestals i arbrat.....	17
article 41	Protecció enfront a incendis forestals	17
article 42	Mobilitat de la fauna.....	18
article 43	Instal·lacions d'energies renovables.....	19
article 44	Contaminació lumínica	21
article 45	Contaminació acústica	21
article 46	Xarxa Natura 2000	22
article 47	Zones humides.....	22
article 48	Masses d'aigua càrstica	22
CAPÍTOL III. AFECTACIONS DE NORMATIVES SECTORIALS.....		23
SECCIÓ I. EN RELACIÓ A LES AIGÜES SUPERFICIALS.....		23
article 49	Legislació aplicable	23
article 50	Domini públic hidràulic i zones de servitud	23
article 51	Zona de servitud per a ús públic.....	24
article 52	Zona de servitud de policia	24
article 53	Zona de flux preferent i zones inundables.....	24
article 54	Limitació dels usos en la zona de flux preferent i en les zones inundables.....	25
article 55	Servituds aeronàutiques	26
article 56	Senyals geodèsics	27
article 57	Costes.....	27
SECCIÓ II. EN RELACIÓ A LES INFRAESTRUCTURES DE COMUNICACIONS.....		28
article 58	Servituds viàries	28
article 59	Servituds ferroviàries.....	29
SECCIÓ III. EN RELACIÓ A LES INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS.....		31
article 60	Servituds gasoducte de transport primari.....	31
CAPÍTOL IV. NORMES D'EDIFICACIÓ EN SÒL RÚSTIC.....		32
SECCIÓ I. CONDICIONS GENERALS.....		32
article 61	Condicions generals	32
article 62	Implantació del programa d'habitatge unifamiliar	32
article 63	Condicions d'implantació, estètica i composició exterior	32
article 64	Moviments de terres.....	33
article 65	Tancament de finques	34
article 66	Aigües residuals en sòl rústic.....	34
article 67	Aigües grises i aigües pluvials.....	35
article 68	Piscines	35
article 69	Camins particulars	35
article 70	Publicitat en sòl rústic.....	36
article 71	Centres de transformació elèctrica en sòl rústic	36
article 72	Prohibició d'instal·lació de caravanes o altres elements mòbils que puguin resultar habitables en sòl rústic.....	36
article 73	Camins públics i camades d'ús públic	36
SECCIÓ II. SEGREGACIONS, PARCEL·LACIONS I USOS EN SÒL RÚSTIC		36

article 74	Règim dels actes de divisió de terrenys classificats com a sòl rústic	36
article 75	Superfície mínima de parcel·la afectada per diverses qualificacions.....	36
article 76	Segregacions als efectes de l'ús d'habitatge unifamiliar	37
article 77	Classificació i definicions dels usos	37
CAPÍTOL V. CATEGORIES DE SÒL RÚSTIC		40
SECCIÓ I. DISPOSICIONS GENERALS.....		40
article 78	Categorització del sòl rústic	40
article 79	Definicions relatives a les categories en sòl rústic protegit	41
article 80	Definicions relatives a les categories de sòl rústic comú	42
SECCIÓ II. ORDENANCES PARTICULARS EN SÒL RÚSTIC		43
article 81	Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP)	43
article 82	Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció municipal (AANP-M)	44
article 83	Àrees naturals d'especial interès (ANEI)	46
article 84	Àrees naturals d'especial interès (ANEI-M)	48
article 85	Àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP)	50
article 86	Àrees rurals d'interès paisatgístic municipal (ARIP-M)	52
article 87	Àrees de prevenció de riscos (APR)	54
article 88	Àrees de protecció territorial (APT)	57
article 89	Àrees d'interès agrari extensiu (AIA-E-V)	58
article 90	Àrees de transició (AT-C) i (AT-H)	60
article 91	Sòl rústic de règim general (SRG)	63
article 92	Sòl rústic de règim general municipal (SRG-M)	65
article 93	Sòl rústic de règim general forestal (SRG-F)	67
article 94	Àrees de sòl rústic forestal municipal (SRG-FM)	69
article 95	Àmbits afectats per usos extractius	71
TÍTOL SISÈ. PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I NATURAL		73
article 96	Catàleg de protecció del patrimoni Històric i Cultural del Municipi de Felanitx	73
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES		74
DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA		74
DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA		81
SECCIÓ 1A DEFINICIONS.....		81
SUBSECCIÓ 1A. DEFINICIONS RELATIVES AL TERRENY I ALTRES		81
SUBSECCIÓ 2A. DEFINICIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS I ALS SEUS COMPONENTS		82
SUBSECCIÓ 3A. DEFINICIONS RELATIVES A ALINEACIONS I RASANTS I A OBRES EN EDIFICIS		85
SECCIÓ 2A PARÀMETRES URBANÍSTICS		86
SUBSECCIÓ 1A. CONCEPTES RELATius ALS PARÀMETRES URBANÍSTICS		86
SUBSECCIÓ 2A PARÀMETRES URBANÍSTICS		87
DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA TERCERA		91
DISPOSICIÓ ADDICIONAL.....		92
DISPOSICIONS FINALS.....		93
DISPOSICIÓ FINAL PRIMERA		93
DISPOSICIÓ FINAL SEGONA		93

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I. OBJECTE I ÀMBIT TERRITORIAL DEL PLA

article 1 Objecte i àmbit territorial

1. El *Pla d'ordenació detallada del sòl rústic de Felanitx* (d'ara endavant, POD o Pla) és l'instrument d'ordenació urbanística que desenvolupa les determinacions de caràcter estructural establertes en el *Pla general del municipi de Felanitx* al qual es troba vinculat, en el sòl del seu terme municipal que classifica com a sòl rústic.

2. El POD, en compliment de les determinacions de caràcter estructural establertes en el Pla general que desenvolupa, té com a funció:

Preservar el sòl rústic del seu municipi del procés de desenvolupament urbà amb l'establiment de les mesures de protecció corresponents, identificant les dues categories bàsiques de sòl rústic comú i de sòl rústic protegit.

article 2 Marc legal

1. El present POD s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i la legislació sectorial vigent aplicable.

2. La referència a la "legislació urbanística vigent" feta en aquest article i en els preceptes successius s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a les Illes Balears, consistent en les lleis aprovades pel seu Parlament i en els reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació estatal del sòl i valoracions en allò que no modifiqui ni vulneri la legislació en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i medi ambient que són competència exclusiva de la Govern de les Illes Balears.

La utilització de determinades abreviacions en les presents Normes urbanístiques s'entendran referides a les disposicions normatives següents:

Legislació urbanística estatal:

LS: Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Legislació urbanística del Govern de les Illes Balears:

LUIB: Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB núm. 160 ext., de 29 de desembre de 2017).

RLOUS: Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca.

3. La referència a la "legislació sectorial vigent" que es faci en les presents Normes s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a les Illes Balears en la matèria que es tracti i en cada moment. En aquest cas, les referències a cadascuna de les disposicions sectorials es realitzarà amb la denominació complerta.

4. El Pla és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística.

article 3 Determinacions del Pla d'ordenació detallada

1. D'acord amb el que es determina a l'article 42 de la LUIB les determinacions del present POD són les següents:

III. En el sòl rústic:

- a) Les mesures i condicions necessàries per a la conservació de les característiques pròpies del rústic comú, i per al rústic protegit, la protecció de tots i cadascun dels seus elements naturals rellevants pels valors que s'acrediten, inclosos els ecològics, agrícoles, ramaders, forestals i paisatgístics la singularitat dels quals n'aconselli la protecció.
- b) Les mesures per millorar el desenvolupament de l'activitat agrària, a partir d'una anàlisi de la situació.
- c) La prevenció de riscos naturals o tecnològics, inclosos els d'inundació o d'altres accidents greus.
- d) Les característiques tipològiques, morfològiques, estètiques i constructives a les quals s'han de subjectar les edificacions que es puguin implantar en aquesta classe de sòl. S'han de definir com a mínim les condicions de volumetria, dimensionat i tractament dels espais buits no ocupats per l'edificació, tractament de façanes i solucions de coberta, així com materials i acabats admesos.
- e) La regulació detallada de les condicions i els usos de l'edificació, respectant els límits de la legislació específica.
- f) Les condicions de posició i implantació dins la parcel·la de conformitat amb la legislació específica.
- g) La delimitació dels nuclis rurals i l'establiment de l'ordenació detallada i d'altres determinacions en virtut del que regula l'article 26 d'aquesta llei.

IV. Amb caràcter general:

- a) Les mesures que es considerin adequades per garantir l'accessibilitat universal, d'acord amb el que estableix la legislació específica aplicable.
- b) Les mesures i condicions necessàries per a la conservació i la protecció del patrimoni cultural.

article 4 Vigència i revisió del Pla d'ordenació detallada del sòl rústic

1. La vigència del *Pla d'ordenació detallada de Felanitx* és indefinida a partir de la seva executivitat mitjançant la seva publicació al Butlletí Oficial de les Illes Balears.
2. D'acord amb l'article 57 de la LUIB el present POD s'haurà de revisar quan l'ajuntament ho aprecii i així ho acordi per raons justificades d'oportunitat de canvi de la situació urbanística del mercat immobiliari del seu municipi.

CAPÍTOL II. CONTINGUT I SEGUIMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ DETALLADA

article 5 Contingut del Pla d'ordenació detallada

1. El POD està integrat pels documents següents:
 - 01. Memòria informativa i justificativa.
 - 02. Plànols d'informació.
 - 03. Plànols d'ordenació.
 - 04. Normes urbanístiques.
 - 05. Fitxes de planejament i gestió
 - 06. Memòria de viabilitat econòmica.
 - 07. Estudi ambiental estratègic.
 - 08. Catàleg d'elements i espais protegits.
2. De la documentació relacionada al punt anterior tenen caràcter normatiu i d'ordenació els documents

següents: 03. *Plànols d'ordenació detallada*; 04. *Normes urbanístiques*; 05. *Fitxes de planejament i gestió*; i 08. *Catàleg d'elements i espais protegits*. La resta de documents s'incorporen com a parts justificatives o informatives.

article 6 Interpretació dels documents

1. Les presents normes urbanístiques (d'ara endavant, Normes), juntament amb els annexes normatius i els plànols d'ordenació, constitueixen un cos normatiu específic en l'ordenació detallada i prevalen sobre els restants documents del Pla. En allò no previst per aquestes Normes s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.
2. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala s'estarà al que indiquin els plànols d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, en els que la definició sigui més acurada. Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions del POD en els diferents documents es considerarà vàlida la determinació més favorable a l'interès públic.
3. Si el conflicte interpretatiu no es pot resoldre atenent els criteris que fixen el apartats anteriors i els establerts a l'article 10 de la LUIB, el Ple de l'Ajuntament, d'acord amb els informes tècnics i jurídics municipals que analitzin el conflicte i en què constin les alternatives d'interpretació possibles, ha de decidir motivadament quina alternativa serà l'aplicable mitjançant acord exprés, que tindrà el caràcter d'instrucció i que s'ha de publicar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, sens perjudici de la seva difusió d'acord amb les previsions de la Llei 19/2013, de 9 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.
4. Les indicacions del POD que puguin referir-se a espais situats fora del seu àmbit s'hauran d'entendre solament com propositives i mancades de valor normatiu.
5. La Memòria informativa i els Plànols d'informació tenen caràcter informatiu i justificatiu.

article 7 Modificació i adaptació.

1. No tindran la consideració de modificació aquelles actuacions que suposin una major precisió de les determinacions establertes en aquest POD.
2. S'entén per modificació del POD l'alteració d'algun o d'alguns dels elements o determinacions concretes que l'integren, que pot fer-se sense tenir-ne en compte el conjunt perquè no afecta aspectes substancials dels que configuren les característiques bàsiques de l'ordenació, i això fins i tot quan l'esmentada alteració impliqui canvis aïllats en la classificació o qualificació del sòl; sempre que no comporti la seva revisió en els termes prevists a la legislació urbanística i en aquest Pla d'ordenació detallada, en aquest sentit tindrà la consideració de modificació de POD la implementació de determinacions que territorialment i/o sectorialment siguin manifestament diferents a les definides en el present POD i sense que les mateixes suposin un canvi total de model general de planejament urbanístic, ja que en aquest cas estariem al davant d'una revisió de planejament.
3. La modificació haurà de raonar i justificar la coherència de la proposta amb les previsions del POD, la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla vigent i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió. Així mateix, s'haurà de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i la conveniència de la modificació proposada en relació amb els interessos públics i privats concurrents.
4. La modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla es subjectarà a les mateixes normes aplicables per a la seva formació.

TÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ DETALLADA.**article 8 Desenvolupament i execució del POD**

1. Aquest POD integra les determinacions contingudes en el *Catàleg de protecció del patrimoni històric del municipi de Felanitx* aprovat definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en sessió de data 17 de juny de 2016 i publicat al BOIP el 21 de juny de 2016, en el qual s'identifiquen els conjunts i els elements patrimonials rellevants del seu territori (arquitectònics, arqueològics i paleontològics) i s'estableix el nivell de protecció al qual estan subjectes, determinant el tipus d'intervencions o actuacions possibles d'acord amb el contingut normatiu del Pla, per tal de garantir la preservació dels valors i de les formes tradicionals d'ocupació humana del sòl. El Catàleg, com a instrument urbanístic sectorial i independent del POD, es podrà modificar en el seu contingut sense necessitat de modificar el POD, sempre i quan la modificació afecti a temes de determinacions d'aspectes patrimonials. Si la modificació prevista en el Catàleg té incidència en la modificació de l'aprofitament urbanístic establert en el POD, caldrà modificar-lo prèviament.

2. L'ajuntament de Felanitx, d'acord amb la legislació vigent, pot aprovar ordenances d'urbanització, d'edificació i d'altres que consideri necessàries per regular aspectes que no són objecte de les Normes urbanístiques d'aquest POD, sense contradir-ne ni alterar-ne les determinacions.

article 9 Gestió urbanística aïllada

1. L'execució del planejament en el sòl rústic es realitza mitjançant la gestió urbanística aïllada, especialment per l'obtenció de sòls i execució dels sistemes derivats de l'ordenació urbanística.

article 10 Plans especials

1. Aquest POD delimita l'àmbit en el què ha de redactar-se el Pla especial d'Es Clossos. Es tracta d'un pla especial de protecció del jaciment, declarat BIC.

article 11 Sistemes d'actuació urbanística

1. L'execució de la gestió del planejament es realitzarà mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació previstos en la legislació urbanística vigent.

TÍTOL TERCER. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.**article 12 Instruments bàsics del règim urbanístic del sòl**

1. El règim urbanístic del sòl, es determina en aquest Pla d'ordenació detallada a partir de tres instruments bàsics:

La classificació del sòl en tot l'àmbit del POD, en sòl rústic.

La qualificació del sòl segons l'ordenació urbanística detallada del sòl en sistemes urbanístics i categories de sòl:

- Els sistemes urbanístics, com a conjunt d'elements d'interès general per al desenvolupament urbà i el funcionament del territori en tota classe de sòl. Els sistemes urbanístics situats dins l'àmbit d'aquest POD es corresponen tots amb sistemes urbanístics generals, al servei del conjunt del terme municipal.
- Les categories de sòl rústic, per la determinació del seu tipus i nivell de protecció i, en general, pel seu ús i gaudi de caràcter privatiu de les finques.

c) La inclusió del sòl en un àmbit de gestió urbanística del sòl, bé per a la obtenció d'un sòl o per a la definició més precisa dels paràmetres i usos mitjançant un pla especial.

article 13 Classificació del sòl

1. Aquest POD desenvolupa les determinacions establertes pel PG de Felanitx, el qual classifica el sòl d'aquest àmbit com a sòl rústic delimitat sobre la base del concepte global d'espais oberts que es protegeixen del procés d'urbanització.

2. El POD recull les dues subcategories que el PG distingeix, que són les següents:

- Sòl rústic protegit
- Sòl rústic comú.

3. La classificació del sòl s'especifica en el plànol d'ordenació corresponent i cal entendre aquesta classificació com dinàmica, de forma que varia en la mesura en que es vagin desenvolupant les determinacions contingudes en aquest mateix Pla.

article 14 Qualificació del sòl

1. La qualificació del sòl és l'instrument bàsic que concreta el règim urbanístic del sòl en sòl rústic de l'àmbit que del POD per tal de regular en cada cas els paràmetres urbanístics corresponents i associats a cada categoria de sòl.

2. Amb aquesta finalitat, dins del POD s'estableixen dos tipus bàsics en la qualificació del sòl:

Els sistemes urbanístics, són els sòls que es qualifiquen per una funció pública en el territori, en relació amb les infraestructures per la mobilitat, els espais lliures, els equipaments comunitaris, i les infraestructures dels serveis tècnics i ambientals.

La qualificació del sòl de sistema, si ha de ser necessàriament públic quan així es preveu en aquestes Normes, legitima a l'administració pública competent per adquirir-lo mitjançant els instruments de gestió urbanística corresponents.

Les categories de sòl rústic, són els sòls amb ús i aprofitament privats d'acord amb les següents categories de sòl rústic:

- En el sòl rústic protegit: AANP, ANEI, ARIP, APR i APT
- En el sòl rústic comú: AIA, AT i SRG

3. La codificació i nomenclatura de la qualificació urbanística del sòl d'aquest POD s'emmarca en l'estructura

bàsica de la codificació urbanística de les Illes Balears, per tal d'unificar criteris en la qualificació urbanística del conjunt del territori balear.

article 15 Ajust de límits en els plànols d'ordenació i les superfícies corresponents

En els processos de desenvolupament, gestió i execució del POD, la precisió de qualsevol límit, sigui de la classificació dels sòl, de les categories del sòl o de la delimitació dels sistemes, s'ha d'interpretar en els plànols d'ordenació de més precisió o de menys escala.

En els límits de la classificació entre sòl urbà i sòl rústic, i en els límits entre diferents categories de sòl, prevaldran els límits dels plànols d'ordenació que delimiten aquests instruments amb més detall.

TÍTOL QUART. SISTEMES URBANÍSTICS

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

article 16 Definició i naturalesa dels sistemes urbanístics

1. Els sistemes urbanístics són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i el funcionament del territori, donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a les infraestructures per la mobilitat, els espais lliures, els equipaments i els serveis tècnics
2. El POD estableix les determinacions generals dels sistemes urbanístics sense perjudici del que estableixi, de forma més específica, la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

article 17 Tipus de sistemes urbanístics i identificació

1. Els sistemes urbanístics generals són els elements d'ordenació urbana que configuren l'estructura general del territori. S'identifiquen en el plànol d'ordenació "PG-PO-4.1 Estructura general i orgànica del territori" del Pla general de Felanitx, a escala 1:5.000.
2. Són sistemes urbanístics locals o complementaris aquells que completen, a nivell de sector, l'estructura definida pels sistemes urbanístics generals.
3. La distinció entre sistemes urbanístics generals i sistemes urbanístics locals fa referència al seu ordre i jerarquia, en relació a l'ordenació urbanística, però no afecta al seu règim jurídic que és el mateix en ambdós casos.
4. Els sistemes urbanístics previstos per aquest POD i els codis alfanumèrics identificadors dels mateixos són els següents:

SISTEMES URBANÍSTICS:

SISTEMES PER LA MOBILITAT

Sistema viari	CI_VI
Sistema d'aparcament	CI_AP

SISTEMES D'ESPAIS LLIURES

Sistema general d'espais lliures	EL_G
Sistema local d'espais lliures	EL_L

SISTEMES D'EQUIPAMENTS

Sistema general d'equipaments	EQ_G
Sistema local d'equipaments	EQ_L

SISTEMES DE SERVEIS URBANS I INFRAESTRUCTURES

Sistema general de serveis urbans i infraestructures	SE
--	----

article 18 Titularitat i afectació del sòl

1. El sòl qualificat de sistema urbanístic queda vinculat a aquesta destinació.
2. Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública tot i que podran ser de

titularitat privada en els següents casos:

- quan ho determini aquest POD, el planejament derivat que el desenvolupi; o
- quan el sistema en qüestió estigui en funcionament abans de l'aprovació inicial del POD i la seva titularitat i objectius siguin concordants amb les determinacions assenyalades per aquest Pla.

3. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, d'acord amb el que preveu l'article 19 d'aquestes Normes urbanístiques sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla.

article 19 Gestió i execució dels sistemes urbanístics

1. Per la gestió i execució dels sistemes, així com per la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en què se situïn, d'acord amb el que es determina en el present article i altres concordants d'aquestes Normes i d'acord amb la legislació urbanística vigent.

2. Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest POD que hagin de ser necessàriament de titularitat pública, seran adquirits per l'administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POD, o per expropiació forçosa.

3. En els sòls qualificats de sistemes d'equipaments comunitaris i de serveis tècnics i ambientals que siguin de titularitat pública podran atorgar-se concessions administratives o altres instruments jurídics admesos en dret per a la construcció i explotació d'aquests sistemes, en les condicions i el procediment legalment establerts, i d'acord amb les determinacions definides en aquest POD.

4. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest POD en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes, en qualsevol cas i sense perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent autorització municipal.

CAPÍTOL II. SISTEMES PER LA MOBILITAT

article 20 Definició i tipus

1. Els sistemes per la mobilitat són aquells que conformen la xarxa de comunicacions del territori.
2. Els sòls destinats per aquest POD a sistemes per la mobilitat s'inclouen es troben inclosos en la categoria de Sistema viari, amb el codi CI-VI.

SECCIÓ 1A. SISTEMA VIARI

article 21 Definició i identificació

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins del terme municipal.
2. Els sòls que aquest Pla destina a sistema viari s'identifiquen en els plànols d'ordenació amb el codi CI_VI.
3. Aquest POD distingeix el Sistema viari, en funció de la seva jerarquia, en els sis tipus següents:
 - Carretera Principal

- Carretera Secundària
- Carretera local
- Camins de 1r ordre
- Camins de 2n ordre
- Antigues vies fèrries

article 22 Titularitat, gestió i regulació

1. El sòl qualificat de sistema viari serà de titularitat pública.
2. Els camins integrats en la xarxa viària rural, que siguin de propietat privada abans de l'aprovació definitiva d'aquest PG, podran mantenir el mateix règim de propietat. La modificació de la seva titularitat passant a pública es definirà mitjançant un pla especial urbanístic, el qual actuarà com a instrument legitimador per a la seva expropiació.
3. Les línies que delimiten la xarxa viària en els plànols d'ordenació indiquen la magnitud i la disposició del sòl reservat per al sistema viari.
4. En les finques en les quals es realitzi un nou tancament s'han de complir les següents condicions:
 - a) El pla exterior dels tancaments que confrontin amb carreteres ha de recular la distància estipulada per la legislació de carreteres, i si es tracta de camins municipals o camades incloses a l'inventari de camins i camades d'ús públic s'ha de recular un metre (1 m) respecte de l'aresta exterior, i mai a menys de tres metres (3 m) de l'eix del camí.
 - b) Als encreuaments de vies, les reculades s'han d'efectuar deixant un xamfrà de tres metres (3 m), per tal de facilitar el gir dels vehicles.
5. Les condicions que regulen l'entorn de la xarxa viària es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de cada tipus de via pública, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.
6. La legislació sectorial de carreteres és d'aplicació a tots els efectes en les qüestions relatives a aquest tipus de vialitat. De produir-se contradicció entre la normativa del POD i la legislació de carreteres vigent, prevaldrà el que determina aquesta legislació.
7. Regulació dels usos:
 - a) Ús predominant: comunicacions, d'acord amb l'establert en l'article 1 de l'annex I de la DT 1a d'aquestes Normes.
 - b) Usos compatibles: l'ús d'espais lliures, d'acord amb l'establert en l'article 1 de l'annex I de la DT 1a d'aquestes Normes.

CAPÍTOL III. SISTEMES D'ESPAIS LLIURES

article 23 Definició, tipus i identificació

1. Els sistemes d'espais lliures de Felanitx inclouen aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees del municipi, permeten estructurar una xarxa d'espais forestals, agrícoles i espais lliures urbans interrelacionada a través de l'ordenació d'eixos cívics, itineraris paisatgístics i recorreguts per als vianants. Així mateix, inclou el sistema hidràulic en atenció a les característiques físiques i geomorfològiques.
2. El sistema d'espais lliures ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat i del seu entorn no urbanitzat.
3. Aquest POD estableix classifica, per la seva naturalesa, els espais lliures d'aquest POD com a sistemes

generals, amb el codi, EL_PB_SG

4. Als efectes prevists en la LUIB, els sòls que aquest POD o el planejament derivat reserva per a sistema d'espais lliures públics es divideixen en les categories següents:

- a) Jardins: han de disposar d'una superfície mínima de mil metres quadrats (1.000 m²) i permetre que s'hi inscrigui un cercle de trenta metres (30 m) de diàmetre.
- b) Parcs: han de disposar d'una superfície mínima de quinze-mil metres quadrats (15.000 m²) i permetre que s'hi inscrigui un cercle de cent metres (100 m) de diàmetre.

5. No es poden destinar a espai lliure porcions residuals de la parcel·lació, ni es poden considerar com a tals les superfícies de funcionalitat viària estricta. A aquest efecte, les rotondes no poden computar com a part de les zones verdes, però sí que poden fer-ho els recorreguts lineals o corredors verds nials, en els que el cercle mínim pot ser de vint metres (20 m), en comptes dels trenta metres (30 m) exigits amb caràcter general.

6. Les zones de protecció que estableix la legislació sectorial en matèria d'infraestructures de carreteres o transports, de protecció del domini públic marítim i terrestre o hidràulic o altra legislació sectorial anàloga, tenen la funcionalitat pròpia que estableix aquella normativa i, per tant, no poden computar a l'efecte de la seva consideració com a zona verda.

article 24 Titularitat, gestió i regulació

1. El sòl qualificat com a sistema d'espais lliures, serà de titularitat pública.

2. En l'obtenció, finançament, ús i conservació del sistema d'espais lliures generals, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes.

3. Regulació dels usos:

- Ús predominant: espais lliures, d'acord amb l'establert en l'article 1 de l'annex I de la DT 1a d'aquestes Normes.
- Usos compatibles: D'acord amb la LUIB, només es poden destinar a usos generals i normals que no exclouin ni limitin la utilització pública i conforme a la seva destinació. En concret:
 - a) Aquells usos dotacionals que no interfereixin amb les funcions de descans i esbarjo de la població, tals com: educatiu, esportiu o sòcio-cultural. S'admeten aquelles activitats i serveis públics vinculats als usos esmentats, sempre de titularitat pública i gestionats directament o indirectament amb règim de concessió administrativa.
 - b) S'admeten les infraestructures o serveis urbans, sempre que no ocupin més d'un 1% de la superfície del àmbit qualificat com a sistema de parcs i jardins urbans.
 - c) Podrà admetre's temporalment i provisionalment la instal·lació de fires, circs i atraccions sempre i quan no malmetin els espais enjardinats.

article 25 Condicions d'ordenació

1. Els espais lliures d'aquest POD hauran de mantenir les seves condicions i vegetació pròpies en almenys un 80 % de la superfície i s'hauran d'ordenar amb elements d'urbanització propis del lloc per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment: arbrat, jardineria, aigua, i el mobiliari urbà corresponent.

2. De forma general, la tria d'espècies vegetals per a l'ordenació dels parcs i jardins urbans haurà de respectar els següents criteris:

- a) Ser ben adaptades a les condicions climàtiques del medi. No necessàriament seran espècies autòctones, però no s'utilitzaran espècies amb demostrat comportament invasor.
- b) Ser ben adaptades a les condicions particulars del medi físic: orientació, pendent, il·luminació, vent, cobertura del sòl, tipus de sòl, etc.

- c) Ser ben adaptades a l'espai disponible, tant en el moment de la seva implantació com tenint en compte el seu desenvolupament futur.
 - d) Afavorir l'augment de la biodiversitat del territori.
 - e) Tenir requeriments de manteniment mínims.
3. En aquells parcs i jardins urbans que mantinguin una coberta de vegetació autòctona, la seva ordenació garantirà la conservació d'aquestes característiques. L'ordenació procurarà també la conservació, quan existeixi, de l'estructura tradicional de paisatge rural en aquests espais.
4. El tractament i ordenació dels sòls qualificats com espais lliures, s'ajustaran al següent:
- a) L'ordenació dels parcs urbans respondrà als objectius generals següents:
 - permetre la conservació, recuperació i millora d'espais naturals i del paisatge urbà;
 - satisfer les necessitats de lleure, descans i gaudi dels ciutadans; i
 - adaptar-se a les condicions concretes del lloc: orientació, exposició al sol, dimensió, etc.
 - b) Aquests espais s'ordenaran, en la major part de la seva extensió, amb superfícies toves de paviments naturals i amb plantacions d'espècies arbustives, entapissants i arbres. L'ús de paviments durs no permeables en aquests espais verds serà limitat i no podrà ser superior al 5% de la superfície total de cada espai.
 - c) Les zones d'estacionament a l'aire lliure no excediran el 2% de la superfície qualificada de sistema d'espais lliures.
 - d) Només s'admetran les construccions complementàries de servei de l'espai (fonts, pèrgoles, casetes d'eines, quadres de comandament, etc) i els edificis o les instal·lacions descobertes per la pràctica esportiva, jocs infantils o edificis culturals. En tot cas, no superaran el 5% d'ocupació i s'hauran d'integrar estètica i paisatgísticament en l'entorn. L'alçada màxima d'aquestes edificacions serà de 6 metres i amb una sola planta útil. Les instal·lacions i/o edificis no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través dels parcs urbans.
 - e) Tots els elements d'urbanització dels parcs i jardins urbans, així com els serveis i/o equipaments que en ells s'hi trobin, seran adaptats, segons les determinacions d'accessibilitat de la normativa vigent.
5. Es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i a d'altres sistemes a través d'aquests sòls qualificats d'espais lliures sempre que es defineixin les zones de pas i accés a les edificacions al corresponent projecte d'urbanització ordenant-les convenientment per a aquesta utilització. El potencial accés a les parcel·les i edificacions privades en cap cas comportarà una pèrdua de la qualitat i quantitat de sòl qualificat dins d'aquest subsistema. L'ajuntament podrà establir en quins casos concrets no s'admetrà l'accés als habitatges i propietats a través d'aquests sòls.
6. Tots els sistemes generals d'espais lliures d'aquest POD, i que es troben situats en sòl rústic, tenen una fitxa pròpia en el document 05. *Fitxes de planejament i gestió*, d'aquest POD

CAPÍTOL IV. SISTEMES D'EQUIPAMENTS

article 26 Definició, tipus i identificació

1. Els sistemes d'equipaments comprenen els sòls destinats a instal·lar dotacions d'interès públic i social necessaris en funció de les característiques demogràfiques i socio-econòmiques de la població. Dins d'aquests sistemes es diferencien com a sistema general d'equipaments, com aquells que estan al servei del conjunt del municipi.
2. Els sòls que aquest Pla destina a sistemes d'equipaments s'inclouen en la categoria de Sistema general

d'equipaments, amb el codi EQ_G.

3. Així mateix, el Pla diferencia els sòls qualificats com a sistema d'equipaments en alguna de les qualificacions que es detallen tot seguit en base als usos existents o previstos:

- Equipament sense ús assignat	codi EQ
- Equipament cultural	codi EQ_CU
- Equipament docent	codi EQ_DO
- Equipament sanitari	codi EQ_SA
- Equipament administratiu i institucional	codi EQ_AI
- Equipament esportiu	codi EQ_ES
- Equipament assistencial	codi EQ_AS
- Equipament religió	codi EQ_RL

article 27 Titularitat, gestió i regulació

1. Els sòls que el present POD i qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris, tant generals com locals, podran ser de titularitat pública o privada, d'acord amb allò que estableix en aquestes Normes.

2. Els sòls d'equipament de titularitat privada existents abans de l'entrada en vigor d'aquest POD, siguin generals o locals, podran conservar la seva titularitat i ajustaran la seva activitat conforme a l'ús dominant pel qual aquest POD ha qualificat el sòl o l'edificació.

3. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant el planejament urbanístic derivat.

4. Tots els sistemes generals d'equipaments d'aquest POD, i que es troben situats en sòl rústic, tenen una fitxa pròpia en el document 05. *Fitxes de planejament i gestió*.

article 28 Règim general

En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant el planejament urbanístic derivat.

article 29 Condicions d'ús

1. Ús predominant: equipaments, d'acord amb l'establert en l'article 1 de l'annex I de la DT 1a d'aquestes Normes, i en els usos específics que determina la fitxa del SG corresponent.

2. Usos compatibles: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament (en aquest sentit, el POD reconeix com a compatibles els usos existents en els equipaments en el moment de l'aprovació inicial i que estiguin d'acord amb la definició anterior d'aquest mateix apartat); oficines i serveis; serveis tècnics i ambientals; aparcaments, i els usos detallats d'equipament que defineix la pròpia fitxa del sistema. De manera excepcional, s'admet l'ús d'habitatge unifamiliar la finalitat del qual sigui el servei de vigilància o manteniment de la instal·lació.

3. En els sòls destinats a equipaments que ja contenen en l'actualitat qualsevol dels usos dotacionals específics en aquestes Normes urbanístiques, aquest POD determina aquest ús com a dominant.

4. El canvi dels usos assignats per aquest POD als diferents equipaments requerirà el corresponent pla especial urbanístic d'assignació d'usos i la justificació que queden cobertes les necessitats derivades de tal modificació. L'ajuntament podrà denegar la tramitació del pla especial si considera que la supressió del servei existent augmentaria els dèficits urbanístics.

article 30 Condicions d'ordenació i edificació

1. L'edificació en àrees qualificades de sistema d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambientals del lloc.
2. Els paràmetres urbanístics per a l'edificació i urbanització dels equipaments queden definits a la fitxa individual de cada sistema, tret que raonablement hagin de ser diferents, cas en el qual s'haurà d'efectuar una modificació del POD amb una nova ordenació detallada del sistema. Es podrà mantenir la volumetria de l'equipament en cas de substitució per un altre ús d'equipament.
3. Els possibles equipaments privats que s'autoritzin precisaran de la tramitació del corresponent pla especial urbanístic que en determini l'ús i l'ordenació física (emplaçament dels volums, ocupació, alçàries i separació de les edificacions veïnes, sistematització dels espais lliures i accés), tenint en compte les necessitats funcionals de l'equipament, així com la necessària integració en el seu entorn.

CAPÍTOL V. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS I INFRAESTRUCTURES**article 31 Definició, tipus i identificació**

1. El sistema de serveis tècnics i infraestructures comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis d'abastament d'aigües, evacuació i depuració d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centres de producció o transformació de gas i la seva xarxa de distribució, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o de tractament de residus sòlids, deixalleria i altres possibles serveis de caràcter afí. Inclou, també, els serveis públics vinculats al viari i de suport al transport rodat com són les estacions de servei, els serveis ITV, les bàscules, etc.
2. Els sòls que aquest Pla destina a sistema de serveis tècnics i infraestructures s'identifiquen en els plànols d'ordenació amb el codi SE.
3. Així mateix, el Pla diferencia els sòls qualificats com a sistema de serveis tècnics en alguna de les qualificacions que es detallen tot seguit en base als usos existents o previstos:

- Instal·lacions i serveis	codi SE_IS
- Comunicacions i telecomunicacions	codi SE_CT
- Cementeris	codi SE_CM

article 32 Titularitat, gestió i regulació

1. El sòl destinat a sistema de serveis tècnics i ambientals podrà ser de titularitat pública o privada, ja sigui dels titulars de l'activitat o de tercers.
2. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis tècnics i ambientals s'observarà allò establert en aquestes Normes, en els plans que es desenvolupin i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.
5. Regulació dels usos:
 - a) Ús predominant: infraestructures i serveis, d'acord amb l'establert en l'article 1 de l'annex I de la DT 1a d'aquestes Normes; i els usos detallats que especifica cada fitxa de sistema.
 - b) Usos compatibles: aquells estrictament vinculats amb les instal·lacions de cadascun dels serveis de que es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades a la legislació tècnica corresponent, especificats a la fitxa corresponent

article 33 Condicions d'ordenació i edificació

1. Les condicions d'ordenació i edificació s'ajustaran a les definides pel sistema d'equipaments.
2. Tanmateix, es respectaran les següents condicions:
 - a) L'alçada màxima reguladora serà la que funcionalment exigeixi la instal·lació.
 - b) Els espais no ocupats per a les instal·lacions i que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats i procuraran la integració de les instal·lacions en l'entorn i en el paisatge.
 - c) Aquelles instal·lacions en sòl rústic reconegudes com a sistema de serveis tècnics i ambientals per aquest POD, podran reordenar o ampliar les instal·lacions fins a un 20% acumulable. Si les necessitats són majors, caldrà tramitar un pla especial urbanístic que ho justifiqui.
 - d) L'espai de protecció de les infraestructures i en particular de les línies aèries i subterrànies compliran la legislació sobre la matèria i la seva normativa particular. Aquest espai no serà edificable.
3. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics i ambientals es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, així com també per les corresponents disposicions urbanístiques i especials dels plans que desenvolupin algun dels sectors on s'ubiquen.

CAPÍTOL VI. SISTEMA MARÍTIM

article 34 Definició i identificació

1. Formen part del sistema marítim, les platges, les costes i en general tots els sòls inclosos en la zona marítim-terrestre.
2. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb el codi, ZMT.

article 35 Titularitat

1. El sòl qualificat com a sistema marítim és de titularitat i domini públic.

article 36 Règim general

1. Aquest POD delimita el sistema marítim com un espai lliure públic per les característiques físiques i geogràfiques però no té la consideració de zona verda, al efectes de donar compliment a les ràtios que estableix el RLOUS.
2. El règim d'aquests espais s'ha d'ajustar al que disposa la legislació sectorial en la matèria. Altrament, els terrenys confrontants amb el domini públic marítim-terrestre estan subjectes a determinades limitacions en el dret de propietat i a una sèrie de servituds que venen generades específicament per la legislació sectorial aplicable.
3. Les construccions localitzades dins de la franja de la servitud de protecció quedaran sotmeses al que es disposen a les disposicions transitòries contingudes en la legislació sectorial d'aplicació en matèria de Costes, així com pel Plans Directors Urbanístics corresponents.
4. Les autoritzacions en zona de servitud de trànsit i de protecció, corresponen a la CAIB, en matèria de Costes.
5. Regulació dels usos:
 - a) Ús predominant: Espais Lliures, d'acord amb l'establert en l'article 1 de l'annex I de la DT 1a d'aquestes Normes;

b) Usos compatibles: aquells usos i activitats de caràcter públic destinades al lleure i repòs dels ciutadans que siguin compatibles amb les funcions pròpies del sistema.

article 37 Ordenació mitjançant plans especials

1. Per tal de regular l'ús, la protecció i l'ordenació dels sòls que abasten el sistema marítim es podran desenvolupar plans d'ordenació de les platges, del front marítim o d'altres àmbits del sistema, de conformitat amb el que estableix la legislació sectorial aplicable en matèria
2. Aquests Plans podran abastar la totalitat o part del sòls que comprenen el sistema marítim
3. La iniciativa i elaboració d'aquests Plans serà Municipal, sense perjudici de que puguin promoure'ls també l'administració Autònoma o local, segons el que preveu la referida legislació sectorial, que també regula la seva tramitació.

TÍTOL CINQUÈ. REGULACIÓ DEL SÒL RÚSTIC

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

article 38 Definició i objectiu

1. Constitueixen el sòl rústic els terrenys que el planejament urbanístic general preserva dels processos de desenvolupament o transformació urbanística, mitjançant la seva ordenació i la protecció dels elements d'identitat que els caracteritzen en funció dels seus valors agrícoles, forestals, pecuaris, cinegètics, naturals, paisatgístics o culturals, i la seva aportació a la defensa de la fauna, la flora i el manteniment de l'equilibri territorial i ecològic.
2. El Pla d'ordenació detallada del sòl rústic de Felanitx té com a objecte preservar el sòl rústic del seu municipi del procés de desenvolupament urbà amb l'establiment de les mesures de protecció corresponents, identificant les dues categories bàsiques de sòl rústic comú i de sòl rústic protegit.

article 39 Delimitació i regulació del sòl rústic

1. Aquest Pla d'ordenació detallada classifica el sòl rústic i el delimita, d'acord amb el que determina l'article 38, en els plànols d'ordenació, a escala 1:5.000.
2. La regulació del sòl rústic es realitza en base a:
 - les condicions generals de protecció ambiental i del paisatge;
 - les afectacions de les normatives sectorials;
 - les normes d'edificació; i
 - les diferents categories de sòl rústic.
3. Les condicions generals de protecció ambiental i del paisatge en el sòl rústic, que s'estableixen en el capítol II d'aquest mateix títol setè, són les següents:
 - protecció de la biodiversitat, masses forestals i arbrat;
 - protecció enfront a incendis forestals;
 - mobilitat de la fauna;
 - instal·lacions d'energies renovables;
 - contaminació lumínica;
 - contaminació acústica;
 - xarxa natura 2000;
 - zones humides i
 - masses d'aigua càrstica.
4. Les afeccions de la normativa sectorial sobre el sòl rústic són:
 - servituds respecte a les aigües superficials;
 - servituds aeronàutiques;
 - senyals geodèsics;
 - servituds de costes;
 - servituds viàries;
 - servituds ferroviàries; i

- servituds gasoducte de transport primari.

5. El Pla d'ordenació detallada del sòl rústic identifica els sistemes urbanístics en sòl rústic i les dues categories bàsiques del sòl rústic. Pel que fa a l'establiment i regulació dels sistemes urbanístics, s'estarà a les condicions que es determinen, de forma general, en el títol quart d'aquestes Normes urbanístiques. Pel que fa referència a l'establiment de les categories bàsiques del sòl rústic, aquest Pla defineix, en el capítol IV d'aquest mateix títol cinquè, les següents:

Àrees d'Alt Nivell de Protecció, AANP, on s'inclou la subcategoria AANP-m

Àrees Naturals d'Especial Interès, ANEI, on s'inclou la subcategoria ANEI-m

Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic, ARIP, on s'inclou la subcategoria ARIP-m

Àrees d'Interès Agrari, AIA

Sòl Rústic General Forestal, SRG-F, i la subcategoria SRG-F_m

Sòl Rústic General, SRG, i la subcategoria SRG-m

Àrees de Transició d'Harmonització, ATH

Àrees de Transició de Creixement, ATC

6. La regulació de les edificacions i instal·lacions del sòl rústic s'estableix en el capítol III d'aquest mateix títol cinquè.

7. La delimitació precisa dels elements propis del territori, els sistemes, les zones, i els components de qualificació del sòl rústic de Felanitx es reflecteix en els plànols d'ordenació d'aquest POD, a escala 1:5.000.

CAPÍTOL II. PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT I DEL PAISSATGE

article 40 Protecció de la biodiversitat, masses forestals i arbrat

1. Qualsevol actuació que es desenvolupi en el territori ha de tenir en compte els efectes sobre la fauna i la flora i ha d'incorporar les mesures necessàries per garantir la protecció dels hàbitats que alberguin endemismes.

2. Amb independència del compliment de la legislació vigent en matèria forestal sobre arbres singulars i espècies vegetals protegides, s'han de conservar les espècies vegetals autòctones, limitar les tals i qualsevol altre tipus d'alteració o canvi d'ús del sòl, i fomentar les accions de neteja de boscs. Els aprofitaments forestals i les recuperacions de cultiu necessitaran la corresponent autorització per part de l'administració forestal, si n'és el cas. Es fomentaran les accions silvícoles encaminades a la prevenció d'incendis forestals.

3. Caldrà tenir en compte allò que es disposa en el Capítol VII. Gestió i aprofitament forestal de la llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears o aquella que la substitueixi.

article 41 Protecció enfront a incendis forestals

1. Als nuclis de població, urbanitzacions, i establiments públics i privats que es trobin situats en zones de risc d'incendis forestals l'administració municipal o les persones particulars que regulin o promoguin actuacions han de redactar un pla d'autoprotecció que compleixi la normativa vigent, i han d'implantar les actuacions que el pla d'autoprotecció prevegi.

2. Els terrenys forestals qualificats com a tals en els plànols d'ordenació d'aquest Pla d'ordenació detallada del sòl rústic, a escala 1:5.000, es troben subjectes al següent règim jurídic:

- a) Pel que fa a les mesures preventives i de seguretat, de caràcter obligatori, a adoptar en zones urbanitzades contigües o interiors a terreny forestal, s'han de realitzar de conformitat amb el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, i amb el Codi tècnic d'edificació (Reial decret 314/2006, document bàsic SI, seguretat en cas d'incendi), les quals són les següents:

- Amplada i característiques de la franja: hi ha d'haver una franja de 25 metres d'amplada separant la zona edificada de la forestal, amb baixa càrrega de combustible vegetal.
- La zona edificada ha de disposar preferentment de dues vies d'accés alternatives.
- A les zones d'alt risc d'incendi forestal, establerts al Decret 125/2007, de 5 d'octubre, és necessari que la zona edificada compti amb almenys un hidrant exterior degudament normalitzat.
- Manteniment de les mesures de prevenció: totes les actuacions silvícoles han de tenir un manteniment periòdic per garantir el compliment de les seves funcions preventives.

b) Pel que fa a les mesures de prevenció a carreteres, vies fèrries i d'altres vies de comunicació, els seus titulars, quan aquestes vies travessin terrenys forestals, han d'establir una franja de prevenció d'incendis forestals d'almenys el 10% de l'amplada de la via i mínim un metre, comptador des de cadascun dels límits exteriors.

c) Pel que fa a les mesures preventives a adoptar en relació a les línies aèries de conducció d'energia elèctrica, s'ha de tenir en compte el que disposa l'article 162.3 del RD 1955/2000, l'article 13 del Decret 125/2007, de 5 d'octubre i el Reial decret 223/2008. En aquest sentit, queda limitada la plantació d'arbres i prohibida la construcció d'edificis i instal·lacions industrials en la franja definida per la projecció sobre el terreny dels conductors extrems en les condicions més desfavorables, incrementada per les distàncies reglamentaries a tots dos costats de dita projecció.

Per a les línies subterrànies es prohibeix la plantació i construccions mencionades en el paràgraf anterior en la franja definida per la rasa on van allotjats els conductors, incrementada amb les distàncies mínimes de seguretat reglamentaries.

d) Els abocadors s'han d'atendre al que disposa l'article 14 del Decret 125/2007 de 5 d'octubre.

e) En els certificats del final d'obra, emesos pel tècnics corresponents, s'ha d'acreditar, en aquells habitatges contigus o interiors a terreny forestal, que s'han realitzat les mesures preventives de seguretat i d'autoprotecció establertes al CTE i al Decret 125/2007, de 5 d'octubre. Prèviament aquestes actuacions han d'estar previstes en el projecte d'execució i s'han d'autoritzar amb el projecte corresponent.

f) El municipi de Felanitx, en col·laboració amb l'administració competent, ha de fomentar la redacció i l'execució del Pla d'autoprotecció en l'àmbit de zones d'alt risc o altres nuclis de població aïllada especialment vulnerables de conformitat amb el Decret 41/2005 i el R.D. 893/2013 de 15 de novembre.

g) Segons la directiva bàsica (RD 893/2013 de 15 de novembre), les noves urbanitzacions i edificacions per a ús residencial, comercial, industrial o de serveis resultants de l'execució d'aquest Pla d'ordenació detallada del sòl rústic i del planejament derivat que el desenvolupi que afectin a zones de forest o d'influència forestal i que no tinguin continuïtat immediata amb la trama urbana, han d'assegurar l'existència d'una faixa perimetral de protecció dins la mateixa propietat.

h) En les àrees de prevenció de risc d'incendis, quan es destinen a usos o activitats que suposin habitatges hauran d'incorporar mesures de seguretat vial per garantir l'accés de persones i vehicles, dipòsits d'aigua per una primera situació d'emergència, així com actuacions en la vegetació en un radi de trenta metres (30 m) al voltant de les edificacions per reduir la càrrega de combustible, i se'ls aplicarà el règim d'usos prevists a la categoria de sòl que se correspondria en absència d'aquest risc d'incendi. Així mateix, caldrà tenir en compte el que diu l'Annex II (Especificacions relatives als plans d'autoprotecció per risc d'incendi forestal de les noves edificacions o instal·lacions ubicades en àrees d'interfície urbà-forestal) de la Directriu Bàsica de Planificació de Protecció Civil d'emergència per Incendis Forestals.

article 42 Mobilitat de la fauna

La concessió de llicència per construir tancats, o cloves en sòl rústic, així com també l'aprovació dels plans i projectes de carreteres de titularitat municipal i de la resta d'infraestructures lineals han de tenir en compte els efectes sobre els desplaçaments dels animals silvestres i han d'habilitar els passos de fauna i la resta de mesures que es considerin oportunes per no alterar aquests moviments. La instal·lació de línies elèctriques

d'alta tensió s'ha de fer amb dispositius adequats per evitar l'electrocució, a les zones de pas, de les aus que per la seva mida es puguin veure afectades.

article 43 Instal·lacions d'energies renovables

Les instal·lacions d'energia renovable fotovoltaïques, eòliques i microeòliques es regulen segons els apartats següents:

a) Les instal·lacions fotovoltaïques sobre el terreny en sòl rústic es troben subjectes al següent règim jurídic:

a.1) Les instal·lacions de superfície i potència de tipus A definides en el Pla sectorial energètic de les Illes Balears són ús admès a les zones d'aptitud alta i mitjana grafiades en els plànols d'ordenació del sòl rústic del Pla d'ordenació detallada: Aptitud fotovoltaica (PO-AF), a escala 1:10.000. No obstant, estaran prohibides si les mateixes s'ubiquen en sòl rústic AANP, AANP-M, ANEI, ANEI-M, ARIP, ARIP-M, APT-CR, SRG-F i SRG-FM.

a.2) Les instal·lacions de superfície i potència de tipus A definides en el Pla sectorial energètic de les Illes Balears són d'ús condicionat en les zones d'aptitud baixa grafiades en els plànols d'ordenació del sòl rústic del Pla d'ordenació detallada: Aptitud fotovoltaica (PO-AF), a escala 1:10.000. Això no obstant, estan prohibides si les mateixes s'ubiquen en sòl rústic AANP, ANEI, ANEC, ARIP, APT-CR, SRG-F i SRG-FM.

a.3) Les instal·lacions de superfície i potència de tipus A definides en el Pla sectorial energètic de les Illes Balears són d'ús prohibit a les zones d'exclusió grafiades en els plànols d'ordenació del sòl rústic del Pla d'ordenació detallada: Aptitud fotovoltaica (PO-AF), a escala 1:10.000. Això no obstant es podran implantar aquest tipus d'instal·lacions exclusivament en espais degradats (pedreres abandonades, abocadors per restaurar, o bé en altres indrets sempre que es tracti d'instal·lacions per autoconsum promogudes per les diferents administracions públiques en desenvolupament o exercici d'actuacions lligades a l'ús o servei públic.

a.4) Les instal·lacions de superfície i potència de tipus B i C definides en el Pla sectorial energètic de les Illes Balears són d'ús condicionat en les zones d'aptitud alta i mitjana grafiades en els plànols d'ordenació del sòl rústic del Pla d'ordenació detallada: Aptitud fotovoltaica (PO-AF), a escala 1:10.000. Això no obstant, estan prohibides si les mateixes s'ubiquen en sòl rústic AANP, ANEI, ANEC, ARIP, APT-CR, SRG-F, SRG-FM.

a.5) Les instal·lacions de superfície i potència de tipus B i C definides en el Pla sectorial energètic de les Illes Balears són d'ús prohibit en les zones d'aptitud baixa i exclusió grafiades en els plànols d'ordenació del sòl rústic del Pla d'ordenació detallada: Aptitud fotovoltaica (PO-AF), a escala 1:10.000. Això no obstant, es podran implantar aquest tipus d'instal·lacions exclusivament en espais degradats (pedreres abandonades, abocadors per restaurar, o bé en altres indrets sempre que es tracti d'instal·lacions per autoconsum promogudes per les diferents administracions públiques en desenvolupament o exercici d'actuacions lligades a l'ús o servei públic. Les de tipus C també es podran implantar si formen part d'un projecte de rehabilitació ambiental. En aquest cas a aquestes instal·lacions els serà d'aplicació el que estableix la legislació agrària vigent en relació amb la seva localització i/o amb la integració efectiva amb l'activitat agrària quan s'escaigui.

a.6) Les instal·lacions de superfície i potència de tipus D definides en el Pla sectorial energètic de les Illes Balears són d'ús condicionat a les zones d'aptitud alta grafiades en els plànols d'ordenació del sòl rústic del Pla d'ordenació detallada: Aptitud fotovoltaica (PO-AF), a escala 1:10.000. Això no obstant, estan prohibides si s'ubiquen en sòl rústic AANP, ANEI, ANEC, ARIP, APT-CR, SRG-F i SRG-FM.

a.7) Les instal·lacions de superfície i potència de tipus D definides en el Pla sectorial energètic de les Illes Balears són d'ús prohibit a les zones d'aptitud mitjana, baixa i exclusió grafiades en els plànols d'ordenació del sòl rústic del Pla d'ordenació detallada: Aptitud fotovoltaica (PO-AF), a escala 1:10.000. En zones d'aptitud mitjana només són permeses si se situen en espais degradats (espais denudats,

pedreres abandonades, abocadors per restaurar i espais no agrícoles ja transformats per activitats antròpiques en desús). En tot cas s'han de tramitar per la via de la declaració d'interès general.

a.8) Totes les instal·lacions fotovoltaïques en sòl rústic s'han de separar, com a mínim, 10 metres de les partions, excepte en el supòsit que s'ubiquin en les cobertes d'edificis legals. En el supòsit d'instal·lacions fotovoltaïques destinades a l'autoconsum dels edificis de la parcel·la ubicades sobre el terreny s'haurà de dotar d'una pantalla vegetal o altre solució tècnica admissible segons les previsions d'aquest Pla d'ordenació detallada que, en funció de l'alçaria de les instal·lacions redueixi l'impacte visual d'aquestes respecte de les parcel·les confrontants.

En el supòsit d'instal·lacions fotovoltaïques no destinades a l'autoconsum dels edificis de la parcel·la, i que estiguin ubicades sobre el terreny s'haurà de dotar d'una pantalla vegetal o altre solució tècnica admissible segons les previsions d'aquest Pla d'ordenació detallada que haurà d'anar acompanyat de documentació tècnica raonada sobre les característiques de l'apantallament als efectes de determinar en quin moment temporal es produirà la reducció efectiva de l'impacte visual que, en tot cas, ha d'esser efectiu a partir de 12 mesos de la col·locació de les instal·lacions fotovoltaïques, i que, si és el cas, ha d'anar acompanyat del corresponent programa de manteniment de l'apantallament als efectes de la reducció de l'impacte visual. La instal·lació i manteniment de l'apantallament serà una condició de l'autorització administrativa d'aquest tipus instal·lacions fotovoltaïques.

a.9) La implantació d'instal·lacions fotovoltaïques sobre el terreny per autoconsum dels edificis legalment implantats és un ús admès, i als efectes urbanístics no computen com ocupació. El projecte tècnic haurà de justificar que les instal·lacions fotovoltaïques s'ajusten estrictament a les necessitats energètiques dels edificis de què es tracti.

Es permet la implantació d'instal·lacions fotovoltaïques sobre coberta o de forma integrada a qualsevol edificació legalment implantada en les categories de sòl rústic i de sòl rústic protegit, tot i que en aquest darrer cas, només per autoconsum de l'edificació. En el supòsit d'edificis protegits pel *Catàleg d'elements i espais protegits del terme municipal de Felanitx* en que això no sigui possible per raons de la protecció patrimonial de l'edifici, s'haurà d'implantar sobre el terreny, i sempre fora de l'entorn de protecció dels elements catalogats.

(E) b) Les instal·lacions eòliques, tal com venen definides a l'article 37 del Pla sectorial energètic de les Illes Balears, es permeten en sòl rústic i es troben subjectes al següent règim jurídic:

b.1) Les instal·lacions eòliques de tipus A són d'ús admès a les zones d'aptitud alta, mitjana i baixa grafiades en els plànols d'ordenació del sòl rústic del Pla d'ordenació detallada: Aptitud eòlica (PO-AE), a escala 1:10.000. Això no obstant, estan prohibides si s'ubiquen en sòl rústic AANP, ANEI, ANEC, ARIP, SRG-F i SRG-FM.

b.2) Les instal·lacions eòliques de tipus A són ús prohibit a les zones d'exclusió grafiades en els plànols d'ordenació del sòl rústic del Pla d'ordenació detallada: Aptitud eòlica (PO-AE), a escala 1:10.000.

b.3) Les instal·lacions eòliques de tipus B i C són d'ús condicionat a les zones d'aptitud alta i mitjana grafiades en els plànols d'ordenació del sòl rústic del Pla d'ordenació detallada: Aptitud eòlica (PO-AE), a escala 1:10.000. Això no obstant, estan prohibides si s'ubiquen en sòl rústic AANP, ANEI, ANEC, ARIP, SRG-F i SRG-FM.

b.4) Les instal·lacions eòliques de tipus B i C són d'ús prohibit a les zones d'aptitud baixa i d'exclusió grafiades en els plànols d'ordenació del sòl rústic del Pla d'ordenació detallada: Aptitud eòlica (PO-AE), a escala 1:10.000.

b.5) Les instal·lacions eòliques de tipus D són d'ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general a les zones d'aptitud alta, mitjana i baixa grafiades en els plànols d'ordenació del sòl rústic del Pla d'ordenació detallada: Aptitud eòlica (PO-AE), a escala 1:10.000. Això no obstant, estan prohibides si s'ubiquen en sòl rústic AANP, ANEI, ANEC, ARIP, AP-CR, SRG-F i SRG-FM.

b.6) Les instal·lacions eòliques de tipus D són d'ús prohibit a les zones d'exclusió grafiades en els plànols d'ordenació del sòl rústic del Pla d'ordenació detallada: Aptitud eòlica (PO-AE), a escala 1:10.000.

b.7) Les instal·lacions autoritzables s'han de separar de les partions una distància igual o superior al 110% de la seva altura, del masteler i les aspes. Tanmateix, no s'admetran dins els àmbits de protecció dels elements protegits pel *Catàleg d'elements i espais protegits del terme municipal de Felanitx*.

c) Les instal·lacions microeòliques, tal com venen definides a l'article 39 del PDSE, aprovat pel Decret 33/2015, són un ús admès en els àmbits assenyalats com a sistema general en sòl rústic, en les construccions agràries situades en els terrenys rústics, en les construccions dedicades a dotacions, sistemes generals i equipament, i les vinculades a activitats turístiques, industrials i comercials del sòl rústic, sempre que s'hagin edificat legalment.

article 44 Contaminació lumínica

1. No es pot autoritzar cap projecte d'urbanització ni de dotació de serveis que inclogui l'ús de lluminàries de tipus globus. S'ha d'exigir que s'usin sempre pantalles en les quals la bombeta no sobresurti de l'interior, que no s'utilitzin reflectors que dispersin la llum cap al cel i que la inclinació de la lluminària sigui paral·lela a l'horitzó.

2. S'ha d'exigir, en qualsevol projecte d'urbanització, de dotació de serveis o de reforma d'instal·lacions d'enllumenat existents, que el disseny del sistema d'enllumenat es basi fonamentalment en el criteri d'eficiència energètica i de consecució dels nivells luminotècnics establerts en l'apartat 3 d'aquest article i que compleixi els següents requisits:

a) En l'enllumenat amb projectors de superfícies horitzontals (instal·lacions esportives, aparcaments, etc.), s'han d'instal·lar projectors asimètrics sense inclinació o bé instal·lar projectors simètrics amb reixes adequades contra l'enllumenat.

b) S'han de substituir les bombetes de vapor de mercuri per altres de (com a mínim) vapor de sodi d'alta pressió, i també la implantació d'altres de vapor de sodi de baixa pressió a les àrees on l'ús d'aquest tipus de llum sigui indiscutible per raons de seguretat (aparcaments i vies de circulació ràpida, per exemple)

c) S'ha de modificar (en els casos que tècnicament això sigui possible i no impliqui una pèrdua d'il·luminació) la inclinació de les lluminàries fins a situar-les paral·leles a l'horitzó.

d) L'enfosquiment intern, al 50%, de l'hemisferi superior de les lluminàries que tinguin globus de plàstic o similars.

e) La instal·lació de bombetes de menor consum en aquells llocs on el nivell luminotècnic sigui excessiu, en relació amb els valors de seguretat recomanats.

3. Les lluminàries que s'implantin a cada zona de contaminació lumínica, grafiades en el plànol d'ordenació de contaminació lumínica (PO-CL), a escala 1:40.000, no poden superar els límits establerts a la taula següent:

Valor límit del flux hemisfèric superior instal·lat

CLASSIFICACIÓ DE ZONES	FLUX HEMISFÈRIC SUPERIOR INSTAL·LAT $FHS_{inst}(\%)$
E1	0%
E2	$\leq 5\%$
E3	$\leq 15\%$
E4	$\leq 25\%$

4. Sempre que sigui factible, a les calçades de les vies de trànsit es recomana implantar paviments amb un coeficient de luminància mitjà o grau de lluminositat el més elevat possible i amb factor especular baix.

article 45 Contaminació acústica

1. El Pla d'ordenació detallada inclou un Estudi acústic (*Mapa estratègic de renou del municipi de Felanitx. Gener 2016*).

2. Amb l'objectiu de minvar el renou, les emissions de partícules i pols, durant les fases d'urbanització i

posterior edificació dels sectors urbanitzables i/o les unitats d'actuació urbanística, caldrà triar la maquinària i els equips adequats per a cada feina que disposin de sistemes silenciadors i amb nivells baixos de renou i emissions de gasos. També s'haurà de preveure en els casos de les actuacions directes per a l'execució dels sistemes generals i les actuacions aïllades no sistemàtiques. Aquestes mesures es concretaran en els projectes d'urbanització i edificació corresponents. En els casos dels sectors urbanitzables no ordenats directament pel Pla d'ordenació detallada aquestes mesures les haurà d'acabar de detallar el document ambiental del pla parcial corresponent.

article 46 Xarxa Natura 2000

1. El Pla d'ordenació detallada recull en els plànols d'ordenació del sòl rústic de la sèrie PO-XN, a escala 1:10.000, els àmbits de gestió de les coves declarades *Zones d'Especial Conservació* (ZEC), així com la delimitació de la corresponent zona de protecció i dels espais declarats LIC (ES5310029 Na Borges, ES5310098 Cales de Felanitx, ES5310030 Costa de Llevant).
2. Per poder autoritzar qualsevol pla, programa, projecte o instal·lació que pugui afectar als espais Xarxa Natura 2000 (tant dins l'àmbit dels plans de gestió com fora d'ells, si pot afectar-los) s'haurà de passar una avaluació de les seves repercussions ambientals, d'acord amb l'establert a l'article 39 de la Llei 5/2005.
3. En el cas dels àmbits territorials inclosos en el Pla de Gestió Natura 2000 Coves:
 - a) Per autoritzar noves edificacions en les zones on la categoria de sòl ho permeti, sense perjudici de la corresponent avaluació de repercussions ambientals establert a l'article 39 de la Llei 5/2005 LECO, s'ha d'aportar un informe geotècnic previ per a garantir que no hi hagi risc geològic de col·lapse dels terrenys i la garantia d'execució de les instal·lacions d'evacuació d'aigües residuals.
 - b) Els projectes que s'hagin d'executar fora de l'àmbit de protecció de les coves, però que impliquin una excavació del terreny o suposin risc de vessament de substàncies contaminants al subsòl proper a aquests LIC subterranis, també requereixen avaluació de repercussions ambientals, tret que es vegi clarament que no hi produiran cap tipus d'afectació.

article 47 Zones humides

1. El Pla d'ordenació detallada identifica en els corresponents plànols d'ordenació les zones humides.
2. Les zones humides grafiades en el Pla d'ordenació detallada són les que figuren delimitades de forma provisional en el *Pla Hidrològic de les Illes Balears*.
3. Les zones humides gaudeixen de la protecció de la *Ley de Aguas* i del *Reglamento del Dominio Público Hidráulico*. Tota activitat que afecti a les zones humides requereix autorització o concessió administrativa de l'òrgan competent. Totes les Administracions Públiques de les Illes Balears i els propietaris de les zones humides privades estan obligats a la seva conservació i a l'adopció de les mesures de protecció i recuperació en el marc de les previsions de la *Ley de Aguas*.

article 48 Masses d'aigua càrstica

1. El Pla d'ordenació detallada identifica en els corresponents plànols d'ordenació les masses d'aigua càrstica.
2. Les masses d'aigua càrstica són les previstes en el *Pla Hidrològic de les Illes Balears*.
3. Les masses d'aigua càrstica gaudeixen de la protecció que deriva de la *Ley de Aguas*, del *Reglamento del Dominio Público Hidráulico* i del *Pla Hidrològic de les Illes Balears*.
4. El regim jurídic aplicable a les masses d'aigua càrstica, en aplicació del *Pla Hidrològic de les Illes Balears*, consisteix:
 - a) Es prohibeix:
 - a.1) La destrucció o la modificació substancial de l'estructura física de la cavitat.
 - a.2) Les activitats que puguin implicar la destrucció o el deteriorament de les formacions càrstiques (espeleotemes).

- a.3) Les activitats que puguin implicar modificacions substancials de l'estratificació del medi aquàtic i de la seva situació oligotròfica i oligoxena.
- a.4) Les actuacions que puguin implicar una modificació substancial de la circulació de l'aigua i de l'aire en la cavitat.
- b) Són autoritzables les actuacions que no preveu l'apartat anterior, excepte les referides a la investigació científica o esportiva no comercial, sense perjudici d'altres llicències, autoritzacions o permisos.
- c) Les masses d'aigües càrstiques actualment explotades per a ús turístic o esportiu-comercial a l'entrada en vigor del *Pla Hidrològic de les Illes Balears* poden mantenir l'ús, amb l'obligació d'implantar un sistema de gestió mediambiental.

CAPÍTOL III. AFECTACIONS DE NORMATIVES SECTORIALS

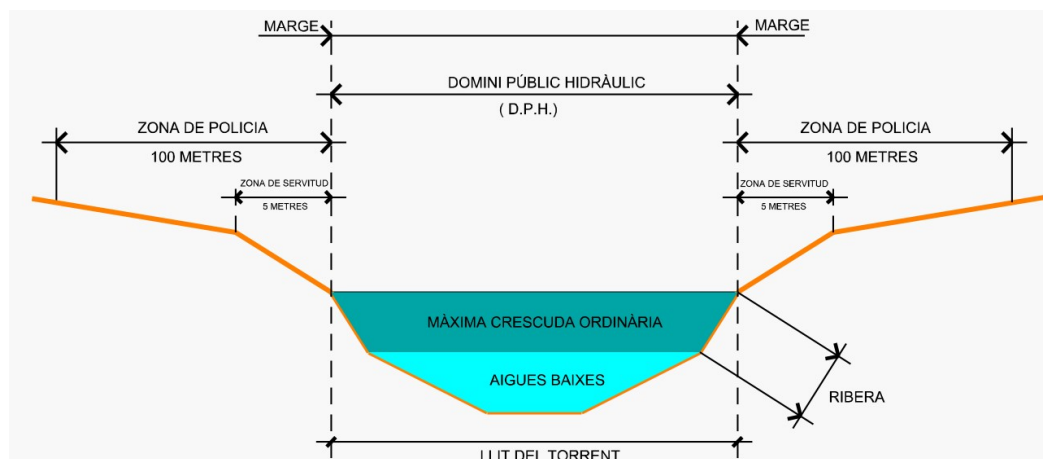
SECCIÓ I. EN RELACIÓ A LES AIGÜES SUPERFICIALS

article 49 Legislació aplicable

1. En matèria d'aigües serà d'aplicació el règim establert per la legislació sectorial vigent o la normativa que la substitueixi en el futur.
2. Les obres i instal·lacions en domini públic hidràulic, en zones de servitud, en zones de policia i en zones inundables o potencialment inundables necessiten autorització administrativa prèvia de la Direcció General de Recursos Hídrics. Aquesta autorització és independent de qualsevol altra que hagi de ser atorgada pels diferents òrgans de les administracions públiques, i, si escau, dels propietaris de terrenys particulars. No obstant això, queden excloses de l'autorització de l'Administració Pública Hidràulica les previstes en el *Pla Hidrològic de les Illes Balears* o la normativa que la substitueixi en el futur.
3. L'afecció o no de futurs projectes a la zona de domini públic hidràulic i a les seves zones de protecció (servitud i policia), s'ha de realitzar amb la informació disponible a la infraestructura de dades espacials de les Illes Balears (IDEIB).

article 50 Domini públic hidràulic i zones de servitud

1. Els marges dels terrenys que limiten amb els llits de domini públic estan subjectes en tota la seva extensió longitudinal:
 - a) a una zona de servitud de cinc metres (5 m) d'amplària per a ús públic,
 - b) a una zona de policia de cent metres (100 m) d'amplària, en la qual es condiciona l'ús del sòl i les activitats que s'hi desenvolupin.
2. La regulació de les zones de servitud i de policia té com a finalitat la consecució dels objectius de preservar l'estat del domini públic hidràulic, prevenir la deterioració dels ecosistemes aquàtics, contribuir a la seva millora, i protegir el règim dels corrents en avingudes, afavorint la funció dels terrenys adjacents amb als llits en la laminació de cabals.
3. A les zones properes a la desembocadura a la mar, o quan les condicions topogràfiques dels llits i marges ho facin necessari per a la seguretat de persones i béns, pot modificar-se l'amplària de les zones de servitud i de policia en la forma que determini el Reglament del domini públic hidràulic vigent.
4. Les zones definides en els apartats anteriors es corresponen al grafisme següent:



article 51 Zona de servitud per a ús públic

1. La zona de servitud per a ús públic té les finalitats següents:

- Protecció de l'ecosistema fluvial i del domini públic hidràulic.
- Pas públic, per als vianants i per al desenvolupament dels serveis de vigilància, conservació i salvament, tret que per raons ambientals o de seguretat la Direcció General de Recursos Hídrics en consideri convenient la limitació.
- Avarat i amarrament d'embarcacions de forma ocasional i en cas de necessitat.

2. Els propietaris d'aquestes zones de servitud poden sembrar i plantar espècies no arbòries lliurement, sempre que no deteriorin l'ecosistema fluvial o impedeixin el pas assenyalat a l'apartat anterior. Les tales o plantacions d'espècies arbòries requereixen autorització de la Direcció General de Recursos Hídrics.

3. Amb caràcter general no es pot realitzar cap tipus de construcció en aquesta zona tret que resulti convenient o necessària per a l'ús del domini públic hidràulic o per a la seva conservació i restauració. Només poden autoritzar-se edificacions en zona de servitud en casos molt justificats.

Les edificacions que s'autoritzin s'han d'executar en les condicions menys desfavorables per a la pròpia servitud i amb la mínima ocupació, tant en el sòl com en el vol. Ha de garantir-se l'efectivitat de la servitud, procurant-ne la continuïtat o la ubicació alternativa i la comunicació entre les àrees del seu traçat que quedin limitades per la servitud.

article 52 Zona de servitud de policia

1. A la zona de policia de cent metres (100 m) d'amplada mesurats horitzontalment a partir del llit queden sotmesos al que disposa el Reglament del domini públic hidràulic vigent les següents activitats i usos del sòl:

- Les alteracions substancials del relleu natural del terreny.
- Les extraccions d'àrids.
- Les construccions de tot tipus, tinguin caràcter definitiu o provisional.
- Qualsevol altre ús o activitat que suposi un obstacle per al corrent en règim d'avingudes o que pugui ser causa de degradació o deterioració de l'estat de la massa d'aigua, de l'ecosistema aquàtic, i en general, del domini públic hidràulic.

2. L'execució de qualsevol obra o treball a la zona de servitud de policia del domini públic hidràulic requerirà d'autorització administrativa prèvia de l'administració hidràulica de les Illes Balears.

article 53 Zona de flux preferent i zones inundables

1. Zona de flux preferent:

a) La zona de flux preferent es troba definida a l'article 9 del Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, que aprova el Reglament del domini públic hidràulic o norma que el substitueixi en el futur.

2. Zones inundables o potencialment inundables:

a) Es consideren zones potencialment inundables en sòl en situació d'urbanitzat les planes geomorfològiques d'inundació que consten en el visor de l'IDEIB. En el plànol d'informació del sòl rústic del PG i POD, a escala 1:40.000, es recullen les planes geomorfològiques d'inundació com a zones potencialment inundables. Aquestes zones potencialment inundables regiran fins que l'administració hidràulica no hagi delimitat les zones inundables definitives.

b) Transitòriament, i fins que l'administració hidràulica no hagi delimitat les zones inundables, els planificadors i promotors urbanístics de planejament derivat sobre àrees potencialment inundables del sòl en situació de rural podran fer ús de l'Estudi Hidrològic Hidràulic del Pla d'ordenació detallada o bé elaborar els estudis hidrològics i hidràulics corresponents.

article 54 Limitació dels usos en la zona de flux preferent i en les zones inundables

1. Limitació dels usos en la zona de flux preferent:

a) La limitació d'usos en les zones de flux preferent en situació de sòl rural a l'entrada en vigor del Real Decret 638/2016, de 9 de desembre, està regulat a l'article 9bis del Reglament del Domini Públic Hidràulic i requeriran autorització administrativa.

b) La limitació d'usos en zones de flux preferent en situació de sòl urbanitzat a l'entrada en vigor del Real Decret 638/2016, de 9 de desembre, està regulat a l'article 9ter del Reglament del Domini Públic Hidràulic i requeriran autorització administrativa.

2. Limitació dels usos en les zones inundables o potencialment inundables:

a) Les edificacions que es vulguin efectuar en una zona inundable o en una zona potencialment inundable d'acord amb aquest Pla d'ordenació detallada es regiran pel que disposa el RDPH i requeriran autorització administrativa.

b) Amb caràcter general les noves edificacions i usos associats es duran a terme fora de les zones inundables i potencialment inundables. En aquells casos en els quals no sigui viable, se sotmetran a les condicions següents:

b.1) Les edificacions es dissenyaran tenint en compte el risc d'inundació existent i els nous usos residencials es disposaran a una cota tal que no estiguin afectats per l'avinguda amb període de retorn de 500 anys, i s'han de dissenyar tenint en compte el risc i el tipus d'inundació existent. Podran disposar de garatges subterranis i de soterranis, sempre que es garanteixi l'estanquitat del recinte per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn, es realitzin estudis específics per evitar el col·lapse de les edificacions, tot això tenint en compte la càrrega sòlida transportada, i a més es disposi de respiradors i vies d'evacuació per sobre de la cota d'aquesta avinguda. S'haurà de tenir en compte la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.

b.2) S'evitarà l'establiment de serveis o equipaments sensibles o infraestructures públiques essencials, com ara hospitals, centres escolars o sanitaris, residències de persones grans o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on puguin produir-se grans aglomeracions de població, acampades, zones destinades a l'allotjament als càmpings i edificis d'usos vinculats, parcs de bombers, centres penitenciaris, depuradores, instal·lacions dels serveis de Protecció Civil, o similars. Excepcionalment, quan es demostrï que no existeix cap altra alternativa d'ubicació, se'n podrà permetre l'establiment, sempre que es compleixi l'establert a l'apartat anterior i s'asseguri la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.

c) Queden excloses de l'autorització prevista en el punt a) d'aquest apartat:

- c.1) Les actuacions de conservació, manteniment i rehabilitació de construccions i edificis existents que no s'executin en soterranis i les que s'executin en edificacions vinculades a un ús públic essencial quan no comportin un augment del risc per a les persones.
 - c.2) Les obres que no requereixin un projecte tècnic quan no estiguin incloses en zones de policia o servitud i no modifiquin la circulació lliure de les aigües o no representin obstacles per al flux del vessament, el desguàs o les avingudes de les aigües.
 - c.3) Les obres de construcció, rehabilitació o reparació de safarejos, piscines o aljubs, sempre que la part més alta es trobi a la cota del terreny.
 - c.4) Les obres de conservació i manteniment de camins existents.
 - c.5) Les obres de manteniment o reparació de serveis soterrats, com canonades d'aigua, gas, sanejament, fibra òptica, electricitat o similars.
 - c.6) Obres i activitats l'execució de les quals no impliqui un obstacle per a les aigües, en concret la celebració d'esdeveniments culturals i esportius.
 - c.7) La instal·lació de plaques solars fotovoltaïques en teulades d'edificacions existents.
- d) El promotor de les obres haurà de subscriure una declaració responsable en la qual expressi clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, comproment-se a traslladar aquesta informació als possibles afectats, amb independència de les mesures complementàries que estimi oportú adoptar per a la seva protecció. Aquesta declaració responsable haurà d'estar integrada, al seu cas, en la documentació de l'expedient d'autorització. En els casos en què no hagi estat inclosa en un expedient d'autorització de l'Administració hidràulica, s'haurà de presentar davant d'aquesta amb una antelació mínima d'un mes abans de l'inici de l'activitat.
- e) A més de l'establert en el punt d) anterior, amb caràcter previ a l'inici de les obres, el promotor haurà de disposar del certificat del Registre de la Propietat en el qual s'acrediti que existeix anotació registral i indiqui que la construcció es troba en zona inundable.
- f) A les zones inundables o potencialment inundables de baixa probabilitat d'inundació (per a avingudes amb període de retorn superior a 100 anys) es prohibeixen les instal·lacions o activitats d'emmagatzematge de substàncies prioritàries, tret que disposin d'un informe favorable de l'Administració pública hidràulica i amb les mesures preventives necessàries, per garantir la no afecció al domini públic hidràulic.

article 55 Servituds aeronàutiques

Els terrenys afectats per servituds aeronàutiques es troben grafats en els plànols d'ordenació del sòl rústic del Pla d'ordenació detallada, a escala 1:5.000, i la normativa d'aplicació és la següent:

- Llei 48/1960 sobre navegació aèria, modificada per la Llei 55/1999 sobre mesures fiscals, administratives i d'ordre social.
- Llei 21/2003, de seguretat aèria.
- Decret 584/1972 de servituds aeronàutiques, modificat pel RD 1189/2011 i el RD 297/2013.
- RD 373/2011 pel qual s'actualitzen les servituds aeronàutiques de NDB de Portocolom.

En el terme municipal de Felanitx, en els terrenys on es troba delimitada la servitud aeronàutica del NDB de Portocolom, cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensor cartells, acabaments decoratius) les modificacions del terreny o qualsevol objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors, incloses les seves pales, cartells...) així com el gàlib de via fèrria o vials pot sobrepassar les línies de nivell de la superfície limitadora de la servitud NDB de Portocolom.

Qualsevol emissor radioelèctric o altre tipus de dispositiu que pugui donar origen a radiacions electromagnètiques pertorbadores del funcionament normal de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques requereix la corresponent autorització segons el Decret 584/1972 de servituds aeronàutiques.

En els terrenys afectats per la servitud aeronàutica NDB de Portocolom, dins el terme municipal de Felanitx, no

es poden instal·lar aerogeneradors, línies de transport elèctric, infraestructures de telecomunicacions, antenes de telefonia, enllaç de microones o plataformes elevades.

L'execució de qualsevol construcció, instal·lació (incloses les grues de construcció i similars) o plantació inclosa dins la zona de servitud aeronàutica NDB de Porto Colom requereix acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria conforme al Decret 584/1972

L'execució, en qualsevol indret del terme municipal, de qualsevol construcció o estructura (pals, antenes, aerogeneradors, pales incloses) i la instal·lació dels mitjans necessaris per a la seva construcció que s'elevi a una alçària superior als cent metres (100 m) sobre el terreny o el nivell de la mar, requereix pronunciament previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria de conformitat amb el Decret 584/1972.

article 56 Senyals geodèsics

Els terrenys en què s'ubiquin senyals geodèsics estan subjectes a les servituds previstes a la legislació d'aplicació L 11/1975 i RD 2421/1978. Les persones titulars de terrenys on s'ubiquin els senyals, si així ho permet el règim urbanístic previst en aquest pla i en la normativa superior, els poden tancar i edificar amb la limitació de que no es pot pertorbar l'ús dels senyals, i s'ha de sol·licitar la corresponent autorització de l'organisme competent (art. 11 del RD 2421/1978).

La concessió de qualsevol tipus de llicències d'obres o instal·lacions en els punts geodèsics assenyalats en els plànols d'ordenació d'aquest Pla d'ordenació detallada, sèrie PO-PP, a escala 1:10.000, i en els predis subjectes a servitud, s'entén condicionada a l'informe favorable de l'Institut Geogràfic Nacional.

article 57 Costes

1. En matèria de costes serà d'aplicació el règim establert per la legislació sectorial vigent (Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes, i Reial Decret 876/2014, de 10 d'octubre, que aprova el Reglament General de Costes, o la normativa que substitueixi aquestes en el futur).

2. En els plànols d'ordenació del sòl rústic d'aquest Pla d'ordenació detallada es representen les línies de ribera de mar, de l'atermenament del domini públic marítim-terrestre i les zones de servitud de trànsit i de protecció. També es representen les línies de servitud d'accés al mar i la zona d'influència, definides conforme al que s'estableix en l'article 227.4.a) del Reglament General de Costes. En tot cas haurà de tenir-se en compte que, davant qualsevol desajust en la representació de les citades línies, prevaldran les dades dels plànols d'atermenament sobre les reflectides en els plànols d'ordenació del Pla d'ordenació detallada.

3. En compliment de la legislació vigent citada en el primer apartat d'aquest article, i amb independència de la classificació o qualificació del sòl, caldrà respectar el següent:

a) La utilització del domini públic marítim-terrestre es regularà segons l'especificat en el Títol III de la Llei de Costes. En qualsevol cas, les actuacions que es pretenguin dur a terme en aquests terrenys de domini públic hauran de comptar amb el corresponent títol habilitant. En tot cas la utilització del domini públic marítim terrestre serà de conformitat amb la seva naturalesa i amb subjecció a les prescripcions de l'art. 31 de la Llei de Costes. Així mateix només es pot autoritzar l'ocupació del domini públic marítim-terrestre per aquelles activitats o instal·lacions que per la seva naturalesa no puguin tenir una altra ubicació, i sempre amb la prèvia obtenció del títol habilitant per a la seva ocupació. En el supòsit d'extinció d'una concessió en domini públic marítim-terrestre els terrenys quedaran subjectes al règim general de la Llei de Costes de l'art. 72.

b) Les obres, instal·lacions i activitats a la zona de servitud de protecció s'han d'ajustar al que disposen els articles 24 i 25 de la Llei de Costes, i requereixen l'obtenció prèvia de l'autorització de l'òrgan autonòmic o insular que sigui competent, segons les respectives atribucions que els confereix la regulació d'aplicació.

S'ha de garantir el respecte de les servituds de trànsit i accés al mar establertes en els articles 27 i 28 de la Llei de Costes, respectivament, i el compliment de les condicions assenyalades en l'article 30 per a la zona d'influència.

Quan es tracti d'edificacions destinades a residència o habitació de nova planta, ampliació de les existents, o d'aquelles altres que, pel fet de no complir les condicions que estableix l'article 25.2 de la Llei, no puguin ser autoritzades amb caràcter ordinari, només es poden atorgar autoritzacions de forma excepcional, d'acord amb el que determina el punt 3 de la disposició transitòria tercera de la Llei de Costes.

c) Les obres i instal·lacions existents a l'entrada en vigor de la Llei de Costes, situades en zona de domini públic o de servitud, es regularan per l'especificat en la disposició transitòria quarta de la Llei de Costes i en les disposicions transitòries 14 i 15 del Reglament que la desplega.

4. La realització d'obres en la zona de servitud de protecció emparades en el règim de la disposició transitòria quarta de la Llei de Costes, requereix la tramitació d'una declaració responsable, en els termes de l'apartat 3 de la disposició esmentada; així com en l'apartat 1 de la disposició transitòria quinzena del Reglament general de costes, que s'haurà de presentar davant l'òrgan competent de la comunitat autònoma o del Consell Insular de Mallorca, segons les respectives atribucions que els confereix la regulació d'aplicació.

Si les obres emparades en els supòsits de la disposició transitòria quarta de la Llei de Costes s'ubiquen en la zona de domini públic marítim terrestre o en la zona de servitud de trànsit i no incideixen en la resta de la zona de protecció, la declaració responsable s'ha de presentar en el Servei perifèric de costes (Administració de l'Estat) d'acord amb el que indica l'apartat 2 de la disposició transitòria quinzena del Reglament General de Costes; o davant l'òrgan autonòmic o insular que en el futur pugui determinar una eventual normativa de distribució competència, quan s'hagin desplegat les previsions de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears sobre el traspàs de funcions en matèria de gestió del domini públic marítim terrestre.

5. Als efectes del que preveu la Disposició Transitòria tercera de la Llei de Costes, en aquells trams de costa delimitats en el Pla d'ordenació detallada, per tal de poder autoritzar edificacions destinades a residència o habitació de nova planta, ampliació de les existents, o d'aquelles altres que no compleixen les condicions que estableix l'article 25.2 de la Llei de Costes, s'haurà de redactar un estudi de detall que, a més d'assenyalar les alineacions i rasants, el reajustament de les existents, l'ordenació dels volums i, si escau, el desenvolupament de la xarxa viària, contengui una justificació expressa del compliment dels requisits de la disposició transitòria tercera punt 3.2 de la Llei de Costes. Una vegada aprovat l'estudi de detall es podran autoritzar aquestes actuacions de conformitat amb el que determina l'estudi de detall, el Pla d'ordenació detallada i resta d'instruments d'ordenació en vigor, sempre que es garanteixi l'efectivitat de la servitud i que no es perjudiqui el domini públic marítim terrestre.

En aquells trams que ja tenen un estudi de detall aprovat que assenyali alineacions, rasants i volums, es poden autoritzar obres en zona de servitud de protecció d'acord amb aquests instruments d'ordenació.

6. La tala d'arbres es pot permetre sempre que sigui compatible amb la protecció del domini públic, quan existeixi autorització prèvia de l'òrgan competent en matèria forestal i no minvi significativament les masses arbòries, sense perjudici que li sigui d'aplicació el que disposa l'article 40 d'aquestes Normes urbanístiques.

SECCIÓ II. EN RELACIÓ A LES INFRAESTRUCTURES DE COMUNICACIONS

article 58 Servituds viàries

1. En matèria viària serà d'aplicació el règim establert per la legislació sectorial vigent (Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de la comunitat autònoma de les Illes Balears, o la normativa que la substitueixi o desenvolupi en el futur).

2. Per a les noves construccions pròximes a carreteres del Consell de Mallorca, existents o previstes, serà necessari que amb caràcter previ a l'atorgament de llicències d'edificació es duguin a terme els estudis corresponents per determinar els nivells sonors previsibles, i també l'obligació d'establir limitacions a l'edificabilitat o de disposar els mitjans de protecció acústica imprescindibles en cas de superar-se els llindars establerts a la Llei del renou i al Reial decret 1367/2007.

3. D'acord amb el que estableix l'article 36 de la Llei de carreteres de la CAIB, i sense perjudici del que es

disposa a l'article 70 d'aquestes Normes urbanístiques, es prohibeix la instal·lació de publicitat que pugui esser visible des de la zona de domini públic de qualsevol carretera, excepte pel que fa a les travesseres de població, que es regulen segons l'ordenança de publicitat d'aquest ajuntament. La sol·licitud de llicència per instal·lar publicitat haurà d'incloure un plànol de situació de l'indret on es pretén la instal·lació de la publicitat i la carretera. La documentació tècnica ha d'indicar les dimensions i altura del cartell de publicitat, la cota a la que situa el cartell a nivell del sòl, i la cota a que es situarà el punt més alt del cartell. El promotor, amb la presentació de la sol·licitud de llicència haurà d'ingressar a la Tresoreria municipal un aval d'import del 150% del cost d'instal·lació del cartell per garantir que el cartell no serà visible des de les carreteres de la zona.

El termini de vigència de l'autorització per instal·lar el cartell serà de 3 mesos, comptats a partir de la notificació de l'acord, i l'autorització inclourà la prescripció que la llicència de finalització d'obres serà sol·licitada en el termini màxim de 3 mesos.

El promotor de la llicència, abans d'exhaurir-se el termini de vigència de la llicència, haurà de sol·licitar la llicència de finalització d'obra en la que es comprovarà, no solament la correcta execució de les obres d'instal·lació del cartell si no que el cartell no és visible des de la zona de domini públic de qualsevol carretera.

En el supòsit que el promotor no procedeixi a la sol·licitud de llicència de finalització d'obres, l'Ajuntament procedirà, prèvia audiència al promotor, a la declaració de caducitat de la llicència. Si el promotor no sol·licita la llicència de finalització d'obres i el cartell s'hagués instal·lat, l'Ajuntament confiscarà, de forma definitiva, l'aval dipositat si el cartell fos visible des de qualsevol carretera i procedirà a l'execució de les obres de retirada del cartell.

No es considera publicitat la retolació sobre els establiments i els indicadors informatius de l'activitat legalment implantada, que es regulen per al sòl rústic a l'article 70 d'aquestes Normes urbanístiques.

4. Els plans i projectes que desenvolupin les actuacions previstes al Pla d'ordenació detallada i que puguin afectar les carreteres titularitat del Consell de Mallorca, els seus elements complementaris, les seves zones de domini públic, protecció o afecció, o bé les zones de reserva viària previstes al PDSCMa, hauran de comptar amb l'autorització prèvia del Consell de Mallorca, d'acord amb la Llei de carreteres de la CAIB.

article 59 Servituds ferroviàries

1. En matèria ferroviària serà d'aplicació el règim establert per la legislació sectorial vigent (Llei 4/2014, de 20 de juny, de transports terrestres i mobilitat sostenible de les Illes Balears, o la normativa que la substitueixi o desenvolupi en el futur). Aquesta Llei estableix limitacions a la propietat dels terrenys immediats al ferrocarril consistents en la declaració i delimitació de la zona de domini públic, la zona de protecció i el límit d'edificació.

2. Zona de domini públic

a) Els serveis ferroviaris de la comunitat autònoma circulen entre zones de domini públic, entesos com els terrenys que ocupen l'esplanació de la línia ferroviària, els seus elements funcionals i les instal·lacions que tinguin per objecte explotar-los correctament, i una franja de terreny de vuit metres (8 m) a cada costat de la plataforma, mesurada en horitzontal i perpendicularment a l'eix d'aquesta, des de l'aresta exterior de l'esplanació.

En les zones urbanes consolidades, la franja és de 5 metres (5 m) a cada costat. L'administració competent en la gestió del transport ferroviari pot reduir aquestes distàncies, amb l'informe previ de l'empresa prestadora del servei, quan se n'acrediti la necessitat i no s'ocasioni perjudici a la seguretat, la regularitat, la conservació i el lliure trànsit del ferrocarril. La zona de domini públic no pot ser inferior en cap cas a dos metres (2 m) a cada costat.

b) S'entén per esplanació, la superfície de terreny en el qual s'ha modificat la topografia natural del terra i sobre la qual es troba la línia fèrria, s'hi disposen els elements funcionals i s'hi ubiquen les instal·lacions, i per aresta exterior de l'esplanació, la intersecció del terreny natural amb els talussos del desmunt, del terraplè o, si escau, dels murs de sosteniment.

c) En els casos especials de ponts, viaductes, estructures o obres similars, es poden fixar com a arestes exteriors de l'esplanació les línies de projecció vertical de la vora de les obres sobre el terreny. El terreny comprès entre aquestes línies és de domini públic.

d) Als túnels, la determinació de la zona de domini públic s'estén a la superfície dels terrenys necessaris per assegurar la conservació i el manteniment de l'obra i les seves instal·lacions accessorïes, d'acord amb les característiques geotècniques del terreny, l'altura sobre aquests i la disposició dels seus elements, tenint en compte circumstàncies com ara la ventilació i els accessos.

3. Zona de protecció

La zona de protecció de les línies ferroviàries consisteix en una franja de terreny a cada costat, delimitada interiorment per la zona de domini públic definida en l'apartat anterior, i exteriorment per dues línies paral·leles situades a trenta metres (30 m) de les arestes exteriors de l'esplanació. En el sòl que el planejament urbanístic corresponent classifiqui com a urbà consolidat, la zona de protecció ha de ser de deu metres (10 m) comptadors des de les arestes exteriors de l'esplanació. L'administració pot reduir aquestes distàncies en les mateixes circumstàncies que s'estableixen per a la zona de domini públic.

4. Normes especials

a) A la zona de domini públic només poden fer-se obres i instal·lacions, amb l'autorització prèvia de l'administració competent en la gestió de transport ferroviari, quan siguin necessàries per prestar el servei ferroviari o quan la prestació d'un servei públic o d'un servei o una activitat d'interès general ho requereixi. Excepcionalment, per causes degudament justificades, es pot autoritzar l'encreuament, tant aeri com subterrani, d'obres i instal·lacions d'interès privat amb la zona de domini públic.

A les zones urbanes, amb l'autorització prèvia de l'administració competent en matèria de transport ferroviari, es poden executar obres d'urbanització que millorin la integració del ferrocarril dins la zona de domini públic.

b) A la zona de protecció només es poden executar les obres i permetre els usos que siguin compatibles amb la seguretat del trànsit ferroviari, amb l'autorització prèvia de l'administració competent en la gestió de transport ferroviari. S'hi permeten els cultius agrícoles, sempre que es garanteixi una evacuació correcta de les aigües de reg i no es causin perjudicis a l'esplanació. Hi queda prohibida la crema de rostolls.

L'administració competent pot utilitzar o autoritzar que s'utilitzi la zona de protecció per raons d'interès general o quan es requereixi per a un millor servei de la línia ferroviària.

L'ocupació de la zona de protecció i els danys i perjudicis que es causin per utilitzar-la són indemnitzables d'acord amb el que estableix la Llei d'expropiació forçosa.

c) Per executar qualsevol tipus d'obra o instal·lació, fixa o provisional, canviar-ne la destinació o el tipus d'activitat que s'hi pugui fer i plantar o talar arbres a les zones de domini públic i de protecció, es requereix l'autorització prèvia de l'administració competent en la gestió de transport ferroviari. En cap cas no s'han d'autoritzar obres o instal·lacions que puguin afectar la seguretat de la circulació ferroviària, perjudicar o impedir una explotació adequada de la infraestructura ferroviària.

El que estableix aquest apartat s'entén sens perjudici de les competències d'altres administracions públiques.

d) En tots els casos anteriors, l'administració competent en la gestió de transport ferroviari, abans d'atorgar l'autorització, ha de requerir l'informe previ de l'empresa ferroviària afectada per aquestes obres o instal·lacions.

e) Reglamentàriament es poden definir els tipus d'obres i usos que, encara que no responguin a un interès general, són susceptibles de ser autoritzats a la zona de protecció, sempre que no suposin un perjudici per a la línia ferroviària i per a la seva explotació, i siguin compatibles amb la seguretat del trànsit ferroviari.

f) En les construccions i instal·lacions ja existents a la zona de protecció i de domini públic, es pot autoritzar l'execució, exclusivament, d'obres de conservació, manteniment i millora, sempre que:

- No suposi un augment del volum de la construcció.
- Sigui compatible amb la seguretat del trànsit ferroviari i no suposi un perjudici per a la línia ferroviària i la seva explotació.
- La construcció s'hagi executat legalment i amb tots els permisos necessaris en el seu moment.

5. Límit d'edificació

a) S'estableix la línia límit d'edificació en ambdós costats de les línies ferroviàries. Des d'aquesta línia fins a la línia ferroviària queda prohibit qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, a excepció de les que siguin imprescindibles per conservar i mantenir els edificis existents en el moment que entri en vigor aquesta llei.

També es prohibeix establir noves línies elèctriques d'alta tensió dins de la superfície afectada per la línia límit d'edificació.

b) La línia límit d'edificació se situa a vint metres (20 m) mesurats horitzontalment, de l'aresta exterior més pròxima a la plataforma, si bé reglamentàriament es pot determinar una distància més curta d'acord amb les característiques de les línies.

c) L'administració competent en la gestió ferroviària, amb l'informe previ de l'empresa ferroviària i les entitats locals afectades, per raons geogràfiques o socioeconòmiques, pot fixar una línia límit d'edificació en zones o àrees delimitades diferent de la que s'estableix amb caràcter general.

d) L'administració competent en la gestió del transport ferroviari, amb l'informe previ sobre la idoneïtat de la reducció de l'empresa ferroviària que explota el servei, pot establir la línia límit d'edificació en les línies ferroviàries que circulin per zones urbanes a una distància més curta que la que es fixa en l'apartat 2 d'aquest article, quan ho permeti el planejament urbanístic corresponent, sempre que això redundi en una millora de l'ordenació urbanística i no causi perjudicis a la seguretat, la regularitat, la conservació i el lliure trànsit del ferrocarril.

SECCIÓ III. EN RELACIÓ A LES INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS

article 60 Servituds gasoducte de transport primari

1. Pel terme municipal de Felanitx discorre el gasoducte de transport primari Cas Tresors-Felanitx-Felanitx. Aquest gasoducte té 16" de diàmetre des de Palma fins a Felanitx i 12" des de Felanitx a Felanitx.

2. En l'entorn del seu traçat es generen dues zones de protecció, delimitades gràficament en el plànols d'ordenació, a escala 1:5.000, que limiten els usos de les finques rústiques per les que discorre:

a) Zona A: es tracta d'un corredor de quatre metres (4 m) -dos metres (2 m) a cada costat de la canonada en el qual està prohibit efectuar treballs de llaurada o similars a una profunditat major de cinquanta centímetres (50 cm) i plantar arbres i arbustos. Dins d'aquesta es troba la zona de servitud permanent d'1 metre d'amplària a cada costat de la canonada.

b) Zona B: es tracta d'un corredor de vuit metres (8 m) d'amplària a cada costat de la zona A, on es prohibeix realitzar qualsevol tipus d'obres, construcció, edificació o efectuar alguna actuació que pogués danyar o pertorbar el bon funcionament de les instal·lacions.

CAPÍTOL IV. NORMES D'EDIFICACIÓ EN SÒL RÚSTIC

SECCIÓ I. CONDICIONS GENERALS

article 61 Condicions generals

1. El sòl rústic ha de ser preservat de totes aquelles actuacions que impliquin la seva transformació en sòl urbanitzat. Per això, s'han d'aplicar les mesures necessàries per evitar la pèrdua de les seves funcions o la degradació dels seus valors.
2. El respecte al paisatge exigeix un tractament especial en relació amb la protecció de l'arbrat i de les masses de vegetació, per la qual cosa les tales han de ser justificades i autoritzades, han de resultar compatibles amb la defensa de l'arbrat i vegetació que identifiquen paisatgísticament els llocs i han de mantenir la flora pròpia de la zona.

article 62 Implantació del programa d'habitatge unifamiliar

1. La configuració de l'habitatge unifamiliar resultant d'una nova implantació, reforma o ampliació d'un habitatge ja existent, o en el supòsit de canvi d'ús d'edificació per implantar el d'habitatge, ha de complir les condicions establertes en aquestes normes i en els instruments d'ordenació territorial.
2. El programa i la distribució del conjunt de les dependències, de forma inequívoca, constituirà un únic habitatge unifamiliar, no podent, a aquests efectes, incloure espais de comunicació vertical ni dependències auxiliars, d'estar, menjar, cuinar o dormir, que distorsionin, per la seva reiteració o pel seu excessiu nombre, el caràcter unifamiliar de l'habitatge.
3. Totes les dependències de l'habitatge destinades a morada de les persones es desenvoluparan en un únic edifici i tindran accés totes elles des de l'interior del mateix.
4. Només es podran desenvolupar en edificacions separades de la principal les dependències amb usos de servei o complementaris a l'habitatge, distints dels usos obligatoris en la composició de l'habitatge, i amb les condicions que determina l'article 63.

article 63 Condicions d'implantació, estètica i composició exterior

1. Els edificis, en la seva ubicació dins la parcel·la, hauran de salvaguardar la condició rústica dels terrenys, la protecció de les característiques generals del paisatge i la reducció de l'impacte visual. Per aconseguir això darrer, l'edificació a les parcel·les amb un pendent mitjà superior al 10% s'haurà de situar a les àrees de menys desnivell de manera que s'evitin grans anivellaments i rebaixos.
2. Els nous edificis s'han de situar per sota de la cota 200, sempre que ho permetin les ordenances del Pla d'ordenació detallada i les prescripcions derivades de qualsevol altra norma jurídica legal o reglamentària. En les parcel·les en que no es pugui implantar l'edifici per sota de la cota 200, bé per haver-hi impediment legal o reglamentari, bé per estar situada completament per sobre de la cota 200, l'edificació s'ha de situar a la cota més baixa possible permesa.
3. Les edificacions poden tenir dues plantes sobre rasant i resulta permesa la construcció d'una planta soterrani exclusivament per dependències no habitables amb usos de servei de l'edifici. La planta soterrani pot tenir un tram de façana descobert de màxim 3,50 metres per arribar-hi.
4. Les construccions i edificacions s'han d'adaptar a l'entorn amb una arquitectura senzilla i racional, i respectuosa amb els valors culturals i paisatgístics de l'entorn. Aquest precepte s'ha de tenir en compte en la composició volumètrica, els materials emprats i la composició de les façanes, així com en l'impacte visual que generi en l'entorn. En concret:
 - a) Les noves edificacions han de ser de volumetria senzilla, d'acord amb l'estètica tradicional constituïdes per un cos principal al qual se li poden adossar diversos volums secundaris menors.

- b) La coberta serà inclinada de teula àrab; es permetrà un altre tipus de cobertes tradicionals als cossos i elements complementaris, sempre que aquests no superin el 20% de la superfície ocupada total de l'edificació principal. A la coberta, hauran de quedar integrats tots els elements que s'hagin d'instal·lar a la part superior de l'edifici, de manera que no siguin visibles a llarga distància.
- c) Al cos principal se li poden adossar diversos volums secundaris menors, amb coberta plana o inclinada indistintament, que en cap cas poden ocultar o emascarar el volum principal.
- d) Separades del cos principal poden implantar-se edificacions aïllades menors, també amb coberta plana o inclinada indistintament, que en cap cas poden ocultar o emascarar el volum principal. La seva superfície edificada total no pot superar el 30% de la superfície edificada de l'edificació principal, ni una planta d'altura.
- e) L'alçada màxima dels edificis no podrà superar les dues plantes i els vuit metres (8 m) des del nivell de la planta baixa fins al coronament de la coberta.
- f) El nivell de la planta baixa no podrà estar situat, en cap punt, a més d'un metre (1 m) del nivell del terreny natural.
- g) Els tancaments han de ser l'element compositiu preponderant, de manera que la superfície de buits en cada façana de l'edifici (portals i finestres) ha de ser inferior a la dels panys massissos. Les finestres han de ser rectangulars, més altes que amples, excepte els finestrons. No es permetrà la successió reiterativa d'arcs o altres buits oberts en façana.
- h) La superfície total de porxos no podrà superar el vint per cent (20%) de la superfície ocupada per la resta de l'edificació.
- i) L'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes serà de la gamma de la pedra, del marès o dels ocres terra. Es prohibeixen els acabats amb elements constructius vists com ara el maó, el bloc de formigó i similars.
- j) Les fusteries exteriors de les edificacions seran de fusta o metàl·liques amb color de la gamma dels verds o marrons. La seva tipologia ha de ser la tradicional, amb sistema d'obertura batent d'eix vertical.
- k) Es permet la instal·lació de panells tèrmics/fotovoltaics en sòl rústic per a autoconsum sobre el terreny o sobre la coberta dels edificis. Si es col·loquen damunt la coberta han de quedar totalment integrats, han de mantenir la inclinació de la coberta i substituir l'acabat de teules àrabs. Si s'opta per instal·lar panells tèrmics /fotovoltaics la seva potència no pot ser superior en més d'un 10% de les necessitats de subministrament elèctric dels edificis de la parcel·la. La instal·lació de panells en el sòl no computa a efectes d'ocupació.
- l) Cap construcció o instal·lació no podrà eliminar o reduir elements edilicis de la parcel·la catalogats de valor cultural, com parets seques, barraques de roter, forns de calç o marjades.

article 64 Moviments de terres

1. Els moviments de terres estan subjectes a llicència municipal i es poden destinar, sense perjudici dels usos extractius degudament autoritzats, només per adaptar el terreny als cultius agraris, l'adaptació dels exteriors de les edificacions, o la construcció de vies i camins. Les marjades, tant excavades com a elevades en el terreny, s'han de deixar acabades amb pedra seca.
2. Els moviments de terres per a la construcció de vies i camins han de respectar els valors paisatgístics i la vegetació del lloc, i han de permetre l'escorrentia natural de les aigües.
3. Els projectes que incloguin moviments de terres han de plantejar alternatives viables. L'alternativa escollida entre les possibles haurà de ser la que respecti els valors paisatgístics i vegetació del lloc, amb el menor moviment de terres possible.
4. Condicions de la parcel·la no ocupada per l'edificació:
 - a) La part de la parcel·la no ocupada ni per l'edificació ni per la resta d'elements constructius s'ha de mantenir en estat natural o en explotació agrícola, ramadera o forestal.

- b) Els anivellaments exteriors del terreny produïts per l'edificació i resta d'elements constructius no es podran situar a més d'1,50 m per sobre i 2,20 m per davall del terreny natural.
- c) A la unitat de paisatge 2 i a les zones AANP, AANP-M, ANEI, ANEI-M, ARIP, ARIP-M, SRG-F i SRG-FM, a la part no ocupada ni per edificació ni per la resta d'elements constructius no s'hi faran moviments de terres ni cap altra actuació que n'alteri la naturalesa rústica o el perfil natural del terreny.

article 65 Tancament de finques

1. Tant a les partions com a l'interior de la finca es permeten els tancaments necessaris per a la seva explotació, sempre que no provenguin de segregacions o romanents que suposin una infracció de la unitat mínima de cultiu i amb les següents condicions:

- a) Les tanques de les propietats, quan no siguin d'obra, seran de malla metàl·lica ampla, elèctriques o de bardissa; quan siguin d'obra seran de cantons de marès no aterracats o de paret seca amb una alçària de cos màxima d'un metre en ambdós casos, i s'admetrà sobre la seva coronació i fins a l'alçària màxima de dos metres i vint centímetres la disposició d'elements diàfans executats mitjançant els sistemes tradicionals de la zona. Excepte en el cas d'horts i d'explotacions intensives, s'hi hauran de deixar separacions o obertures necessàries per permetre el pas de l'aigua i de la fauna silvestre. A la unitat paisatgística 2, i a les zones AANP, AANP-M, ANEI, ANEI-M, ARIP, ARIP-M i SRG-F les tanques, quan no siguin d'obra, seran de malla metàl·lica ampla sobre pals de fusta, elèctriques o de bardissa.
- b) Es prohibeixen els murs realitzats amb peces prefabricades.
- c) Les altures es consideren en cada punt del terreny natural.

2. En les finques en les quals es realitzi un nou tancament s'han de complir les següents condicions:

- a) El pla exterior dels tancaments que confrontin amb carreteres ha de recular la distància estipulada per la legislació de carreteres, i si es tracta de camins municipals o camades incloses a l'inventari de camins i camades d'ús públic s'ha de recular un metre (1 m) respecte de l'aresta exterior, i mai a menys de tres metres (3 m) de l'eix del camí.
- b) Als encreuaments de vies, les reculades s'han d'efectuar deixant un xamfrà de tres metres (3 m), per tal de facilitar el gir dels vehicles.

3. S'han de conservar i restaurar els tancaments existents de parcel·les de paret seca. Només se'n permet la seva demolició parcial:

- a) En cas d'ampliació de la via. En aquest cas s'ha de reposar el marge amb característiques idèntiques a l'existent.
- b) Quan els tancaments resultin afectats directament per obres autoritzades en projecte en el qual en consti expressament justificada la demolició.

article 66 Aigües residuals en sòl rústic

1. Les aigües residuals generades no poden ser abocades a pous negres o a rases filtrants. La reutilització de les aigües depurades s'ha d'ajustar als plans de l'organisme competent en matèria d'agricultura. Els dipòsits que continguin aigües residuals s'han de separar com a mínim deu metres (10 m) dels dipòsits d'aigua potable, les piscines i les partions de la finca. Els projectes tècnics a partir dels quals se sol·liciti la llicència de construcció contindran el sistema d'evacuació que garanteixi el compliment d'aquestes condicions.

2. Pel que fa al sistema per a l'evacuació d'aigües residuals:

- a) Als habitatges unifamiliars ha de ser individual i mitjançant sistemes de depuració autònoma, entesa com la depuració de petits cabals d'aigües residuals domèstiques (o assimilables) provinents d'instal·lacions aïllades, amb desbast de filtres o reixes rentables i, com a mínim, tres cambres (anaeròbia, aeròbia i dipòsit d'aigües tractades).

- b) El sistema de sanejament autònom ha de complir els requisits que determina el *Pla Hidrològic de les Illes Balears*. Els efluents es podran reutilitzar a la mateixa parcel·la amb els requisits que determina el mateix Pla hidrològic.
3. Quan es dugui a terme qualsevol intervenció en el sòl s'han de prendre les mesures oportunes perquè l'escorrentia de les aigües pluvials no arrossegui terra i suposi així un deteriorament del territori.

article 67 Aigües grises i aigües pluvials

1. Tots els habitatges de nova planta, reformes integrals i canvis d'ús a habitatge han de disposar d'un circuit separat per a la reutilització d'aigües grises condicionades i tractades que s'ha de destinar a les cisternes dels inodors i per al reg. Aquesta obligació també és d'aplicació per als edificis no residencials que generin aigües grises.
2. Els projectes de construcció d'edificacions en sòl rústic, les reformes integrals i canvis d'ús a habitatges han de preveure la recollida de les aigües pluvials de les cobertes dels edificis per a la seva utilització en les necessitats de l'edificació i/o de la finca. A tal efecte, els habitatges han de disposar d'un dipòsit (cisterna o aljub) per acumular l'aigua pluvial amb una capacitat mínima de 20 m³. Aquesta obligació també és d'aplicació per als edificis no residencials amb una superfície de coberta superior a 200 m².
3. Les aigües pluvials de les cobertes s'han de conduir fins al dipòsit i hi ha d'haver un derivador que permeti aprofitar l'aigua de pluja o rebutjar-la. El dipòsit ha de comptar amb un sobreexidor.
4. Les aigües provinents de les zones pavimentades no poden dirigir-se cap al camí públic, i aquest fet s'ha d'acreditar en el projecte tècnic.

article 68 Piscines

1. A sòl rústic les piscines només poden autoritzar-se si es troben annexes a un habitatge unifamiliar o establiment turístic legalment implantats on la qualificació urbanística permeti aquest ús i no pot donar lloc a la construcció de més d'una piscina per parcel·la.
2. La lamina de mirall d'aigua de la piscina no pot excedir els 35 m² i els 60 m³ de volum, i ha de complir una separació mínima a partions de deu metres (10 m).
3. Per autoritzar la instal·lació de piscines, el projecte ha de preveure les mesures adients per a la seva integració adequada en l'entorn: han de ser de planta essencialment rectangular i el seu color interior ha de ser de la gamma del blau obscur, ocre, verd o gris.
4. Les piscines i les terrasses annexes únicament computen a efectes d'ocupació i no poden sobresortir més d'un metre (1 m) del terreny natural mesurat en qualsevol punt del seu perímetre. En cas de sobresortir d'aquesta alçada, també computen a efectes d'edificabilitat i s'han d'integrar en l'entorn com la resta de les construccions. Les construccions en les quals se situïn les instal·lacions i maquinària, quan sobrepassin la rasant del terreny han de complir les mateixes condicions estètiques que les edificacions.
5. Es prohibeixen les piscines en planta coberta o sobre el forjat de l'última planta.

article 69 Camins particulars

1. En sòl rústic queda prohibida l'obertura de nous camins de titularitat privada, excepte aquells que transcorrin íntegrament per l'interior d'una finca i serveixin a les necessitats d'aquesta finca, o transcorrin íntegrament per dins de diverses finques a títol de servitud de pas per a un o diversos predis dominants.
2. Per autoritzar l'obertura de nous camins, el projecte ha de preveure les mesures adients per a la seva integració adequada en l'entorn, tant en l'adaptació al terreny com en relació a materials d'acabat, coloracions, evacuació d'aigües, etc.
3. En les autoritzacions relatives a la reforma dels camins existents, el projecte corresponent ha de preveure les mesures adients per tal de conservar els elements o les característiques més rellevants o d'interès cultural o etnològic.

article 70 Publicitat en sòl rústic

1. Es prohibeix qualsevol tipus de publicitat a totes les categories de sòl rústic. No es considera publicitat la retolació sobre els establiments i els indicadors informatius de l'activitat legalment implantada que s'hi desenvolupi que no superin els 0,2 m² de dimensió i que estiguin integrats a l'entorn. No s'admet que aquests indicadors o rètols siguin lluminosos ni reproduïxin continguts multimèdia.
2. La implantació de tanques, cartells i qualsevol mitjans publicitaris sense l'autorització constitueixen infracció urbanística en els termes prevists en la legislació.

article 71 Centres de transformació elèctrica en sòl rústic

1. Les edificacions destinades a centre de transformació de subministrament elèctric en sòl rústic s'han d'adaptar a les condicions estètiques de la zona i han de ser acabats amb coberta inclinada de teula.
2. La paret de tancament de les edificacions destinades a centres de transformació de subministrament elèctric confrontant amb el camí públic, camada d'ús públic o carretera s'ha de situar a la mateixa alineació que fixa l'article 65 per als tancaments de finques.

article 72 Prohibició d'instal·lació de caravanes o altres elements mòbils que puguin resultar habitables en sòl rústic

Atès que aquest Pla d'ordenació detallada no delimita zones concretes habilitades per a aquest ús, es prohibeix en tot el sòl rústic del terme municipal la disposició sobre el terreny de caravanes o altres elements mòbils que puguin resultar habitables.

article 73 Camins públics i camades d'ús públic

En els camins públics i camades d'ús públics es permet el trànsit de vehicles i persones, sempre que aquests reuneixin les condicions adequades per aquest ús i complint les condicions que l'ajuntament pugui establir via ordenança o reglament.

SECCIÓ II. SEGREGACIONS, PARCEL·LACIONS I USOS EN SÒL RÚSTIC**article 74 Règim dels actes de divisió de terrenys classificats com a sòl rústic**

1. Qualsevol acte que tingui per objecte o conseqüència la parcel·lació, la segregació o la divisió de terrenys classificats com a sòl rústic per aquest Pla d'ordenació detallada està subjecte a llicència urbanística municipal prèvia, en els termes prevists a la legislació i reglamentació aplicable.
2. Si l'acte de divisió s'empara en la legislació agrària o forestal, s'han de complir exclusivament les limitacions que estableix la legislació esmentada quan al règim d'unitats mínimes de conreu o forestal.
3. Si l'acte de divisió té per objecte la implantació o realització d'activitats regulades per la legislació urbanística, s'apliquen les determinacions sobre parcel·lació, divisió o segregació establertes a les normes particulars per a cada qualificació de sòl que estableix aquest Pla d'ordenació detallada, sens perjudici de l'aplicabilitat, en cas de discrepància, de les normes més restrictives que contengui la legislació urbanística o els instruments d'ordenació territorial.
4. En cap cas l'autorització d'actes de divisions emparats en la legislació agrària o forestal no pressuposa l'autorització d'usos urbanístics.

article 75 Superfície mínima de parcel·la afectada per diverses qualificacions

1. Si una parcel·la està afectada per diverses qualificacions o categories, per determinar si compleix amb l'exigència de parcel·la mínima, aquesta es verificarà comprovant que la suma de percentatges de superfície de cada zona respecte de la superfície exigible per a cadascuna d'elles ha de ser igual o superior a cent (100).

No es podran comptabilitzar per assolir la superfície mínima les àrees incloses en zones de major protecció que no admetin l'ús que es pretengui, llevat que es tracti d'àrees de protecció territorial (APT) superposades sobre altres categories de sòl rústic que sí permetin aquest ús".

2. L'edificació, en tot cas, se situarà a la zona amb la categoria de sòl de menor protecció on l'ús a implantar sigui permès.

article 76 Segregacions als efectes de l'ús d'habitatge unifamiliar

1. En sòl rústic, quan les ordenances particulars de les zones ho permetin, podrà implantar-se l'ús d'habitatge unifamiliar només quan la parcel·la, a més de complir amb la parcel·la mínima establerta per aquest Pla d'ordenació detallada, es trobi en un dels supòsits següents:

- a) Procedeixi d'una divisió, segregació o fragmentació practicada abans del 16 de juliol de 1997.
- b) En cas de parcel·les segregades des del dia 16 de juliol de 1997 i abans del 13 d'octubre de 1999, només es podrà autoritzar l'ús d'habitatge unifamiliar quan aquesta divisió, segregació o fragmentació no hagi donat lloc, simultàniament o successiva, a més de cinc (5) unitats registrals independents, exclosa la finca matriu, llevat que amb posterioritat s'hagin tornat a agrupar per davall d'aquest límit o que es tracti d'actuacions emparades en l'apartat següent i es compleixi amb el requisit de parcel·la mínima d'aquest Pla d'ordenació detallada.
- c) A les parcel·les segregades des del dia 13 d'octubre de 1999, queda prohibit l'ús habitatge unifamiliar excepte en aquelles que provenguin d'una primera divisió, segregació o fragmentació practicada en document públic en virtut de donació de pares a fills -o a fills de fills premorts- o a causa d'herència entre pares i fills -inclosa la substitució per al cas de premoriència i la successió per dret de representació-, limitada l'excepció, en ambdós supòsits, a un màxim d'una parcel·la per fill i un sol cop, per la qual cosa aquesta excepció ja no es podrà aplicar a les noves fragmentacions que es puguin fer de les parcel·les resultants d'aquesta primera.

2. Juntament amb la sol·licitud inicial de llicència, s'haurà de presentar un certificat expedit pel Registre de la Propietat acreditatiu de l'historial continuat de la parcel·la, que indiqui si ha estat objecte de cap divisió, segregació o fragmentació i, si és el cas, si ho ha estat per donació, herència o qualsevol altra causa.

article 77 Classificació i definicions dels usos

1. Activitats del sector primari.

La definició de les activitats del sector primari incloses en la Matriu d'ordenació del sòl rústic són les que estableixen la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, i la legislació agrària de les Illes Balears. Entre d'altres, cal atènyer-se a les definicions següents:

- a) Activitat extensiva:
 - i. L'activitat agrària pròpia de l'agricultura i la ramaderia extensives.
 - ii. L'obtenció de productes forestals amb una extracció anual de 10 m³ de llenya per hectàrea com a màxim.
 - iii. L'emmagatzematge, la separació, la classificació, l'envasament, la venda directa i la degustació de la producció pròpia, sense transformació o amb una primera transformació dins els elements que integren l'explotació, a mercats municipals o a llocs que no siguin establiments comercials permanents, sempre que el producte final estigui inclòs en l'annex I de l'article 38 del Tractat de Funcionament de la Unió Europea.
 - iv. L'aprofitament i la valorització com a entrada agrària per a l'explotació mateixa, en els termes de la Llei agrària, de matèries primeres secundàries obtingudes a explotacions agrícoles o ramaderes.

v. Els usos relacionats amb l'obtenció de la biomassa agrària, i abasta les activitats de punts de recollida, tractament, emmagatzematge i transferència per camins, pistes forestals o vies de treta, apilament, estellament, embalatge, trituració.

b) Activitat intensiva:

- i. L'activitat agrària pròpia de l'agricultura i la ramaderia intensives.
- ii. L'obtenció de productes forestals amb una extracció anual de més de 10 m³ de llenya per hectàrea.
- iii. L'aprofitament i la valorització com a entrada agrària de matèries primeres secundàries obtingudes a explotacions agrícoles o ramaderes, que no siguin per a consum propi, en els termes que estableix la Llei agrària.

c) Activitat complementària: les activitats següents sempre que estiguin vinculades a l'explotació agrària:

- i. Transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrària, que comprèn:
 - 1. L'activitat de transformació dels productes de l'explotació agrària, sempre que es realitzi amb productes de la pròpia explotació o d'explotacions agràries preferents associades, de conformitat amb la legislació agrària.
 - 2. La venda directa dels productes transformats, sempre que no siguin els de primera transformació.
- ii. Resta d'activitats complementàries:
 - 1. Les activitats relacionades amb la conservació de l'espai natural, la protecció del medi ambient, la formació en tècniques i matèries pròpies agràries i l'elaboració d'estudis i investigacions de l'àmbit agrari i rural que tinguin relació amb l'activitat que es porta a terme a la finca pròpia.
 - 2. Les activitats agroturístiques i d'agricultura de lleure: agroturismes, agroestades, activitats d'agrooci i d'agrocultura previstes a l'article 95 de la Llei agrària.
 - 3. Les activitats cinegètiques i les artesanals que utilitzin com a material principal matèries primeres d'origen agrari o forestal de la finca.
 - 4. Les activitats eqüestres següents: l'ensinistrament i el pupil·latge d'èquids; els certàmens; la creació, la utilització i l'explotació de rutes i senders per a èquids; l'ús d'èquids en utilitats ambientals i terapèutiques i l'entrenament d'aquests destinats a esports hípics.

2. Activitats del sector secundari.

a) Indústria de transformació agrària:

Qualsevol acció que alteri substancialment el producte inicial, inclòs el tractament tèrmic, el fumatge, la curació, la maduració, l'assecatge, la marinada, l'extracció, l'extrusió o una combinació d'aquests procediments que no tinguin la consideració d'activitat complementària de l'explotació agrària segons la legislació agrària.

b) Indústria en general:

Les activitats destinades a l'obtenció, la transformació o el transport de productes a partir de les matèries primeres. S'hi inclouen les construccions i les infraestructures que necessàriament s'hagin d'ubicar en aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre que s'adeqüin a les condicions d'integració que estableixen en les directrius d'ordenació territorial.

3. Equipaments.

a) Equipaments sense construcció:

Es refereix a equipaments situats a terrenys no afectes a explotacions agràries els quals es defineixen a l'apartat 1.c) ii.1 d'aquest article.

Consisteix en l'adaptació d'un espai, sense implicar transformació de les seves característiques inicials, per a activitats d'oci i esplai de distint tipus, de caràcter concentrat o no, com són: àrees recreatives, embarcadors, varadors, ancoratges, activitats de temporada lligades a la platja.

S'hi inclouran les instal·lacions de taules, bancs, barbacoes, fonts, serveis sanitaris desmuntables i socorrisme, jocs de nins, papereres, aparcaments i la xarxa viària interna destinada a feines de manteniment, serveis i vigilància, així com les derivades de les concessions de temporada en el litoral.

b) Resta d'equipaments:

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

S'hi inclouen, a manera d'exemple, els càmpings, refugis d'animals domèstics i/o de companyia, parcs zoològics o circuits esportius.

Els refugis d'animals domèstics i/o de companyia en risc, maltractament o en situació d'abandonament són un equipament d'ús admès fins a 70 unitats, de les quals un màxim de 20 poden ser cans. En qualsevol cas, no es consideraran refugis d'animals domèstics i/o de companyia quan els animals es destinin a activitats esportives, lucratives, recreatives o d'oci.

4. Altres activitats.

a) Activitats extractives:

Són activitats encaminades a l'extracció dels recursos minerals en explotacions a cel obert o en el subsòl o les auxiliars destinades a l'extracció i primer tractament dels recursos geològics situats a la mateixa zona.

b) Infraestructures:

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

i. Petites infraestructures (E-1): torres, antenes i estacions de telecomunicacions, de navegació i altres instal·lacions de comunicació d'impacte semblant, així com també les infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície no superior a 200 m².

ii. Vies de transport (E-2): inclou autopistes, autovies, carreteres, ferrocarrils i les seves instal·lacions complementàries.

iii. Conduccions i esteses (E-3): són un conjunt de xarxes de transport o distribució d'energia elèctrica, aigua, telecomunicacions, sanejament i similars i altres línies d'estesa aèries o soterrades, juntament amb els suports i les instal·lacions complementàries a la xarxa.

iv. Ports i ports esportius (E-4): s'hi inclouen les instal·lacions destinades a l'atrada d'embarcacions per al transport de passatgers i mercaderies i les instal·lacions necessàries per a la càrrega i descàrrega, emmagatzemament i tractament de mercaderies, àrees de reparació i moviment i totes les altres superfícies, construccions, emplaçaments i serveis associats a aquest tipus d'infraestructures, així com els ports esportius, d'esplai i de pesca, i les seves superfícies annexes.

v. Grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal (E-5) com grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure, infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície superior a 200 m², aeroports i qualsevol altre instal·lació d'interès general o d'impacte semblant sobre el medi físic.

c) Habitatge unifamiliar aïllat:

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

d) Protecció i educació ambiental:

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

5. Albergos, refugis i similars:

Els albergos, les cases de colònies, els refugis o similars que no tinguin la consideració d'activitat complementària de l'activitat agrària, participen de la consideració d'altres equipaments i d'activitats d'educació ambiental, per la qual cosa tindran la consideració d'ús condicionat en tota mena de sòl rústic.

L'autorització de l'ús condicionat no podrà comportar la construcció de noves edificacions ni l'ampliació de les existents, ni la legalització d'edificis fora d'ordenació. Tot això sense perjudici que el planejament territorial o ambiental ho declari ús admès en indrets concrets i en reguli les condicions de l'edificació.

Aquests equipaments hauran de ser de titularitat pública o gestionats per associacions sense ànim de lucre. En el cas de les associacions, hauran de comptar amb el reconeixement d'una administració pública amb competències en matèria d'infància, joventut, serveis socials o medi ambient, per dur a terme el servei d'allotjament i educació ambiental; dita administració haurà de constar i ser consultada en la tramitació de l'autorització de l'ús condicionat i, sense perjudici d'altres competències concurrents, se'n farà responsable de regular i vetllar les condicions d'exercici.

CAPÍTOL V. CATEGORIES DE SÒL RÚSTIC

SECCIÓ I. DISPOSICIONS GENERALS

article 78 Categorització del sòl rústic

El sòl rústic es categoritza seguint l'estructura de la matriu d'ordenació del Pla territorial insular de Mallorca, d'acord amb les següents categories:

Sòl rústic protegit:

Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP).

Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció municipal (AANP-M).

Àrees naturals d'especial interès (ANEI).

Àrees naturals d'especial interès municipal (ANEI-M).

Àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP).

Àrees rurals d'interès paisatgístic municipal (ARIP-M).

Àrees de prevenció de riscos:

- Àrees de prevenció de riscos d'incendis (APR-I).

- Àrees de prevenció de riscos d'erosió (APR-E).

- Àrees de prevenció de riscos d'esllavissaments o despreniment (APR-S).

- Àrees de prevenció de riscos d'inundació (APR-U).

- Àrees de prevenció de riscos de vulnerabilitat o contaminació d'aqüífers (APR-A).

Àrees de protecció territorial:

- Àrees de protecció territorial de carreteres (APT-CR).

- Àrees de protecció territorial de costes (APT-CT).

Sòl rústic comú:

Àrees d'interès agrari:

- Àrees d'interès agrari extensiu (AIA-E).

Àrees de transició:

- Àrees de transició de creixement (AT-C).
- Àrees de transició d'harmonització (AT-H).

Àrees de sòl rústic de règim general:

- Àrees de sòl rústic de règim general (SRG).
 - Àrees de sòl rústic de règim general municipal (SRG-M).
- Àrees de sòl rústic de règim general forestal (SRG-F).
 - Àrees de sòl rústic de règim general forestal municipal (SRG-FM).

article 79 Definicions relatives a les categories en sòl rústic protegit

Als efectes d'aquest Pla d'ordenació detallada s'entén que en sòl rústic protegit hi ha les següents categories:

- Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP): correspon a les zones delimitades com a tals en els plànols d'ordenació d'aquest Pla d'ordenació detallada, sèrie POD-SR-1, a escala 1:5.000, seguint la delimitació que figura en els plànols d'ordenació del Pla territorial insular de Mallorca.
- Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció municipal (AANP-M): correspon a les zones delimitades com a tals en els plànols d'ordenació d'aquest Pla d'ordenació detallada, sèrie PO-SR-1, a escala 1:5.000, que foren protegides a l'ordenació del sòl rústic del municipi de 2002 amb un alt nivell de protecció, i que no s'inclouen en la delimitació del Pla territorial insular de Mallorca.
- Àrees naturals d'especial interès (ANEI): són aquells espais que pels seus singulars valors naturals es declaren com a tals a la Llei 1/1991 i que correspon a les zones delimitades com a tals en els plànols d'ordenació d'aquest Pla d'ordenació detallada, sèrie POD-SR-1, a escala 1:5.000, seguint la delimitació que figura en els plànols d'ordenació del Pla territorial insular de Mallorca.
- Àrees naturals d'especial interès municipal (ANEI-M): són zones properes al nucli urbà de Felanitx (Sa Mola i el Calvari) i de Portocolom, que pel seu gran valor natural i/o arqueològic, mereixen la preservació del desenvolupament urbanístic, i que correspon a les zones delimitades com a tals en els plànols d'ordenació d'aquest Pla d'ordenació detallada, sèrie POD-SR-1, a escala 1:5.000.
- Àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP): són aquells espais transformats majoritàriament per activitats tradicionals, i que, pels seus valors paisatgístics es declaren com a tals a la Llei 1/1991 i que corresponen a les zones definides com a tals en els plànols d'ordenació d'aquest Pla d'ordenació detallada, sèrie POD-SR-1, a escala 1:5.000, seguint la delimitació que figura en els plànols d'ordenació del Pla territorial insular de Mallorca.
- Àrees rurals d'interès paisatgístic municipal (ARIP-M): es correspon amb l'àmbit de part de Sa Mola i El Calvari, de transició entre l'àrea natural d'especial interès municipal (ANEI-M), i el sòl rústic comú o el sòl urbà i que corresponen a les zones definides com a tals en els plànols d'ordenació d'aquest Pla d'ordenació detallada, sèrie POD-SR-01, a escala 1:5.000, seguint la delimitació de la MP de NS per l'ordenació del sòl rústic de 2002.
- Àrees de prevenció de riscos (APR): correspon a les zones delimitades com a tals en els plànols d'ordenació d'aquest pla que s'indiquen cas a cas. Se'n distingeixen cinc subcategories:

- Àrees de prevenció de riscos d'incendis (APR-I): correspon a les àrees de terreny on hi ha una massa arbòria important, per la qual cosa tenen, en funció de la seva densitat de combustible, diferents nivells de perill d'incendi. Es delimiten en els plànols d'ordenació de la sèrie POD-SR, a escala 1:5.000, seguint la delimitació que figura en els plànols ZAR del "IV Pla General de Defensa contra els incendis forestals".
- Àrees de prevenció de riscos d'erosió (APR-E): correspon a les àrees de possible perill d'erosió en funció del pendent del terreny, la baixa densitat de la vegetació i el nivell d'impermeabilitat del terreny. Es delimiten en els plànols d'ordenació de la sèrie POD-SR, a escala 1:5.000, seguint la delimitació que figura en els plànols d'ordenació del Pla territorial insular de Mallorca.
- Àrees de prevenció de riscos d'esllavissament o despenament (APR-S): correspon a les àrees de terreny situades a zones de fort pendent i tipus de sòl inestable que per la seva natura muntanyenca i l'existència d'afloraments rocosos a la part superior són susceptibles de caiguda per fractura. Es delimiten en els plànols d'ordenació de la sèrie POD-SR, a escala 1:5.000, seguint la delimitació que figura en els plànols d'ordenació del Pla territorial insular de Mallorca.
- Àrees de prevenció de riscos d'inundació (APR-U): correspon a les àrees de terrenys plans situades als costats d'algun dels torrents, zones humides, albuferes o llacunes i susceptibles, per la seva cota topogràfica i natura del substrat geològic, de risc d'inundació després de forts episodis plujosos. Es delimiten en els plànols d'ordenació de la sèrie POD-SR, a escala 1:5.000, seguint la delimitació que figura en els plànols d'ordenació del Pla territorial insular de Mallorca.
- Àrees de prevenció de riscos de vulnerabilitat o contaminació d'aqüífers (APR-A): correspon a la delimitació del terreny segons la sensibilitat de l'aqüífer a una alteració de la qualitat de l'aigua subterrània originada per activitats humanes. Depèn de les característiques intrínseques de l'aqüífer referides a la porció del terreny situat sobre la superfície piezomètrica. Es grafien en els plànols d'ordenació, a escala 1:5.000, amb la distinció de zones de vulnerabilitat alta, mitjana o baixa, seguint la delimitació de les zones de vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers del Pla Hidrològic de les Illes Balears.
- Àrees de protecció territorial (APT): correspon amb les zones delimitades com a tals en els plànols d'ordenació, a escala 1:5.000, d'acord amb l'article 19 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributaries, essent les zones delimitades com a tals als plans territorials i als planejaments municipals generals només indicatives. Se'n distingeixen dos subcategories:
 - Àrees de protecció territorial de carreteres (APT-CR): franja compresa entre dues longitudinals paral·leles a les arestes de l'explanació de les carreteres i una distància d'aquestes de vint-i-cinc metres (25 m) a les carreteres de quatre o més carrils, de divuit metres (18 m) a les carreteres de dos carrils de les xarxes primària i secundària, i de vuit metres (8 m) a les carreteres de dos carrils de la xarxa local o rural, segons disposa la Llei 5/1990 de 24 de maig de 1990 de carreteres de les Illes Balears, excepte quan es tracti de travessies.
 - Àrees de protecció territorial de costes (APT-CT): franja de cinc-cents metres (500 m) amidades del límit interior de la ribera del mar.

article 80 Definicions relatives a les categories de sòl rústic comú

Als efectes d'aquest Pla d'ordenació detallada s'entén que en sòl rústic comú hi ha les següents categories:

- Àrees d'interès agrari (AIA): correspon a les zones delimitades com a tals en els plànols d'ordenació d'aquest Pla d'ordenació detallada, sèrie POD-SR-1, a escala 1:5.000:
 - Àrees d'interès agrari extensiu (AIA-E-V), seguint la delimitació que figura en els plànols d'ordenació del Pla territorial insular de Mallorca.

- Àrees de transició (AT): correspon a les zones delimitades com a tals en els plànols d'ordenació d'aquest Pla d'ordenació detallada, sèrie PO-SR, a escala 1:5.000, seguint la delimitació que figura en els plànols d'ordenació del Pla territorial insular de Mallorca. Se'n distingeixen dos subtipus:
 - Àrees de transició de creixement (AT-C), destinades al futur creixement urbà dels nuclis de població.
 - Àrees de transició d'harmonització (AT-H), destinades a l'harmonització entre el sòl rústic i el sòl urbà.
- Àrees de sòl rústic de règim general (SRG): correspon a la resta de sòl rústic no inclòs a les categories anteriors; delimitades com a tals en els plànols d'ordenació d'aquest Pla d'ordenació detallada, sèrie POD-SR-1, a escala 1:5.000. Se'n distingeixen quatre subtipus:
 - Àrees de sòl rústic de règim general (SRG), seguint la delimitació que figura en els plànols d'ordenació del Pla territorial insular de Mallorca.
 - Àrees de sòl rústic de règim general municipal (SRG-M), delimitada segons la categoria de Boscos que establia el PG 1969, i que posteriorment es va assimilar, en gran mesura, a la unitat de paisatge 2 del Pla territorial de Mallorca. Aquesta delimitació es correspon amb terrenys de pre-serralada de Llevant i tot i que no suposa existència de massa forestal es delimita pel seu impacte paisatgístic. Es troben delimitades en els plànols d'ordenació d'aquest Pla d'ordenació detallada, sèrie POD-SR-1, a escala 1:5.000.
 - Àrees de sòl rústic de règim general forestal (SRG-F), format per àrees majoritàriament ocupades per masses forestals i de bosc baix de més de 20 ha i no incloses en les àrees d'especial protecció de la Llei 1/1991, seguint la delimitació que figura en els plànols d'ordenació del Pla territorial insular de Mallorca.
 - Àrees de sòl rústic de règim general forestal municipal (SRG-FM), format per masses forestals de més de vint hectàrees i no incloses com a SRG-F pel Pla territorial de Mallorca.

SECCIÓ II. ORDENANCES PARTICULARS EN SÒL RÚSTIC

article 81 Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP)

1. Condicions de parcel·lació:

Les noves parcel·les que resultin dels actes de divisió que es produeixin a partir de l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació detallada que, en tot cas, han de complir la superfície mínima següent:

- a) Segregacions a efectes de la llei agrària: la unitat mínima de conreu és de 25.000 m² en secà i 5.000 m² en regadiu.
- b) Segregacions a efectes d'implantació de qualssevol altres usos admesos i/o condicionats: la que es determina en l'apartat 3 d'aquest article.
- c) S'hi ha de poder inscriure un cercle d'un diàmetre mínim de cent metres (100 m).

3. No es permeten noves edificacions en aquesta categoria de sòl, sigui quin sigui el seu ús.

4. Règim d'usos:

4.1. Sector primari:

- a) Activitats extensives: 1. Ús admès, a excepció dels usos relacionats amb la biomassa agrària.

S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca. Només es permet la utilització de les edificacions existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

- b) Activitats intensives: 3. Ús prohibit a les AANP definides per la Llei 1/1991, de 30 de gener. 2. Ús condicionat a la resta de AANP, a l'obtenció de la declaració prèvia d'interès general. Quan el

desenvolupament d'aquestes activitats requereix l'ús d'edificacions, només es permet la utilització de les existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

S'inclouen les construccions i instal·lacions pròpies d'aquestes activitats com són les infraestructures de reg, les granges i magatzems de certes dimensions. A més:

- b.1) s'ha de garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives,
- b.2) s'ha de garantir el manteniment de la massa arbòria existent, que inclou la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells cultius que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals,
- b.3. no s'hi poden ubicar hivernacles.

c) Activitats complementàries:

- de transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrícola: 3. Ús prohibit,
- resta d'activitats complementàries: 3. Ús prohibit.

4.2. Sector secundari:

- a) Indústria de transformació agrària: 3. Ús prohibit.
- b) Indústria general: 3. Ús prohibit.

4.3. Equipaments:

- a) Sense construcció: 2-3. Ús prohibit, llevat que es tracti d'activitats derivades de les concessions de temporada al litoral, inclosos els aparcaments lligats a aquestes activitats que s'autoritzin segons la normativa sectorial en matèria de costes i litoral. Mitjançant el procediment de la declaració de l'interès general.
- b) Resta d'equipaments: 3. Ús prohibit.

4.4. Altres:

- a) Activitats extractives: 3. Ús prohibit.
- b) Infraestructures: 3. Ús prohibit, amb l'excepció de:
 - les petites infraestructures destinades a tractament de residus de superfície no superior a 200 m², sempre que es justifiqui la impossibilitat d'ubicar-les en sols de menor protecció i s'obtingui la declaració d'interès general.
 - les vies de transport que estiguin recollides en el Pla director sectorial de carreteres i noves línies fèrries recollides en el Pla director sectorial de transports. En el cas d'obertura de nous camins només s'autoritzaran quan siguin d'ús i domini públics.
 - les conduccions, les esteses i les instal·lacions de telecomunicacions definides en l'apartat 4.b) de l'article 77 d'aquestes Normes, sempre que es justifiqui la necessitat que passin o s'ubiquin en aquestes àrees i que obtinguin la declaració d'interès general.
 - les grans instal·lacions tècniques destinades a tractament de residus, sempre que es justifiqui la impossibilitat d'ubicar-les en sols de menor protecció i s'obtingui la declaració d'interès general.
- c) Habitatge unifamiliar: 3. Ús prohibit.
- d) Protecció i educació ambiental: 2. Ús condicionat a la declaració d'interès general amb el requisit addicional que només es permetrà aquest ús en edificacions existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

article 82 Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció municipal (AANP-M)

1. Condicions de parcel·lació:

Les noves parcel·les que resultin dels actes de divisió que es produeixin a partir de l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació detallada que, en tot cas, han de complir la superfície mínima següent:

- a) Segregacions a efectes de la llei agrària: la unitat mínima de conreu és de 25.000 m² en secà i 5.000 m² en regadiu.
- b) Segregacions a efectes d'implantació de qualssevol altres usos admesos i/o condicionats: la que es determina en l'apartat 3 d'aquest article.
- c) S'hi ha de poder inscriure un cercle d'un diàmetre mínim de cent metres (100 m).

3. No es permeten noves edificacions en aquesta categoria de sòl, sigui quin sigui el seu ús.

4. Règim d'usos:

4.1. Sector primari:

- a) Activitats extensives: 1. Ús admès, a excepció dels usos relacionats amb la biomassa agrària.

S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca. Només es permet la utilització de les edificacions existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

- b) Activitats intensives: 3. Ús prohibit a les AANP definides per la Llei 1/1991, de 30 de gener. 2. Ús condicionat a la resta de AANP, a l'obtenció de la declaració prèvia d'interès general. Quan el desenvolupament d'aquestes activitats requereix l'ús d'edificacions, només es permet la utilització de les existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

S'inclouen les construccions i instal·lacions pròpies d'aquestes activitats com són les infraestructures de reg, les granges i magatzems de certes dimensions. A més:

- b.1) s'ha de garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives,
- b.2) s'ha de garantir el manteniment de la massa arbòria existent, que inclou la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells cultius que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals,
- b.3. no s'hi poden ubicar hivernacles.
- c) Activitats complementàries:
 - de transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrícola: 3. Ús prohibit,
 - resta d'activitats complementàries: 3. Ús prohibit.

4.2. Sector secundari:

- a) Indústria de transformació agrària: 3. Ús prohibit.
- b) Indústria general: 3. Ús prohibit.

4.3. Equipaments:

- a) Sense construcció: 2-3. Ús prohibit, llevat que es tracti d'activitats derivades de les concessions de temporada al litoral, inclosos els aparcaments lligats a aquestes activitats que s'autoritzin segons la normativa sectorial en matèria de costes i litoral. Mitjançant el procediment de la declaració de l'interès general.
- b) Resta d'equipaments: 3. Ús prohibit.

4.4. Altres:

a) Activitats extractives: 3. Ús prohibit.

b) Infraestructures: 3. Ús prohibit, amb l'excepció de:

- les petites infraestructures destinades a tractament de residus de superfície no superior a 200 m², sempre que es justifiqui la impossibilitat d'ubicar-les en sols de menor protecció i s'obtingui la declaració d'interès general.
- les vies de transport que estiguin recollides en el Pla director sectorial de carreteres i noves línies fèrries recollides en el Pla director sectorial de transports. En el cas d'obertura de nous camins només s'autoritzaran quan siguin d'ús i domini públics.
- les conduccions, les esteses i les instal·lacions de telecomunicacions definides en l'apartat 4.b) de l'article 77 d'aquestes Normes, sempre que es justifiqui la necessitat que passin o s'ubiquin en aquestes àrees i que obtinguin la declaració d'interès general.

c) Habitatge unifamiliar: 3. Ús prohibit.

d) Protecció i educació ambiental: 2. Ús condicionat a la declaració d'interès general amb el requisit addicional que només es permetrà aquest ús en edificacions existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

article 83 Àrees naturals d'especial interès (ANEI)

1. Condicions de parcel·lació:

Les noves parcel·les que resultin dels actes de divisió que es produeixin a partir de l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació detallada que, en tot cas, han de complir la superfície mínima següent:

- a) Segregacions a efectes de la llei agrària: la unitat mínima de conreu és de 25.000 m² en secà i 5.000 m² en regadiu.
- b) Segregacions a efectes d'implantació de qualssevol altres usos admesos i/o condicionats: la que es determina en l'apartat 3 d'aquest article.
- c) S'hi ha de poder inscriure un cercle d'un diàmetre mínim de cent metres (100 m).

2. Condicions d'edificació:

- a) Les construccions que guardin relació amb la natura i el destí de la finca, quan aquest ús estigui permès, es poden edificar, amb un informe previ favorable emès per l'òrgan amb competències en matèria agrària o forestal.
- b) Es prohibeix la ubicació d'edificacions a savinars, alzinars, ullastrars, barrancs, penya-segats, coronaments de puigs, penyals o cornises naturals. La distància de separació a les seves arestes superiors i inferiors ha de ser una distància igual a la seva altura, de manera que la seva vista quedi lliure d'obstacles.

3. Els paràmetres d'edificació i parcel·la mínima són d'aplicació a totes les noves edificacions i ampliacions de les ja existents, sempre que siguin un ús admès i/o condicionat:

ANEI

Parcel·la mínima	60.000 m ²
Edificabilitat màxima	300 m ²
Ocupació màxima	500 m ²
Alçada reguladora	4,00 m
Alçada total	5,00 m
Nombre de plantes	B (Planta Baixa)
Separació a partions	10,00 m

Separació mínima entre edificis	5,00 m
Volum màxim edificable	900 m ³

4. Règim d'usos:

4.1. Sector primari:

a) Activitats extensives: 1. Ús admès, a excepció dels usos relacionats amb la biomassa agrària. S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.

b) Activitats intensives: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els requisits addicionals següents:

b.1) Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives.

b.2) Garantir el manteniment de la massa arbòria existent, que inclou la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells cultius que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.

b.3) No s'hi poden ubicar hivernacles.

S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.

c) Activitats complementàries:

- De transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrícola: 2. Ús condicionat a l'obtenció prèvia de la declaració d'interès general. La superfície útil destinada a l'exposició i venda dels productes de l'explotació no pot superar els 75 m² i el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions ha de quedar integrat a l'interior d'una construcció existent abans de l'entrada en vigor del Pla territorial insular de Mallorca.

- Resta d'activitats complementàries: 2. Ús condicionat a l'obtenció prèvia de la declaració d'interès general. Aquestes activitats només poden dur-se a terme mentre es mantingui el caràcter d'explotació agrària preferent, tan bon punt com perdi aquesta qualificació, aquestes activitats complementàries hauran de cessar. El volum edificat i de construcció de les instal·lacions ha de quedar integrat a l'interior d'una construcció existent abans de l'entrada en vigor del Pla territorial insular de Mallorca."

4.2. Sector secundari:

a) Indústria de transformació agrària: 3. Ús prohibit.

b) Indústria general: 3. Ús prohibit.

4.3. Equipaments:

a) Sense construcció: 3. Ús prohibit.

b) Resta d'equipaments: 3. Ús prohibit.

4.4. Altres:

a) Activitats extractives: 2-3. Ús prohibit excepte a pedreres ja existents a l'entrada en vigor de 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, que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el Pla director sectorial de pedreres.

b) Infraestructures: 2. Ús condicionat a la justificació de la necessitat d'ubicació en aquestes àrees, a l'obtenció de la declaració d'interès general i es compleixin les condicions següents:

- ser petites infraestructures, d'acord amb la definició de l'apartat 4.b) de l'article 77 d'aquestes Normes.

- ser vies de transport que estiguin recollides en el Pla director sectorial de carreteres i noves línies fèrries recollides en el Pla director sectorial de transports. En el cas d'obertura de nous camins només s'autoritzaran quan siguin d'ús i domini públics.
- ser conduccions i esteses, d'acord amb la definició de l'apartat 4.b) de l'article 77 d'aquestes Normes.
- no ser ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.
- ser grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, sempre que siguin infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus.

c) Habitatge unifamiliar: 3. Ús prohibit.

d) Protecció i educació ambiental: 1. Ús admès.

article 84 Àrees naturals d'especial interès (ANEI-M)

1. Condicions de parcel·lació:

Les noves parcel·les que resultin dels actes de divisió que es produeixin a partir de l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació detallada que, en tot cas, han de complir la superfície mínima següent:

- a) Segregacions a efectes de la llei agrària: la unitat mínima de conreu és de 25.000 m² en secà i 5.000 m² en regadiu.
- b) Segregacions a efectes d'implantació de qualssevol altres usos admesos i/o condicionats: la que es determina en l'apartat 3 d'aquest article.
- c) S'hi ha de poder inscriure un cercle d'un diàmetre mínim de cent metres (100 m).

2. Condicions d'edificació:

- a) Les construccions que guardin relació amb la natura i el destí de la finca, quan aquest ús estigui permès, es poden edificar, amb un informe previ favorable emès per l'òrgan amb competències en matèria agrària o forestal.
- b) Es prohibeix la ubicació d'edificacions a savinars, alzinars, ullastrars, barrancs, penya-segats, coronaments de puigs, penyals o cornises naturals. La distància de separació a les seves arestes superiors i inferiors ha de ser una distància igual a la seva altura, de manera que la seva vista quedi lliure d'obstacles.

3. Els paràmetres d'edificació i parcel·la mínima són d'aplicació a totes les noves edificacions i ampliacions de les ja existents, sempre que siguin un ús admès i/o condicionat:

ANEI-M

Parcel·la mínima	60.000 m ²
Edificabilitat màxima	300 m ²
Ocupació màxima	500 m ²
Alçada reguladora	4,00 m
Alçada total	5,00 m
Nombre de plantes	B (Planta Baixa)
Separació a partions	10,00 m
Separació mínima entre edificis	5,00 m
Volum màxim edificable	900 m ³

4. Règim d'usos:

4.1. Sector primari:

a) Activitats extensives: 1. Ús admès, a excepció dels usos relacionats amb la biomassa agrària. S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.

b) Activitats intensives: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els requisits addicionals següents:

b.1) Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives.

b.2) Garantir el manteniment de la massa arbòria existent, que inclou la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells cultius que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.

b.3) No s'hi poden ubicar hivernacles.

S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.

c) Activitats complementàries:

- De transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrícola: 2. Ús condicionat a l'obtenció prèvia de la declaració d'interès general. La superfície útil destinada a l'exposició i venda dels productes de l'explotació no pot superar els 75 m² i el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions ha de quedar integrat a l'interior d'una construcció existent abans de l'entrada en vigor del Pla territorial insular de Mallorca.

- Resta d'activitats complementàries: 2. Ús condicionat a l'obtenció prèvia de la declaració d'interès general. Aquestes activitats només poden dur-se a terme mentre es mantingui el caràcter d'explotació agrària preferent, tan bon punt com perdi aquesta qualificació, aquestes activitats complementàries hauran de cessar. El volum edificat i de construcció de les instal·lacions ha de quedar integrat a l'interior d'una construcció existent abans de l'entrada en vigor del Pla territorial insular de Mallorca."

4.2. Sector secundari:

a) Indústria de transformació agrària: 3. Ús prohibit.

b) Indústria general: 3. Ús prohibit.

4.3. Equipaments:

a) Sense construcció: 3. Ús prohibit.

b) Resta d'equipaments: 3. Ús prohibit.

4.4. Altres:

a) Activitats extractives: 2-3. Ús prohibit excepte a pedreres ja existents a l'entrada en vigor de 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, que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el Pla director sectorial de pedreres.

b) Infraestructures: 2. Ús condicionat a la justificació de la necessitat d'ubicació en aquestes àrees, a l'obtenció de la declaració d'interès general i es compleixin les condicions següents:

- ser petites infraestructures, d'acord amb la definició de l'apartat 4.b) de l'article 77 d'aquestes Normes.

- ser vies de transport que estiguin recollides en el Pla director sectorial de carreteres i noves línies fèrries recollides en el Pla director sectorial de transports. En el cas d'obertura de nous camins només s'autoritzaran quan siguin d'ús i domini públics.

- ser conduccions i esteses, d'acord amb la definició de l'apartat 4.b) de l'article 77 d'aquestes Normes.

- no ser ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.

- ser grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, sempre que siguin infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus.
- c) Habitatge unifamiliar: 3. Ús prohibit.
- d) Protecció i educació ambiental: 1. Ús admès.

article 85 Àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP)

1. Condicions de parcel·lació:

Les noves parcel·les que resultin dels actes de divisió que es produeixin a partir de l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació detallada que, en tot cas, han de complir la superfície mínima següent:

- a) Segregacions a efectes de la llei agrària: la unitat mínima de conreu és de 25.000 m² en secà i 5.000 m² en regadiu.
- b) Segregacions a efectes d'implantació de qualssevol altres usos admesos i/o condicionats: la que es determina en l'apartat 3 d'aquest article.

S'hi ha de poder inscriure un cercle d'un diàmetre mínim de cent metres (100 m).

2. Els paràmetres d'edificació i parcel·la mínima són d'aplicació a totes les noves edificacions i ampliacions de les ja existents.

ARIP

Parcel·la mínima	50.000 m ²
Edificabilitat màxima	300 m ²
Ocupació màxima	500 m ²
Alçada reguladora	7,00 m
Alçada total	8,00 m
Nombre de plantes	B+1PP
Separació a partions	10,00
Separació mínima entre edificis	5,00 m
Volum màxim edificable	900 m ³

3. Règim d'usos:

3.1. Sector primari: les construccions que guardin relació amb la natura i destí de la finca, quan aquest ús estigui permès, es poden edificar, amb un informe previ favorable emès per l'òrgan amb competències en matèria agrària o forestal.

- a) Activitats extensives: 1. Ús admès, a excepció dels usos relacionats amb la biomassa agrària. S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i hauran d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.
- b) Activitats intensives: 1. Ús admès. En tot cas s'han de complir les següents condicions:
 - b.1) Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives.
 - b.2) Garantir el manteniment de la massa arbòria existent, que inclou la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells cultius que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.
 - b.3) Inclou les construccions i instal·lacions pròpies d'aquestes activitats intensives com són els hivernacles, infraestructures de reg, granges i magatzems de certes dimensions. S'inclouen les

construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.

c) Activitats complementàries

- De transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrícola: 1. Ús admès. S'inclou també l'ús d'aparcament vinculat a aquesta activitat. La superfície útil destinada a l'exposició i venda dels productes de l'explotació no pot superar els 75 m².
- Resta d'activitats complementàries: 2. Ús condicionat a l'obtenció prèvia de la declaració d'interès general. Quan el desenvolupament d'aquesta activitat requereixi l'ús d'edificacions. El volum edificat i la construcció d'instal·lacions ha de quedar integrat a l'interior d'una construcció existent abans de l'entrada en vigor del Pla territorial insular de Mallorca.

3.2. Sector secundari:

a) Indústria de transformació agrària: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els requisits addicionals següents:

- a.1) Que s'ubiqui en edificis existents i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, que pot ser discontinua però vinculada sempre a parcel·les ubicades a sòl rústic protegit o a SRG-F.
- a.2) Els edificis són ampliables fins a un màxim del 20% de la seva superfície a causa de les necessitats funcionals pròpies de l'activitat, sempre que no se superin els paràmetres d'edificació establerts en l'apartat 2 d'aquest article.

b. Indústria general: 3. Ús prohibit.

3.3. Equipaments:

a) Sense construcció: 2. Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general. S'han d'ubicar en terrenys de baixa productivitat agrària; s'entenen com a tals aquells que siguin de secà i en sòls poc profunds als efectes d'aprofitament agrari.

b) Resta d'equipaments: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general i a què es tracti d'establiments de turisme rural, únicament, en edificis inclosos dins el *Catàleg d'elements i espais protegits del terme municipal de Felanitx*, amb informe previ favorable i vinculant de l'administració turística competent i de l'administració competent en matèria de patrimoni històric artístic.

3.4. Altres:

a) Activitats extractives: 2-3. Ús prohibit, excepte a pedreres ja existents a l'entrada en vigor de 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, i que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el Pla director sectorial de pedreres.

b) Infraestructures: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general i a la justificació de la necessitat d'ubicació en aquestes àrees i es compleixin les condicions següents:

- ser petites infraestructures, d'acord amb la definició de l'apartat 4.b) de l'article 77 d'aquestes Normes.
- ser vies de transport que estiguin recollides en el Pla director sectorial de carreteres i noves línies fèrries recollides en el Pla director sectorial de transports. En el cas d'obertura de nous camins només s'autoritzaran quan siguin d'ús i domini públics.
- ser conduccions i esteses, d'acord amb la definició de l'apartat 4.b) de l'article 77 d'aquestes Normes.
- no ser ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.
- ser grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, sempre que siguin grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure de titularitat pública sense pavimentar amb xarxa viària interna destinada a feines de manteniment també sense pavimentar; infraestructures hidràuliques, energètiques i

de tractament de residus. S'han d'ubicar en terrenys de baixa productivitat agrària; s'entenen com a tals aquells que siguin de secà i en sòls poc profunds als efectes d'aprofitament agrari.

c) Habitatge unifamiliar: 2. Ús condicionat al fet que es compleixin els requisits de l'article 76 d'aquestes Normes urbanístiques.

d) Protecció i educació ambiental: 1. Ús admès.

article 86 Àrees rurals d'interès paisatgístic municipal (ARIP-M)

1. Condicions de parcel·lació:

Les noves parcel·les que resultin dels actes de divisió que es produeixin a partir de l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació detallada que, en tot cas, han de complir la superfície la superfície mínima següent:

a) Segregacions a efectes de la llei agrària: la unitat mínima de conreu és de 25.000 m² en secà i 5.000 m² en regadiu.

b) Segregacions a efectes d'implantació de qualssevol altres usos admesos i/o condicionats: la que es determina en l'apartat 3 d'aquest article.

S'hi ha de poder inscriure un cercle d'un diàmetre mínim de cent metres (100 m).

2. Els paràmetres d'edificació i parcel·la mínima són d'aplicació a totes les noves edificacions i ampliacions de les ja existents.

ARIP-M

Parcel·la mínima	30.000 m ²
Edificabilitat màxima	300 m ²
Ocupació màxima	500 m ²
Alçada reguladora	7,00 m
Alçada total	8,00 m
Nombre de plantes	B+1PP
Separació a partions	10,00
Separació mínima entre edificis	5,00 m
Volum màxim edificable	900 m ³

3. Règim d'usos:

3.1. Sector primari: les construccions que guardin relació amb la natura i destí de la finca, quan aquest ús estigui permès, es poden edificar, amb un informe previ favorable emès per l'òrgan amb competències en matèria agrària o forestal.

a) Activitats extensives: 1. Ús admès, a excepció dels usos relacionats amb la biomassa agrària. S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i hauran d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.

b) Activitats intensives: 1. Ús admès. En tot cas s'han de complir les següents condicions:

b.1) Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives.

b.2) Garantir el manteniment de la massa arbòria existent, que inclou la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells cultius que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.

b.3) Inclou les construccions i instal·lacions pròpies d'aquestes activitats intensives com són els hivernacles, infraestructures de reg, granges i magatzems de certes dimensions. S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.

c) Activitats complementàries

- De transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrícola: 1. Ús admès. S'inclou també l'ús d'aparcament vinculat a aquesta activitat. La superfície útil destinada a l'exposició i venda dels productes de l'explotació no pot superar els 75 m².

- Resta d'activitats complementàries: 2. Ús condicionat a l'obtenció prèvia de la declaració d'interès general. Quan el desenvolupament d'aquesta activitat requereixi l'ús d'edificacions. El volum edificat i la construcció d'instal·lacions ha de quedar integrat a l'interior d'una construcció existent abans de l'entrada en vigor del Pla territorial insular de Mallorca.

3.2. Sector secundari:

a) Indústria de transformació agrària: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els requisits addicionals següents:

a.1) Que s'ubiqui en edificis existents i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, que pot ser discontinua però vinculada sempre a parcel·les ubicades a sòl rústic protegit o a SRG-F.

a.2) Els edificis són ampliables fins a un màxim del 20% de la seva superfície a causa de les necessitats funcionals pròpies de l'activitat, sempre que no se superin els paràmetres d'edificació establerts en l'apartat 2 d'aquest article.

b. Indústria general: 3. Ús prohibit.

3.3. Equipaments:

a) Sense construcció: 2. Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general. S'han d'ubicar en terrenys de baixa productivitat agrària; s'entenen com a tals aquells que siguin de secà i en sòls poc profunds als efectes d'aprofitament agrari.

b) Resta d'equipaments: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general i a què es tracti d'establiments de turisme rural, únicament, en edificis inclosos dins el *Catàleg d'elements i espais protegits del terme municipal de Felanitx*, amb informe previ favorable i vinculant de l'administració turística competent i de l'administració competent en matèria de patrimoni històric artístic.

3.4. Altres:

a) Activitats extractives: 2-3. Ús prohibit, excepte a pedreres ja existents a l'entrada en vigor de 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, i que estiguin autoritzades o s'autoritzi segons el Pla director sectorial de pedreres.

b) Infraestructures: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general i a la justificació de la necessitat d'ubicació en aquestes àrees i es compleixin les condicions següents:

- ser petites infraestructures, d'acord amb la definició de l'apartat 4.b) de l'article 77 d'aquestes Normes.

- ser vies de transport que estiguin recollides en el Pla director sectorial de carreteres i noves línies fèrries recollides en el Pla director sectorial de transports. En el cas d'obertura de nous camins només s'autoritzaran quan siguin d'ús i domini públics.

- ser conduccions i esteses, d'acord amb la definició de l'apartat 4.b) de l'article 77 d'aquestes Normes.

- no ser ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.

- ser grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, sempre que siguin grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure de titularitat pública sense pavimentar amb xarxa viària interna destinada a feines de manteniment també sense pavimentar; infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus. S'han d'ubicar en terrenys de baixa productivitat agrària; s'entenen com a tals aquells que siguin de secà i en sòls poc profunds als efectes d'aprofitament agrari.

c) Habitatge unifamiliar: 2. Ús condicionat al fet que es compleixin els requisits de l'article 76 d'aquestes Normes urbanístiques.

d) Protecció i educació ambiental: 1. Ús admès.

article 87 Àrees de prevenció de riscos (APR)

1. Com que són àrees delimitades de manera independent a la seva inclusió a altres qualificacions de sòl rústic, les condicions de parcel·lació i edificació són les corresponents a les àrees a què pertanyin, sens perjudici de l'aplicació addicional obligatòria de les mesures preventives que cal adoptar a cadascuna de les categories d'APR definides en aquest article i del règim d'usos més restrictius que preveu l'apartat 3 d'aquest mateix article.

No obstant això, amb independència de l'ocupació i l'edificabilitat permesa a la zona subjacent, en cap cas la suma de la superfície de les edificacions i dels elements constructius no ha de superar una ocupació màxima del 3% i la superfície màxima construïble no podrà superar el 2%. Així mateix, en cas d'edificacions amb ús d'habitatge que se situïn dins l'àmbit Xarxa Natura 2000, la superfície construïble màxima per aquest ús és de 1%, i el percentatge màxim de la parcel·la que es pot ocupar per l'edificació i resta d'elements constructius, de l'1,5%.

2. Les intervencions públiques i privades han d'incorporar, en els seus criteris de disseny i localització, la necessitat de reduir els efectes dels riscos, siguin d'inundacions, incendis forestals, vulnerabilitat d'aqüífers, esllavissament o erosions, i han d'incorporar les mesures necessàries per evitar l'increment de la seva incidència en el territori. Els criteris per a aquesta regulació són els següents:

a) **Àrees de prevenció de riscos d'incendis (ARP-I):** Els projectes que es presentin en aquestes àrees amb relació a usos o activitats admesos i/o condicionats hauran de complir els preceptes relatius a incendis forestals prevists a la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de monts, i al seu reglament, així com els continguts al Pla d'ordenació detallada de defensa contra incendis forestals.

Quan es destinin a usos o activitats que suposin habitatges han d'incorporar mesures de seguretat vial per garantir l'accés de persones i vehicles, dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència, així com actuacions en la vegetació en un radi de trenta metres (30 m) al voltant de les edificacions per reduir la càrrega de combustible, i se'ls ha d'aplicar el règim d'usos prevists a la categoria de sòl que es correspondria en absència d'aquest risc d'incendi.

A les àrees de prevenció de risc molt alt o extremadament alt d'incendis es prohibeix la implantació de nous usos residencials o turístics.

b) **Àrees de prevenció de riscos d'erosió (APR-E):** Els projectes que es presentin en aquestes àrees relatius a usos o activitats admesos i/o condicionats han d'incorporar mesures que evitin els perills derivats del risc d'erosió.

En aquestes àrees de prevenció de riscos d'erosió:

- s'han d'estabilitzar els talussos d'excavació mitjançant murs de contenció o bancals,
- els bancals i parets seques, existents o de nova creació, s'han de mantenir en bon estat de conservació,
- la desforestació ha de ser l'estrictament necessària per a l'execució de l'obra.

c) **Àrees de prevenció de riscos d'esllavissaments o despeniment (APR-S):** Els projectes que es presentin en aquestes àrees amb relació a usos o activitats admesos i/o condicionats hauran d'incorporar mesures de protecció adequades per evitar aquest risc.

A les àrees de prevenció de risc molt alt d'esllavissament estan prohibits els nous usos residencials i turístics, així com tots aquells que impliquin la permanència o afluència de persones.

d) **Àrees de prevenció de riscos d'inundació (APR-U):** En aquestes àrees són d'aplicació les disposicions recollides a l'article 49, a l'article 53 i a l'article 54 d'aquestes Normes urbanístiques.

e) **Àrees de prevenció de riscos de vulnerabilitat o contaminació d'aqüífers (APR-A):** en aquestes àrees el sistema de tractament de les aigües residuals ha de complir amb el que estableix el pla hidrològic vigent. Durant l'execució de les obres s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries.

El Pla d'ordenació detallada grafia en els plànols POD-SR els perímetres de les zones de restricció de les captacions de proveïment de forma transitòria i fins que l'Administració hidràulica aprovi la delimitació hidrogeològica. Als efectes del que determina el Pla Hidrològic de les Illes Balears, en aquesta zona de restricció es distingeix:

- zona de restricció absoluta que té un cercle de radi de deu metres (10 m) al voltant de l'eix de captació.
- zona de restricció màxima consistent en una corona circular de radi entre deu metres (10 m) i dos-cents cinquanta metres (250 m) al voltant de l'eix de captació.
- zona de restricció moderada, consistent en una corona circular de radi entre dos-cents cinquanta metres (250 m) i mil metres (1.000 m) al voltant de l'eix de captació.

3. Règim d'usos: Els usos ubicats en les àrees de prevenció de riscos només es poden autoritzar amb l'informe previ favorable de l'administració competent en matèria de medi ambient, llevat de les APR d'erosió i de contaminació i vulnerabilitat d'aqüífers. A les àrees de prevenció de riscos (APR-I, APR-S, APR-E i APR-U) només es permeten els següents usos:

3.1. Sector primari: s'atendrà a la regulació d'usos del sòl subjacent, sense perjudici d'haver de disposar, si escau, d'un informe favorable o l'autorització de l'administració competent a efectes de prevenir el risc.

3.2. Sector secundari:

a) Indústria de transformació agrària: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general i a l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient i amb els següents requisits addicionals:

a.1) Que s'ubiqui en edificis existents i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, que pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit o a SRG-F.

a.2) Els edificis són ampliables fins a un màxim del 20% de la seva superfície a causa de les necessitats funcionals pròpies de l'activitat, sempre que no se superin els paràmetres d'edificació establerts en l'apartat 1 d'aquest article.

b) Indústria general: 3. Ús prohibit.

3.3. Equipaments:

a) Sense construcció: 2. Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general i a l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient. S'han d'ubicar en terrenys de baixa productivitat agrària; s'entenen com a tals aquells que siguin de secà i en sòls poc profunds als efectes d'aprofitament agrari.

b) Resta d'equipaments: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general i limitat a què es tracti d'establiments de turisme rural, únicament, en edificis inclosos dins el *Catàleg d'elements i espais protegits del terme municipal de Felanitx*, amb informe previ favorable i vinculant de

l'administració turística competent i de l'administració competent en matèria de patrimoni històric artístic.

3.4. Altres:

a) Activitats extractives: 2-3. Ús prohibit, llevat de les que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el Pla director sectorial de pedreres.

b) Infraestructures: 2. Ús condicionat a la declaració d'interès general, a la justificació de la necessitat d'ubicació en aquestes àrees, a l'obtenció de l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient i a que es compleixin les condicions següents:

- ser petites infraestructures, d'acord amb la definició de l'apartat 4.b) de l'article 77 d'aquestes Normes.
- ser vies de transport que estiguin recollides en el Pla director sectorial de carreteres i noves línies fèrries recollides en el Pla director sectorial de transports. En el cas d'obertura de nous camins només s'autoritzaran quan siguin d'ús i domini públics.
- ser conduccions i esteses, d'acord amb la definició de l'apartat 4.b) de l'article 77 d'aquestes Normes.
- no ser ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.
- ser grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, sempre que siguin grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure de titularitat pública sense pavimentar amb xarxa viària interna destinada a feines de manteniment també sense pavimentar; infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus.

S'han d'ubicar en terrenys de baixa productivitat agrària; s'entenen com a tals aquells que siguin de secà i en sòls poc profunds als efectes d'aprofitament agrari.

c) Habitatge unifamiliar: 3. Ús prohibit: no es poden ubicar nous habitatges unifamiliars aïllats en els terrenys que estiguin inclosos dins les àrees de prevenció de riscos d'erosió (APR-E), d'esllavissaments o desprendiment (APR-S), d'incendis (APR-I) i d'inundació (APR-U) tret que estiguin vinculats a explotacions agropecuàries i d'acord amb la legislació específica.

No obstant això, en aquelles parcel·les incloses parcialment dins les àrees de prevenció de riscos citades, es poden autoritzar els habitatges amb caràcter general, sempre que l'edificació no s'emplaci en la superfície de la parcel·la inclosa dins l'esmentada àrea de prevenció de riscos. Als efectes de parcel·la mínima, edificabilitat, ocupació, volum màxim i altres paràmetres edificatoris, la superfície a considerar serà la totalitat de la parcel·la.

d) Protecció i educació ambiental: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general.

4. Règim jurídic a les àrees de prevenció de riscos de vulnerabilitat d'aqüífers (APR-A): s'atendrà a la regulació d'usos del sòl subjacent, i al règim que determini el Pla Hidrològic de les Illes Balears en cada cas en relació a les condicions de depuració, utilització de llots.

Si es pretén exercir una activitat o construir una edificació o instal·lació, i aquesta es troba inclosa dins alguna de les zones de restricció dels pous d'abastiment de poblacions, ha de complir amb el règim jurídic que preveu el Pla hidrològic per aquestes zones.

Per la resta de qüestions no regulades per les normes urbanístiques del Pla d'ordenació detallada s'estarà al que disposi el Pla hidrològic de les Illes Balears.

Si es pretén exercir una activitat o construir una edificació o instal·lació i es troba inclosa dins algun dels perímetres de protecció de les captacions d'abastiment de poblacions (zona de restricció absoluta, zona de restricció màxima i zona de restricció moderada), l'activitat, construcció o instal·lació no ha d'estar prohibida pel Pla Hidrològic, sense perjudici de la necessitat d'obtenir l'autorització de l'organisme sectorial per aquells usos i activitats que determina el Pla Hidrològic.

article 88 Àrees de protecció territorial (APT)

1. Com que les APT són àrees delimitades de manera independent a la seva inclusió a altres qualificacions de sòl rústic, les condicions de parcel·lació i edificació són les corresponents a les àrees a les quals pertanyin, aplicant, en tot cas, les condicions d'ús més restrictives que estableix aquest article. No obstant això, amb independència de l'ocupació i l'edificabilitat permesa a la zona subjacent, en cap cas la suma de la superfície de les edificacions i dels elements constructius no ha de superar una ocupació màxima del 3% i un coeficient d'edificabilitat màxim de 2%.

2. Règim d'usos:**2.1. Sector primari:**

a) Activitats extensives: 1. Ús admès, a excepció dels usos relacionats amb la biomassa agrària. S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.

b) Activitats intensives: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els següents requisits addicionals:

b.1) Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives.

b.2) Garantir el manteniment de la massa arbòria existent, que inclou la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells cultius que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.

S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.

c) Activitats complementàries:

- De transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrícola: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general. S'inclou també l'ús d'aparcament vinculat a aquesta activitat.

La superfície útil destinada a l'exposició i venda dels productes de l'explotació no pot superar els 75 m².

- Resta d'activitats complementàries: 2. Ús condicionat a l'obtenció prèvia de la declaració d'interès general. El volum edificat i la construcció d'instal·lacions ha de quedar integrat a l'interior d'una construcció existent abans de l'entrada en vigor del Pla territorial insular de Mallorca.

2.2. Sector secundari:

a) Indústria de transformació agrària: 2. Ús condicionat a la declaració d'interès general i al compliment dels següents requisits:

a.1) Que s'ubiqui en edificis existents i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, que pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit o a SRG-F.

a.2) Els edificis són ampliables fins a un màxim del 20% de la seva superfície a causa de les necessitats funcionals pròpies de l'activitat, sempre que no se superin els paràmetres d'edificació establerts en l'apartat 1 d'aquest article.

b) Indústria general: 3. Ús prohibit.

2.3. Equipaments:

a) Sense construcció: 3. Ús prohibit.

b) Resta d'equipaments: 3. Ús prohibit.

2.4. Altres:

a) Activitats extractives: 2-3. Ús prohibit llevat de les que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el Pla director sectorial de pedreres.

b) Infraestructures: 2. Ús condicionat a la declaració d'interès general i al fet que compleixin les condicions següents:

- ser petites infraestructures, d'acord amb la definició de l'apartat 4.b) de l'article 77 d'aquestes Normes.
- ser vies de transport que estiguin recollides en el Pla territorial insular de Mallorca o en els plans directors sectorials i de camins.
- ser conduccions i esteses, d'acord amb la definició de l'apartat 4.b) de l'article 77 d'aquestes Normes.
- no ser ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.
- ser grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal. No s'admetran marines seques o superfícies d'hivernatge d'embarcacions.

Les infraestructures s'han d'ubicar en terrenys de baixa productivitat agrària; s'entenen com a tals aquells que siguin de secà i en sòls poc profunds als efectes d'aprofitament agrari.

c) Habitatge unifamiliar: 3. Ús prohibit.

d) Protecció i educació ambiental: 1. Ús admès.

3. Complementàriament, a les àrees de protecció territorial de carreteres (APT-CR):

Només es permeten les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques, així com les edificacions i instal·lacions d'interès general que no admetin una localització alternativa a la localització en sòl rústic.

Queden, per tant, prohibides les obres de construcció, reconstrucció o ampliació de qualsevol tipus d'edificacions, llevat de les que siguin imprescindibles per a la conservació i el manteniment de les existents, que han de ser degudament autoritzades.

Totes les actuacions s'han d'ajustar a allò que indiquen les diverses disposicions vigents d'aplicació en la matèria.

article 89 Àrees d'interès agrari extensiu (AIA-E-V)

1. Condicions de parcel·lació:

Les noves parcel·les que resultin dels actes de divisió que es produeixin a partir de l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació detallada que, en tot cas, han de complir la superfície mínima següent:

- a) Segregacions a efectes de la llei agrària: la unitat mínima de conreu és de 25.000 m² en secà i 5.000 m² en regadiu.
- b) Segregacions a efectes d'implantació de qualssevol altres usos admesos i/o condicionats: la que es determina en l'apartat 3 d'aquest article.

S'hi ha de poder inscriure un cercle d'un diàmetre mínim de cinquanta metres (50 m).

2. Condicions d'edificació:

Les construccions que guardin relació amb la natura i el destí de la finca, quan aquest ús estigui permès, es poden edificar, amb un informe previ favorable emès per l'òrgan amb competències en matèria agrària o forestal.

3. Els paràmetres d'edificació i parcel·la mínima són d'aplicació a totes les noves edificacions i ampliacions de les ja existents, sempre que siguin un ús admès i/o condicionat:

AIA-E-V

Parcel·la mínima	14.206 m ²
Edificabilitat màxima	Ús d'habitatge: 1,5% (*), o la que resulti de la normativa supramunicipal d'aplicació. Total edificabilitat màxima: 2%
Ocupació màxima	Ús d'habitatge: 2% (*), o la que resulti de la normativa supramunicipal d'aplicació. Total ocupació màxima: 3%
Alçada reguladora	7,00 m
Alçada total	8,00 m
Nombre de plantes	B+1PP
Separació a partions	10 m
Separació mínima entre edificis	5,00 m
Volum màxim per edifici	Ús d'habitatge: 900 m ³ , o el que resulti de la normativa supramunicipal d'aplicació. Total per edifici: 1.500 m ³

* En cas de parcel·les situades en Xarxa Natura 2000, la superfície construïble màxima per ús d'habitatge en aquesta zona és de l'1% i el percentatge màxim de parcel·la que es pot ocupar per l'edificació i resta d'elements constructius, de l'1,5%.

4. Règim d'usos:

4.1. Sector primari:

a) Activitats extensives: 1. Ús admès. S'admeten les construccions i instal·lacions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.

b) Activitats intensives: 1. Ús admès. En tot cas s'han de complir:

b.1) Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives.

b.2) Garantir el manteniment de la massa arbòria existent, que inclou la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells cultius que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.

S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.

c) Activitats complementàries:

- De transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrícola: 1. Ús admès. S'inclou també l'ús d'aparcament vinculat a aquesta activitat.

La superfície útil destinada a l'exposició i venda dels productes de l'explotació no pot superar els 75 m².

- Resta d'activitats complementàries: 1. Ús admès. S'inclou també l'ús d'aparcament vinculat a aquesta activitat.

4.2. Sector secundari:

a) Indústria de transformació agrària: 2. Ús condicionat a la declaració d'interès general i a l'informe previ de l'administració competent en matèria d'agricultura.

b) Indústria general: 2-3. Ús prohibit llevat de les existents a l'entrada en vigor del Pla territorial insular de Mallorca i anteriors a l'1 de gener de 1996 situades a AIA, que siguin autoritzades de conformitat amb allò que estableix la disposició addicional segona del Pla territorial insular de Mallorca.

4.3. Equipaments:

a) Sense construcció: 3. Ús prohibit.

b) Resta d'equipaments: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general i limitades a:

- Establiments turístics: es poden autoritzar els establiments turístics quan la normativa d'aplicació en permeti la implantació en aquest tipus de sòl, amb el compliment dels requisits de parcel·la mínima i antiguitat de l'edificació que aquella normativa imposi.

- Els establiments de turisme rural es permeten, únicament, en edificis inclosos dins el *Catàleg d'elements i espais protegits del terme municipal de Felanitx*, amb informe previ favorable i vinculant de l'administració turística competent i de l'administració competent en matèria de patrimoni històric artístic. Únicament es permeten les obres que siguin compatibles amb el grau de protecció de l'edifici.

4.4. Altres:

a) Activitats extractives: 2-3. Ús prohibit llevat de les que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el Pla director sectorial de pedreres.

b) Infraestructures: 2. Ús condicionat a la declaració d'interès general i al fet que compleixin les condicions següents:

- ser petites infraestructures, d'acord amb la definició de l'apartat 4.b) de l'article 77 d'aquestes Normes.

- ser vies de transport que estiguin recollides en el Pla territorial insular de Mallorca o en els plans directors sectorials i de camins.

- ser conduccions i esteses, d'acord amb la definició de l'apartat 4.b) de l'article 77 d'aquestes Normes.

- no ser ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.

- ser grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal. No s'admetran marines seques o superfícies d'hivernatge d'embarcacions.

En la implantació de les infraestructures s'ha de prioritzar l'ús de terrenys de baixa productivitat agrària; s'entenen com a tals aquells que siguin de secà i en sòls poc profunds als efectes d'aprofitament agrari.

c) Habitatge unifamiliar: 2. Ús condicionat. Al fet que es compleixin els requisits de l'article 76 d'aquestes Normes urbanístiques.

d) Protecció i educació ambiental: 1. Ús admès. Les construccions han de complir els paràmetres d'edificació de la zona.

article 90 Àrees de transició (AT-C) i (AT-H)

1. Condicions de parcel·lació:

Les noves parcel·les que resultin dels actes de divisió que es produeixin a partir de l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació detallada que, en tot cas, han de complir la superfície mínima següent:

a) Segregacions a efectes de la llei agrària: la unitat mínima de conreu és de 25.000 m² en secà i 5.000 m² en regadiu.

b) Segregacions a efectes d'implantació de qualssevol altres usos admesos i/o condicionats: la que es determina en l'apartat 3 d'aquest article.

S'hi ha de poder inscriure un cercle d'un diàmetre mínim de cinquanta metres (50 m).

2. Condicions d'edificació:

Les construccions que guardin relació amb la natura i el destí de la finca, quan aquest ús estigui permès, es poden edificar, amb un informe previ favorable emès per l'òrgan amb competències en matèria agrària o forestal.

3. Paràmetres d'edificació: les construccions han de complir els paràmetres següents:

AT-C i AT-H

Parcel·la mínima	14.206 m ²
Edificabilitat màxima	Ús d'habitatge: 1,5% (*), o la que resulti de la normativa supramunicipal d'aplicació. Total edificabilitat màxima: 3%
Ocupació màxima	Ús d'habitatge: 2% (*), o la que resulti de la normativa supramunicipal d'aplicació. Total ocupació màxima: 4%
Alçada reguladora	7,00 m
Alçada total	8,00 m
Nombre de plantes	B+1PP
Separació a partions	10 m
Separació mínima entre edificis	5,00 m
Volum màxim per edifici	Ús d'habitatge: 900 m ³ Total per edifici: 1.500 m ³ , o el que resulti de la normativa supramunicipal d'aplicació.

* En cas de parcel·les situades en Xarxa Natura 2000, la superfície construïble màxima per ús d'habitatge en aquesta zona és de l'1% i el percentatge màxim de parcel·la que es pot ocupar per l'edificació i resta d'elements constructius, de l'1,5%.

4. Règim d'usos:

4.1. Sector primari:

a) Activitats extensives: 1. Ús admès. S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.

b) Activitats intensives: 1. Ús admès i amb els següents requisits:

b.1) Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives.

b.2) Garantir el manteniment de la massa arbòria existent, que inclou la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells cultius que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.

S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.

c) Activitats complementàries:

- De transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrícola: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els següents requisits: La superfície útil destinada a l'exposició i venda dels productes de l'explotació no pot superar els 75 m². S'inclou també l'ús d'aparcament vinculat a aquesta activitat.

- Resta d'activitats complementàries: 2. Ús condicionat a l'obtenció prèvia de la declaració d'interès general. S'inclouen entre aquestes activitats les activitats complementàries agroturístiques de diversificació agrària, sempre que formin part d'una explotació agrària preferent: els agroturismes, refugis, activitats d'agrooci i activitats d'agrocultura.

4.2. Sector secundari:

- a) Indústria de transformació agrària: 2. Ús condicionat a la declaració d'interès general i a l'informe previ de l'administració competent en matèria d'agricultura. 3. Ús prohibit en AT-C.
- b) Indústria general: 3. Ús prohibit llevat d'aquelles indústries anteriors a l'1 de gener de 1996 existents a l'entrada en vigor del Pla territorial insular de Mallorca que siguin autoritzables d'acord amb els requisits, procediment i altres condicions que s'estableixen a la disposició addicional segona del Pla territorial insular de Mallorca.

4.3. Equipaments:

- a) Sense construcció: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general.
- b) Resta d'equipaments: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general i a ser:
 - b.1) Ús docent, educatiu, social i assistencial, sanitari, científic, cultural o esportiu.
 - b.2) Ús d'equipament d'oci i recreatiu: a la localització en pedreres inactives.
 - b.3) Establiments turístics: es poden autoritzar quan la normativa d'aplicació en permeti la implantació en aquest tipus de sòl, amb el compliment dels requisits de parcel·la mínima, i antiguitat de l'edificació que aquella normativa imposi. Els establiments de turisme rural es permeten, únicament, en edificis inclosos dins el *Catàleg d'elements i espais protegits del terme municipal de Felanitx*, amb informe previ favorable i vinculant de l'administració turística competent i de l'administració competent en matèria de patrimoni històric artístic. Únicament es permeten les obres que siguin compatibles amb el grau de protecció de l'edifici.

4.4. Altres:

- a) Activitats extractives: 3. Ús prohibit llevat que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el Pla director sectorial de pedreres.
- b) Infraestructures: 2. Ús condicionat a l'obtenció de l'interès general i al fet que compleixin les condicions següents:
 - ser petites infraestructures, d'acord amb la definició de l'apartat 4.b) de l'article 77 d'aquestes Normes.
 - ser vies de transport que estiguin recollides en el Pla territorial insular de Mallorca o en els plans directors sectorials corresponents i de camins.
 - ser conduccions i esteses, d'acord amb la definició de l'apartat 4.b) de l'article 77 d'aquestes Normes.
 - no ser ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.
 - ser grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal. S'admeten superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure, infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus. Les marines seques o superfícies d'hivernatge d'embarcacions es permetran a les àrees de transició d'harmonització (AT-H).

En la implantació de les infraestructures s'ha de prioritzar l'ús de terrenys de baixa productivitat agrària; s'entenen com a tals aquells que siguin de secà i en sòls poc profunds als efectes d'aprofitament agrari.

c) Habitatge unifamiliar:

- a les àrees de transició de creixement (AT-C): 3. Ús prohibit.
- a les àrees de transició d'harmonització (AT-H): 2. Ús condicionat. Al fet que es compleixin els requisits de l'article 76 d'aquestes Normes urbanístiques.

d) Protecció i educació ambiental: 1. Ús admès

Les construccions han de complir els paràmetres d'edificació de la zona.

article 91 Sòl rústic de règim general (SRG)**1. Condicions de parcel·lació:**

Les noves parcel·les que resultin dels actes de divisió que es produeixin a partir de l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació detallada que, en tot cas, han de complir la superfície mínima següent:

- a) Segregacions a efectes de la llei agrària: la unitat mínima de conreu és de 25.000 m² en secà i 5.000 m² en regadiu.
- b) Segregacions a efectes d'implantació de qualssevol altres usos admesos i/o condicionats: la que es determina en l'apartat 3 d'aquest article.

S'hi ha de poder inscriure un cercle d'un diàmetre mínim de cinquanta metres (50 m).

2. Condicions d'edificació:

Les construccions que tinguin relació amb la natura i el destí de la finca, quan aquest ús estigui permès, es poden edificar, amb un informe previ favorable emès per l'òrgan amb competències en matèria agrària o forestal.

3. Paràmetres d'edificació: les construccions que es permetin i es vulguin situar en aquestes àrees han de complir els paràmetres següents:

SRG

Parcel·la mínima	14.206 m ² (aplicable estrictament als usos admesos o condicionats)
Edificabilitat màxima	Ús d'habitatge: 1,5% (*), o la que resulti de la normativa supramunicipal d'aplicació. Total edificabilitat màxima: 3%
Ocupació màxima	Ús d'habitatge: 2% (*), o la que resulti de la normativa supramunicipal d'aplicació. Total ocupació màxima: 4%
Alçada reguladora	7,00 m
Alçada total	8,00 m
Nombre de plantes	B+1PP
Separació a partions	10 m
Separació mínima entre edificis	5,00 m
Volum màxim per edifici	Ús d'habitatge: 900 m ³ , o el que resulti de la normativa supramunicipal d'aplicació. Total per edifici: 1.500 m ³

* En cas de parcel·les situades en Xarxa Natura 2000, la superfície construïble màxima per ús d'habitatge en aquesta zona és de l'1% i el percentatge màxim de parcel·la que es pot ocupar per l'edificació i resta d'elements constructius, de l'1,5%.

4. Règim d'usos:**4.1. Sector primari:**

- a) Activitats extensives: 1. Ús admès. S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.
- b) Activitats intensives: 1. Ús admès. S'han de complir els següents requisits:
 - b.1) Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives.
 - b.2) Garantir el manteniment de la massa arbòria existent, que inclou la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells cultius que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.

S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.

c) Activitats complementàries:

- De transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrícola: 1. Ús admès, S'inclou també l'ús d'aparcament vinculat a aquesta activitat.

La superfície útil destinada a l'exposició i venda dels productes de l'explotació no pot superar els 75 m².

- Resta d'activitats complementàries: 1. Ús admès S'inclou també l'ús d'aparcament vinculat a aquesta activitat.

4.2. Sector secundari:

- a) Indústria de transformació agrària: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general i a l'informe previ de l'administració competent en matèria d'agricultura.

- b) Indústria general: 2-3. Ús prohibit llevat de les existents a l'entrada en vigor del Pla territorial insular de Mallorca i anteriors a l'1 de gener de 1996 situades a SRG, que siguin autoritzades de conformitat amb allò que estableix la disposició addicional segona del Pla territorial insular de Mallorca.

4.3. Equipaments:

- a) Sense construcció: 2. Ús condicionat a la declaració d'interès general.

- b) Resta d'equipaments: 2. Ús condicionat a la declaració d'interès general i a què siguin:

b.1) Ús científic, cultural o esportiu.

b.2) Ús d'equipament d'oci i recreatiu: a la localització en pedreres inactives.

b.3) Establiments turístics: es poden autoritzar quan la normativa d'aplicació en permeti la implantació en aquest tipus de sòl, amb el compliment dels requisits de parcel·la mínima, i antiguitat de l'edificació que aquella normativa imposi. Els establiments de turisme rural es permeten, únicament, en edificis inclosos dins el *Catàleg d'elements i espais protegits del terme municipal de Felanitx*, amb informe previ favorable i vinculant de l'administració turística competent i de l'administració competent en matèria de patrimoni històric artístic. Únicament es permeten les obres compatibles amb el grau de protecció de l'edifici.

4.4. Altres

- a) Activitats extractives: 2-3. Ús prohibit llevat de les que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el Pla director sectorial de pedreres.

- b) Infraestructures: 2. Ús condicionat a la declaració d'interès general i al fet que compleixin les condicions següents:

- ser petites infraestructures, d'acord amb la definició de l'apartat 4.b) de l'article 77 d'aquestes Normes.
- ser vies de transport que estiguin recollides en el Pla territorial insular de Mallorca o en els plans directors sectorials corresponents i de camins.
- ser conduccions i esteses, d'acord amb la definició de l'apartat 4.b) de l'article 77 d'aquestes Normes.
- no ser ports ni ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.
- ser grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal. No s'admetran marines seques o superfícies d'hivernatge d'embarcacions.

En la implantació de les infraestructures s'ha de prioritzar l'ús de terrenys de baixa productivitat agrària; s'entenen com a tals aquells que siguin de secà i en sòls poc profunds als efectes d'aprofitament agrari.

c) Habitatge unifamiliar: 2. Ús condicionat. Al fet que es compleixin els requisits de l'article 76 d'aquestes Normes urbanístiques.

d) Protecció i educació ambiental: 1. Ús admès.

Les construccions han de complir els paràmetres d'edificació de la zona.

article 92 Sòl rústic de règim general municipal (SRG-M)

1. Condicions de parcel·lació:

Les noves parcel·les que resultin dels actes de divisió que es produeixin a partir de l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació detallada que, en tot cas, han de complir la superfície mínima següent:

a) Segregacions a efectes de la llei agrària: la unitat mínima de conreu és de 25.000 m² en secà i 5.000 m² en regadiu.

b) Segregacions a efectes d'implantació de qualssevol altres usos admesos i/o condicionats: la que es determina en l'apartat 3 d'aquest article.

S'hi ha de poder inscriure un cercle d'un diàmetre mínim de cinquanta metres (50 m).

2. Condicions d'edificació:

Les construccions que tinguin relació amb la natura i el destí de la finca, quan aquest ús estigui permès, es poden edificar, amb un informe previ favorable emès per l'òrgan amb competències en matèria agrària o forestal.

3. Paràmetres d'edificació: les construccions que es permetin i es vulguin situar en aquestes àrees han de complir els paràmetres següents:

SRG

Parcel·la mínima	14.206 m ² (aplicable estrictament als usos admesos o condicionats)
Edificabilitat màxima	Ús d'habitatge: 1,5% (*), o la que resulti de la normativa supramunicipal d'aplicació. Total edificabilitat màxima: 3%
Ocupació màxima	Ús d'habitatge: 2% (*), o la que resulti de la normativa supramunicipal d'aplicació. Total ocupació màxima: 4%
Alçada reguladora	7,00 m
Alçada total	8,00 m
Nombre de plantes	B+1PP
Separació a partions	10 m
Separació mínima entre edificis	5,00 m
Volum màxim per edifici	Ús d'habitatge: 900 m ³ , o el que resulti de la normativa supramunicipal d'aplicació. Total per edifici: 1.500 m ³

* En cas de parcel·les situades en Xarxa Natura 2000, la superfície construïble màxima per ús d'habitatge en aquesta zona és de l'1% i el percentatge màxim de parcel·la que es pot ocupar per l'edificació i resta d'elements constructius, de l'1,5%.

4. Règim d'usos:

4.1. Sector primari:

a) Activitats extensives: 1. Ús admès. S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.

b) Activitats intensives: 1. Ús admès. S'han de complir els següents requisits:

b.1) Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives.

b.2) Garantir el manteniment de la massa arbòria existent, que inclou la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells cultius que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.

S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.

c) Activitats complementàries:

- De transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrícola: 1. Ús admès, S'inclou també l'ús d'aparcament vinculat a aquesta activitat.

La superfície útil destinada a l'exposició i venda dels productes de l'explotació no pot superar els 75 m².

- Resta d'activitats complementàries: 1. Ús admès S'inclou també l'ús d'aparcament vinculat a aquesta activitat.

4.2. Sector secundari:

a) Indústria de transformació agrària: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general i a l'informe previ de l'administració competent en matèria d'agricultura.

b) Indústria general: 2-3. Ús prohibit llevat de les existents a l'entrada en vigor del Pla territorial insular de Mallorca i anteriors a l'1 de gener de 1996 situades a SRG, que siguin autoritzades de conformitat amb allò que estableix la disposició addicional segona del Pla territorial insular de Mallorca.

4.3. Equipaments:

a) Sense construcció: 2. Ús condicionat a la declaració d'interès general.

b) Resta d'equipaments: 2. Ús condicionat a la declaració d'interès general i a què siguin:

b.1) Ús científic, cultural o esportiu.

b.2) Ús d'equipament d'oci i recreatiu: a la localització en pedreres inactives.

b.3) Establiments turístics: es poden autoritzar quan la normativa d'aplicació en permeti la implantació en aquest tipus de sòl, amb el compliment dels requisits de parcel·la mínima, i antiguitat de l'edificació que aquella normativa imposi. Els establiments de turisme rural es permeten, únicament, en edificis inclosos dins el *Catàleg d'elements i espais protegits del terme municipal de Felanitx*, amb informe previ favorable i vinculant de l'administració turística competent i de l'administració competent en matèria de patrimoni històric artístic. Únicament es permeten les obres compatibles amb el grau de protecció de l'edifici.

4.4. Altres

a) Activitats extractives: 2-3. Ús prohibit llevat de les que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el Pla director sectorial de pedreres.

b) Infraestructures: 2. Ús condicionat a la declaració d'interès general i al fet que compleixin les condicions següents:

- ser petites infraestructures, d'acord amb la definició de l'apartat 4.b) de l'article 77 d'aquestes Normes.

- ser vies de transport que estiguin recollides en el Pla territorial insular de Mallorca o en els plans directors sectorials corresponents i de camins.
- ser conduccions i esteses, d'acord amb la definició de l'apartat 4.b) de l'article 77 d'aquestes Normes.
- no ser ports ni ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.
- ser grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal. No s'admetran marines seques o superfícies d'hivernatge d'embarcacions.

En la implantació de les infraestructures s'ha de prioritzar l'ús de terrenys de baixa productivitat agrària; s'entenen com a tals aquells que siguin de secà i en sòls poc profunds als efectes d'aprofitament agrari.

c) Habitatge unifamiliar: 2. Ús condicionat. Al fet que es compleixin els requisits de l'article 76 d'aquestes Normes urbanístiques.

d) Protecció i educació ambiental: 1. Ús admès.

Les construccions han de complir els paràmetres d'edificació de la zona.

article 93 Sòl rústic de règim general forestal (SRG-F)

1. Condicions de parcel·lació:

Les noves parcel·les que resultin dels actes de divisió que es produeixin a partir de l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació detallada que, en tot cas, han de complir la superfície mínima següent:

- a) Segregacions a efectes de la llei agrària: la unitat mínima de conreu és de 25.000 m² en secà i 5.000 m² en regadiu.
- b) Segregacions a efectes d'implantació de qualssevol altres usos admesos i/o condicionats: la que es determina en l'apartat 3 d'aquest article.

S'hi ha de poder inscriure un cercle d'un diàmetre mínim de cent metres (100 m).

2. Condicions d'edificació:

Les construccions que tinguin relació amb la natura i el destí de la finca, quan aquest ús estigui permès, es poden edificar, amb un informe previ favorable emès per l'òrgan amb competències en matèria agrària o forestal.

3. Paràmetres d'edificació: les construccions que es permetin i es vulguin situar en aquestes àrees han de complir els paràmetres següents:

SRG-F

Parcel·la mínima	50.000 m ²
Edificabilitat màxima	Ús d'habitatge: 1,5% (*), o la que resulti de la normativa supramunicipal d'aplicació. Total edificabilitat màxima: 3%
Ocupació màxima	Ús d'habitatge: 2% (*), o la que resulti de la normativa supramunicipal d'aplicació. Total ocupació màxima: 4%
Alçada reguladora	7,00 m
Alçada total	8,00 m
Nombre de plantes	B+1PP
Separació a partions	10 m
Separació mínima entre edificis	5,00 m
Volum màxim per edifici	Ús d'habitatge: 900 m ³ , o el que resulti de la normativa supramunicipal d'aplicació. Total per edifici: 1.500 m ³

* En cas de parcel·les situades en Xarxa Natura 2000, la superfície construïble màxima per ús d'habitatge en aquesta zona és de l'1% i el percentatge màxim de parcel·la que es pot ocupar per l'edificació i resta d'elements constructius, de l'1,5%.

4. Règim d'usos:

4.1. Sector primari:

a) Activitats extensives: 1. Ús admès. S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.

b) Activitats intensives: 1. Ús admès. S'han de complir els següents requisits:

b.1) Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives.

b.2) Garantir el manteniment de la massa arbòria existent, que inclou la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells cultius que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.

S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.

c) Activitats complementàries:

- De transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrícola: 1. Ús admès, S'inclou també l'ús d'aparcament vinculat a aquesta activitat.

La superfície útil destinada a l'exposició i venda dels productes de l'explotació no pot superar els 75 m².

- Resta d'activitats complementàries: 1. Ús admès S'inclou també l'ús d'aparcament vinculat a aquesta activitat. S'inclouen entre aquestes activitats les activitats complementàries agroturístiques de diversificació agrària, sempre que formin part d'una explotació agrària preferent: els agroturismes, refugis, activitats d'*agrooci* i activitats d'*agrocultura*.

4.2. Sector secundari:

a) Indústria de transformació agrària: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general, a l'informe previ de l'administració competent en matèria d'agricultura i amb els següents requisits addicionals:

a.1) Que s'ubiqui en edificis existents i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, que pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit o a SRG-F.

a.2) Els edificis són ampliables fins a un màxim del 20% de la seva superfície a causa de les necessitats funcionals pròpies de l'activitat, sempre que no se superin els paràmetres d'edificació establerts en l'apartat 3 d'aquest article.

b) Indústria general: 3. Ús prohibit.

4.3. Equipaments:

a) Sense construcció: 2. Ús condicionat a la obtenció d'interès general.

b) Resta d'equipaments: 2. Ús condicionat a la declaració d'interès general i limitat a:

b.1) Ús científic, cultural o esportiu.

b.2) Ús d'equipament d'oci i recreatiu: a la localització en pedreres inactives.

b.3) Establiments turístics: es poden autoritzar quan la normativa d'aplicació en permeti la implantació en aquest tipus de sòl, amb el compliment dels requisits de parcel·la mínima, i

antiguitat de l'edificació que aquella normativa imposi. Els establiments de turisme rural es permeten, únicament, en edificis inclosos dins el *Catàleg d'elements i espais protegits del terme municipal de Felanitx*, amb informe previ favorable i vinculant de l'administració turística competent i de l'administració competent en matèria de patrimoni històric artístic. Únicament es permeten les obres compatibles amb el grau de protecció de l'edifici.

4.4. Altres

a) Activitats extractives: 2-3. Ús prohibit llevat de les que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el Pla director sectorial de pedreres.

b) Infraestructures: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general i a la justificació de la necessitat d'ubicació en aquestes àrees i es compleixin les condicions següents:

- ser petites infraestructures, d'acord amb la definició de l'apartat 4.b) de l'article 77 d'aquestes Normes.
- ser vies de transport que estiguin recollides en el Pla director sectorial de carreteres, o noves línies fèrries recollides en el Pla director sectorial de transports. En el cas d'obertura de nous camins només s'autoritzaran quan siguin d'ús i domini públics.
- ser conduccions i esteses, d'acord amb la definició de l'apartat 4.b) de l'article 77 d'aquestes Normes.
- no ser ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.
- ser grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, sempre que siguin grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure de titularitat pública, infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus.

En la implantació de les infraestructures s'ha de prioritzar l'ús de terrenys de baixa productivitat agrària; s'entenen com a tals aquells que siguin de secà i en sòls poc profunds als efectes d'aprofitament agrari.

c) Habitatge unifamiliar: 2. Ús condicionat. Al fet que es compleixin els requisits de l'article 76 d'aquestes Normes urbanístiques.

d) Protecció i educació ambiental: 1. Ús admès. Les construccions han de complir els paràmetres d'edificació de la zona.

article 94 Àrees de sòl rústic forestal municipal (SRG-FM)

1. Condicions de parcel·lació:

Les noves parcel·les que resultin dels actes de divisió que es produeixin a partir de l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació detallada que, en tot cas, han de complir la superfície mínima següent:

- a) Segregacions a efectes de la llei agrària: la unitat mínima de conreu és de 25.000 m² en secà i 5.000 m² en regadiu.
- b) Segregacions a efectes d'implantació de qualssevol altres usos admesos i/o condicionats: la que es determina en l'apartat 3 d'aquest article.

S'hi ha de poder inscriure un cercle d'un diàmetre mínim de cent metres (100 m).

2. Condicions d'edificació:

Les construccions que tinguin relació amb la natura i el destí de la finca, quan aquest ús estigui permès, es poden edificar, amb un informe previ favorable emès per l'òrgan amb competències en matèria agrària o forestal.

3. Paràmetres d'edificació: les construccions que es permetin i es vulguin situar en aquestes àrees han de complir els paràmetres següents:

SRG-FM

Parcel·la mínima	50.000 m ²
Edificabilitat màxima	Ús d'habitatge: 1,5% (*), o la que resulti de la normativa supramunicipal d'aplicació. Total edificabilitat màxima: 3%
Ocupació màxima	Ús d'habitatge: 2% (*), o la que resulti de la normativa supramunicipal d'aplicació. Total ocupació màxima: 4%
Alçada reguladora	7,00 m
Alçada total	8,00 m
Nombre de plantes	B+1PP
Separació a partions	10 m
Separació mínima entre edificis	5,00 m
Volum màxim per edifici	Ús d'habitatge: 900 m ³ , o el que resulti de la normativa supramunicipal d'aplicació. Total per edifici: 1.500 m ³

* En cas de parcel·les situades en Xarxa Natura 2000, la superfície construïble màxima per ús d'habitatge en aquesta zona és de l'1% i el percentatge màxim de parcel·la que es pot ocupar per l'edificació i resta d'elements constructius, de l'1,5%.

4. Règim d'usos:

4.1. Sector primari:

a) Activitats extensives: 1. Ús admès. S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.

b) Activitats intensives: 1. Ús admès. S'han de complir els següents requisits:

b.1) Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives.

b.2) Garantir el manteniment de la massa arbòria existent, que inclou la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells cultius que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.

S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.

c) Activitats complementàries:

- De transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrícola: 1. Ús admès, S'inclou també l'ús d'aparcament vinculat a aquesta activitat.

La superfície útil destinada a l'exposició i venda dels productes de l'explotació no pot superar els 75 m².

- Resta d'activitats complementàries: 1. Ús admès S'inclou també l'ús d'aparcament vinculat a aquesta activitat. S'inclouen entre aquestes activitats les activitats complementàries agroturístiques de diversificació agrària, sempre que formin part d'una explotació agrària preferent: els agroturismes, refugis, activitats d'agrooci i activitats d'agrocultura.

4.2. Sector secundari:

a) Indústria de transformació agrària: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general, a l'informe previ de l'administració competent en matèria d'agricultura i amb els següents requisits addicionals:

a.1) Que s'ubiqui en edificis existents i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, que pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit o a SRG-F.

a.2) Els edificis són ampliables fins a un màxim del 20% de la seva superfície a causa de les necessitats funcionals pròpies de l'activitat, sempre que no se superin els paràmetres d'edificació establerts en l'apartat 3 d'aquest article.

b) Indústria general: 3. Ús prohibit.

4.3. Equipaments:

a) Sense construcció: 2. Ús condicionat a la obtenció d'interès general.

b) Resta d'equipaments: 2. Ús condicionat a la declaració d'interès general i limitat a:

b.1) Ús científic, cultural o esportiu.

b.2) Ús d'equipament d'oci i recreatiu: a la localització en pedreres inactives.

b.3) Establiments turístics: es poden autoritzar quan la normativa d'aplicació en permeti la implantació en aquest tipus de sòl, amb el compliment dels requisits de parcel·la mínima, i antiguitat de l'edificació que aquella normativa imposi. Els establiments de turisme rural es permeten, únicament, en edificis inclosos dins el *Catàleg d'elements i espais protegits del terme municipal de Felanitx*, amb informe previ favorable i vinculant de l'administració turística competent i de l'administració competent en matèria de patrimoni històric artístic. Únicament es permeten les obres compatibles amb el grau de protecció de l'edifici.

4.4. Altres

a) Activitats extractives: 2-3. Ús prohibit llevat de les que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el Pla director sectorial de pedreres.

b) Infraestructures: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general i a la justificació de la necessitat d'ubicació en aquestes àrees i es compleixin les condicions següents:

- ser petites infraestructures, d'acord amb la definició de l'apartat 4.b) de l'article 77 d'aquestes Normes.
- ser vies de transport que estiguin recollides en el Pla director sectorial de carreteres, o noves línies fèrries recollides en el Pla director sectorial de transports. En el cas d'obertura de nous camins només s'autoritzaran quan siguin d'ús i domini públics.
- ser conduccions i esteses, d'acord amb la definició de l'apartat 4.b) de l'article 77 d'aquestes Normes.
- no ser ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.
- ser grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, sempre que siguin grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure de titularitat pública, infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus.

En la implantació de les infraestructures s'ha de prioritzar l'ús de terrenys de baixa productivitat agrària; s'entenen com a tals aquells que siguin de secà i en sòls poc profunds als efectes d'aprofitament agrari.

c) Habitatge unifamiliar: 2. Ús condicionat. Al fet que es compleixin els requisits de l'article 76 d'aquestes Normes urbanístiques.

d) Protecció i educació ambiental: 1. Ús admès. Les construccions han de complir els paràmetres d'edificació de la zona.

article 95 Àmbits afectats per usos extractius

1. Els àmbits afectats per usos extractius als què es refereix l'article 3 de la Llei 10/2014, d'1 d'octubre, d'ordenació minera de les Illes Balears, s'identifiquen oportunament en els plànols d'ordenació d'aquest Pla d'ordenació detallada, sèrie PO-SR, a escala 1:5.000.
2. Aquests àmbits mantenen la qualificació de sòl d'acord amb les categories a què es refereixen l'article 79 i l'article 80 d'aquestes Normes urbanístiques i hi són d'aplicació els paràmetres corresponents a cada categoria de sòl excepte pel que fa a la parcel·la mínima, que serà l'autoritzada per l'administració competent. Això no obstant, en aquests àmbits, mentre es mantingui l'ús extractiu, la qualificació només admet l'esmentat ús extractiu, quedant prohibits la resta d'usos.
3. A l'efecte previst en aquest article, i d'acord amb les determinacions de la legislació sectorial d'ordenació minera, s'entén per ús extractiu aquell que inclou l'activitat extractiva, entesa com el conjunt d'operacions i instal·lacions necessàries per obtenir i comercialitzar recursos geològics. S'hi inclouen els establiments de benefici definits a la llei 10/2014, d'1 d'octubre, d'ordenació minera de les Illes Balears, així com les instal·lacions -fixes o mòbils- i les edificacions necessàries per al desenvolupament normal de l'activitat, com ara tallers, bàscules, oficines, magatzems, plantes envasadores d'aigua mineral, vestuaris o menjadors de personal, que, en tot cas, han de complir les prescripcions que, quant a autoritzacions o permisos, es prevegin en la legislació de règim local o autonòmica vigent.
4. La regulació establerta en aquest article és transitòria en tant no es redacti el corresponent Pla Director Sectorial de Pedreres.
5. Per a pedreres d'interès etnològic protegides pel *Catàleg d'elements i espais protegits del terme municipal de Felanitx* la regulació és la de la fitxa corresponent.

TÍTOL SISÈ. PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I NATURAL**article 96 Catàleg de protecció del patrimoni Històric i Cultural del Municipi de Felanitx**

1. Tal i com es diu a l'article 5 d'aquestes Normes urbanístiques, el POD incorpora el *Catàleg de protecció del patrimoni Històric i Cultural del Municipi de Felanitx* en el qual s'identifiquen els conjunts i els elements patrimonials rellevants (arquitectònics, arqueològics i paleontològics) i s'estableix el nivell de protecció al qual estan subjectes, determinant el tipus d'intervencions o actuacions possibles d'acord amb el contingut normatiu del pla, per tal de garantir la preservació dels valors i de les formes tradicionals d'ocupació humana del sòl.
2. L'objecte del *Catàleg de protecció del patrimoni Històric i Cultural del Municipi de Felanitx* és la preservació dels valors existents en la vila i el territori que els envolta per mitjà de l'establiment de mesures urbanístiques de protecció jurídica.
3. El PG integra el Catàleg en tant que una determinació estructural del municipi, i en aquest sentit sobre els plànols d'ordenació es localitzen els diferents bens catalogats, no obstant l'anterior la regulació detallada i precisa pel que fa a les determinacions del catàleg i seva coherència amb les determinacions del planejament urbanístic es regula en aquest pla d'ordenació detallada que es tramita en simultaneïtat del PG de Felanitx.
4. Igualment, el POD integra la protecció dels conjunt arqueològics i la seva regulació més específica.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA

Mentre no s'aprovi el reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears per l'illa de Mallorca seran d'aplicació les disposicions en matèria de qualitat urbana, usos del sòl i sobre les condicions de la xarxa viària que es reproduïxen tot seguit:

DISPOSICIONS EN MATÈRIA DE QUALITAT URBANA, USOS DEL SÒL I SOBRE LES CONDICIONS DE LA XARXA VIÀRIA

Article 1. Regulació dels usos

Per regular els usos del sòl i del subsòl, els instruments de planejament urbanístic n'han de considerar la classificació d'acord amb les característiques materials, la utilització i la titularitat, i la definició a efectes funcionals, d'acord amb les regles següents:

1. Classificació dels usos d'acord amb les característiques materials que tenen:

- a) Ús global: correspon a les activitats i sectors econòmics bàsics: residencial, turístic, terciari, industrial i dotacional. L'assignació a una categoria o qualificació de sòl d'un ús global condiciona l'assignació posterior d'usos detallats, de tal manera que hi han de ser subsumibles.
- b) Ús detallat: correspon a les distintes categories en què es poden dividir els usos globals, com plurifamiliar o unifamiliar, residencial d'habitatge lliure o subjecte a règim de protecció pública, comercial, turístic en les modalitats establertes a la legislació sectorial, oficines o altres subcategories anàlogues.
- c) Ús majoritari o predominant: correspon al que disposa d'una major superfície edificable computada en metres quadrats de sostre.
- d) Ús compatible: correspon al que el planejament admet que es pot realitzar de forma conjunta amb l'ús majoritari.
- e) Ús prohibit: és un ús prohibit el que defineix així específicament el planejament que correspon. A manca d'aquesta precisió en el pla, tenen aquesta condició els que siguin incompatibles amb els usos permesos.
- f) Ús provisional: correspon a l'ús que, de forma excepcional, s'autoritza amb un caràcter no permanent en el sòl, que no requereix obres ni instal·lacions permanents, i no dificulta l'execució del planejament, en els termes que estableix la LUIB i el reglament que la desenvolupi.

2. Classificació dels usos per la utilització que se'n fa:

- a) Ús públic: el que es desenvolupa sobre un bé de titularitat pública o de titularitat privada gestionat, en aquest cas, en benefici de la comunitat per mitjà dels mecanismes que estableix la legislació a l'efecte.
- b) Ús col·lectiu: el que es desenvolupa sobre un bé de titularitat privada i al qual s'accedeix per pertinença a una associació, club o organització similar, o per l'abonament d'una quota, entrada, preu o contraprestació anàloga.
- c) Ús privat: el que desenvolupen els particulars en béns de titularitat privada i que no té les característiques d'un ús col·lectiu.

3. Classificació dels usos segons la titularitat:

- a) Ús de domini públic: el que el planejament en determina una titularitat pública del domini assignat als usos públics o col·lectius prevists que es consideren d'interès públic i social.

b) Ús de domini privat: el que el planejament en determina una titularitat privada de la resta dels usos assignats no inclosos en la lletra anterior.

4. Definició dels usos segons les característiques funcionals:

a) Ús residencial: és l'ús que s'estableix en edificacions destinades a l'estada permanent de les persones. S'hi distingeixen els usos detallats següents:

I) Ús residencial unifamiliar aïllat o entre mitgeres: és l'ús corresponent a l'allotjament d'una sola família en el total d'un edifici, constitueix, juntament amb la parcel·la, una única unitat registral i té accés exclusiu des de la via pública.

II) Ús residencial plurifamiliar, constituït per dos o més habitatges en una única edificació col·lectiva, amb accessos i elements comuns a la totalitat de les unitats d'habitatge.

III) Ús residencial comunitari, constituït per l'ús establert en edificis destinats a l'allotjament permanent de col·lectius de persones que no constitueixen unitats familiars.

IV) Ús residencial d'habitatge de protecció pública, constituït per un ús residencial subjecte al règim d'habitatge de protecció pública d'acord amb les modalitats que estableixi aquesta normativa sectorial.

b) Ús turístic: és l'ús constituït per les activitats que duen a terme les persones durant els viatges i les estades en llocs diferents dels del seu entorn habitual, sigui quina sigui la finalitat i per períodes temporals determinats, i que inclouen els serveis d'allotjament, restauració o altres activitats d'entreteniment, esbarjo o esportives i la prestació de qualsevol altre servei relacionat amb el turisme, d'acord amb la legislació autonòmica pròpia de les Illes Balears. S'hi distingeixen els usos detallats següents:

I) Ús d'allotjament turístic: integrat per les activitats consistents en la prestació d'un servei d'allotjament al públic mitjançant preu, de forma professional i habitual, tant si és de manera permanent com temporal, i amb la prestació de serveis complementaris o sense. Llevat de les excepcions establertes en la legislació turística, no s'admet l'ús detallat d'allotjament turístic i el residencial com a compatibles en una mateixa parcel·la.

II) Ús d'establiment turístic: integrat per les activitats que, incloent o no el servei d'allotjament, es duen a terme en unitats funcionals dirigides i disposades per a la prestació adequada d'un o diversos serveis turístics d'acord amb la legislació sectorial.

III) Ús compatible i secundari al turístic: integrat per les activitats i els usos que determina, amb aquest caràcter detallat, el planejament urbanístic, d'acord amb la legislació autonòmica pròpia de les Illes Balears.

c) Ús terciari: és l'ús destinat a activitats que, amb caràcter lucratiu i no incloses dins l'ús global turístic, estan orientades al comerç de béns de consum, la prestació de serveis i l'activitat administrativa d'iniciativa privada. S'hi distingeixen els usos detallats següents:

I) Ús comercial: és el que, d'acord amb la legislació sectorial, comprèn les activitats destinades al subministrament de béns al públic mitjançant la venda i la prestació de serveis a persones particulars. S'hi ha de distingir l'ús de gran establiment o superfície comercial, d'acord amb la legislació sectorial.

II) Ús administratiu privat: és el que comprèn els locals destinats a la prestació de serveis professionals, financers, d'informació o anàlegs, sigui a les empreses o a les persones particulars.

III) Ús recreatiu: és el que comprèn les activitats lligades a l'oci i l'esbarjo en general, com les sales d'espectacles, cines, sales de joc, parcs d'atraccions o activitats anàlogues.

IV) Ús de taller: és l'ús corresponent a les activitats de reparació i conservació de maquinària, eines i estris, la producció artesanal, com també les arts plàstiques i gràfiques.

d) Ús industrial: és el que comprèn les activitats destinades a l'obtenció, reparació, manteniment, elaboració, transformació o reutilització de productes industrials, així com l'aprofitament, recuperació o eliminació de residus o subproductes. S'hi distingeixen, amb caràcter no exhaustiu, els usos detallats següents:

I) Ús productiu: és el que comprèn les activitats de producció de béns en sentit estricte.

II) Ús d'emmagatzematge: comprèn el dipòsit, custòdia i distribució tant dels béns produïts com de les matèries primeres necessàries per al procés productiu.

e) Ús dotacional: és el que comprèn les distintes activitats, siguin públiques o privades, destinades a l'ensenyament o a la formació, de caràcter assistencial o administratiu, i també les infraestructures i serveis necessaris per assegurar la funcionalitat urbana. S'hi distingeixen els usos detallats següents:

I) Ús de comunicacions: és el que comprèn les activitats destinades al sistema de comunicacions i transports, incloent-hi les reserves d'aparcament de vehicles, tant de titularitat pública com de titularitat privada. Amb caràcter no exhaustiu s'hi poden diferenciar els usos de comunicacions següents:

- L'ús de xarxa viària, que comprèn el trànsit de persones i vehicles i l'estacionament d'aquests darrers a les àrees regulades a aquest efecte.
- L'ús d'aparcament de vehicles, que comprèn els espais d'ús públic, col·lectiu o privat, destinats a estacionar-hi els vehicles tipus turisme o motocicletes, ja siguin subterranis, en superfície o en edificis construïts a aquest efecte. Així mateix, s'inclou en aquest ús el de dipòsit o de guarda de grans vehicles automòbils com autobusos i camions.
- L'ús de transports, que comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees destinades al trànsit i a l'estada de persones, tant de transport públic, com privat o col·lectiu.

II) Ús d'infraestructures o serveis urbans: és el que comprèn les activitats vinculades a les infraestructures bàsiques i de serveis, com les relacionades amb el cicle hidràulic, les instal·lacions d'energia i de telecomunicacions, el tractament de residus, les estacions de servei de subministrament de carburant o d'energia i els cementeris. Amb caràcter no exhaustiu, s'hi poden diferenciar els usos d'infraestructures o serveis urbans següents:

- L'ús d'instal·lacions i serveis, que comprèn les activitats destinades a les grans xarxes d'abastiment i centres de producció o emmagatzematge d'energia, i també les xarxes i instal·lacions de tractament de residus.
- L'ús de comunicacions i telecomunicacions, que comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees i les instal·lacions bàsiques destinades als serveis de comunicacions, com els de correus, telègrafs i telèfons; i telecomunicacions, com els de ràdio, televisió i transmissió de dades.
- L'ús d'estacions de serveis, que comprèn els espais i els edificis destinats exclusivament a subministrament de combustibles.
- L'ús de cementeris: són les activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a serveis funeraris en general, cementeris o tanatoris, d'acord amb la legislació sectorial aplicable.

III) Ús d'espai lliure: és el que comprèn les zones verdes i els jardins, siguin de titularitat pública o privada. S'hi poden diferenciar els usos següents:

- L'ús d'espais lliures d'ús i domini públics, que comprèn les zones d'ús i domini públic destinades a l'esbarjo i l'esplai de la població. En tot cas, per a aquest ús s'ha d'aplicar allò que determina el punt 3 d'aquest Annex.
- L'ús d'espais lliures privats, que comprèn les àrees enjardinades de domini privat i ús públic o privat.

IV) Ús d'equipaments: és el que comprèn els usos integrats per distintes activitats com les de formació, l'assistencial o l'administrativa, i també les infraestructures i serveis necessaris per assegurar la funcionalitat urbana. Amb caràcter no exhaustiu, s'hi poden diferenciar els usos d'equipaments següents:

- L'ús educatiu, que comprèn les activitats destinades a la formació escolar, universitària o acadèmica de les persones, siguin de titularitat pública o privada. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.
- L'ús cultural, que comprèn les activitats destinades a la formació intel·lectual i cultural, siguin de titularitat pública o privada. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.
- L'ús esportiu, que comprèn les activitats destinades a la pràctica esportiva de les persones, siguin de titularitat pública o privada. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.
- L'ús religiós, que comprèn les activitats destinades al culte religiós, siguin de titularitat pública o privada, com també els usos que s'hi associen i a les formes de vida associativa religiosa. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.
- L'ús administratiu o institucional, que comprèn les activitats pròpies dels serveis de les administracions públiques o les seves entitats instrumentals. S'hi inclouen, així mateix, els usos destinats a la salvaguarda de persones i béns, com parcs de bombers, policia i forces de seguretat, protecció civil o altres usos anàlegs.
- L'ús sanitari, que comprèn les activitats destinades a la prestació de serveis mèdics o quirúrgics, que poden ser de titularitat pública o privada. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.
- L'ús assistencial, que comprèn les activitats destinades a la informació, l'orientació i la prestació de serveis o ajudes socials, incloent-hi usos més generals com les residències de persones grans, els centres geriàtrics, de tractament de dependències i d'assistència social en general, que poden ser de titularitat pública o privada. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.

Article 2. Categories de les reserves de sòl d'espais lliures i d'equipaments públics

1. Als efectes prevists en la LUIB les reserves de sòl per a espais lliures que prevegi el planejament urbanístic es divideixen en les categories següents:

- a) Àrees de joc: han de preveure una superfície mínima de 200 metres quadrats i permetre que s'hi inscriuï un cercle de 12 metres de diàmetre. En tot cas, només poden tenir la consideració de sistema local.
- b) Jardins: han de disposar d'una superfície mínima de 1.000 metres quadrats i permetre que s'hi inscriuï un cercle de 30 metres de diàmetre. Poden tenir tant la consideració de sistema local com la de sistema general d'espais lliures.
- c) Parcs: han de disposar d'una superfície mínima de 15.000 metres quadrats i permetre que s'hi inscriuï un cercle de 100 metres de diàmetre. Poden tenir tant la consideració de sistema local com la de sistema general d'espais lliures.

2. Els espais lliures han de reunir les condicions següents:

- a) Tenir les condicions apropiades per plantar-hi espècies vegetals, en almenys un 50 % de la superfície.
- b) Ha de tenir la posició que suposi un servei millor a les persones residents i usuàries, i estan prohibides les localitzacions d'accés difícil, les que envaeixin una zona de pas de vianants i les que tenguin manca de centralitat.
- c) No es poden destinar a espai lliure porcions residuals de la parcel·lació, ni es poden considerar com a tals les superfícies de funcionalitat viària estricta. A aquest efecte, les rotondes no poden computar com a part de les zones verdes, però sí que poden fer-ho les àrees lineals enjardinades de bulevards i avingudes, únicament per a la qualificació de jardí, amb els límits de superfície mínima definits en l'apartat anterior,

excepte el diàmetre de cercle que s'hi ha de poder inscriure, que pot ser d'un mínim de 20 metres, en comptes dels 30 exigits amb caràcter general.

d) Només es poden destinar a usos generals i normals que no excloguin ni limitin la utilització pública i conforme a la seva destinació, encara que el planejament hi pot admetre petites instal·lacions accessòries a la seva funcionalitat com quioscs o elements similars, d'una sola planta i de superfície inferior a un 5 % del total de la zona.

e) Les zones de protecció que estableix la legislació sectorial en matèria d'infraestructures de carreteres o transports, de protecció del domini públic marítim i terrestre o hidràulic o altra legislació sectorial anàloga, tenen la funcionalitat pròpia que estableix aquella normativa i, per tant, no poden computar a l'efecte de la seva consideració com a zona verda.

f) L'emplaçament ha d'evitar les zones de topografia natural que encareixin en excés la urbanització, o impliquin desmunts d'impacte paisatgístic inadequat.

3. Les reserves de sòl destinades a equipament públic que integren el sistema dotacional, tant de caràcter local com general, s'han de delimitar diferenciant alguna de les qualificacions que es detallen en aquest apartat. Els documents de planejament han d'identificar cada equipament amb les sigles adients per diferenciar-ne tant el caràcter local o general com diferenciar-los dels equipaments de titularitat privada, d'acord, si escau, amb els criteris d'estandardització i normalització que pugui fixar reglamentàriament el Govern de les Illes Balears d'acord amb el previst a la disposició addicional segona de la LUIB.

a) Educatiu: comprèn els centres docents i d'ensenyament, en tots els seus nivells.

b) Esportiu: comprèn les instal·lacions per practicar l'esport, tant a l'aire lliure com en espais tancats, de localització preferent, si escau, de forma adjacent als sòls d'equipament educatiu.

c) Cultural: comprèn les biblioteques, teatres, museus i altres serveis de finalitat anàloga.

d) Sanitari: comprèn les instal·lacions i els serveis sanitaris.

e) Assistencial: comprèn les instal·lacions i els serveis d'assistència i de benestar social.

f) Serveis urbans: comprèn les instal·lacions de protecció civil, militars, de seguretat ciutadana, de manteniment del medi ambient urbà, cementeris, abastaments, infraestructures dels transports, de les comunicacions i de les telecomunicacions.

g) Administratiu i institucional: comprèn els elements que integren les xarxes institucionals i dependències de les administracions públiques i els seus ens instrumentals, les judicials i les altres de naturalesa anàloga.

h) Habitatge dotacional: compren l'activitat de titularitat pública definida a l'apartat l de l'article 4 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears.

La superfície i la dimensió del sòl de cadascun dels equipaments públics ha de complir els criteris de la normativa sectorial que regula els serveis, i s'ha d'ubicar en localitzacions que donin el millor servei a les persones residents i usuàries, i es prohibeixen les localitzacions de difícil accés als vianants o mancades de centralitat.

Article 3. Elements integrants de la xarxa viària i condicions de funcionalitat

1. En la xarxa viària pública que preveu el planejament urbanístic s'inclou:

a) El viari: són les vies de comunicació, el pla general ha de preveure les àrees reservades als diversos models de trànsit i als mitjans de transport. Les zones enjardinades, com rotondes, bardisses separadores, illots i d'altres anàlogues necessàries per ordenar el trànsit viari, compreses dins de les zones de domini públic de vies supramunicipals, interurbanes o de la xarxa pública municipal es consideren elements de la xarxa viària.

b) Els aparcaments: són les àrees annexes o separades de la xarxa viària, però que per la seva forma o ubicació, només admeten el moviment del vehicle imprescindible per a estacionar-hi.

2. El disseny de la nova xarxa viària que no estigui inclosa entre les modalitats previstes en la legislació de carreteres s'ha d'ajustar a les condicions funcionals següents:

- a) S'ha d'establir un equilibri entre els perfils longitudinals i transversals dels traçats viaris i el relleu natural dels terrenys, de manera que els pendents dels vials no resultin excessius, ni produeixin moviments de terra que donin lloc a desmunts i terraplens inadequats pel seu impacte paisatgístic o visual.
- b) Excepte casos excepcionals, que s'han de justificar expressament, el pendent dels vials de trànsit rodat no pot superar el 15 %. Els carrers de vianants han de disposar de trams escalonats quan el seu pendent superi el 15 %. No s'admeten recorreguts de carril bici en àrees de sòl urbà i urbanitzable el pendent dels quals superi el 15 %.
- c) Tots els vials han de permetre el pas dels vehicles d'emergència, per a la qual cosa han de disposar d'una amplària mínima, lliure de qualsevol obstacle, de 5 metres. Així mateix, s'ha d'evitar la formació de punts baixos que impedeixin el desguàs natural de les aigües de pluja a través de la superfície viària.
- d) En els nous desenvolupaments urbanístics, s'ha d'implantar un recorregut de carril bici que discorri, almenys, pels eixos principals de l'ordenació i que connecti, si és el cas, amb la xarxa de carril bici ja implantada en les àrees urbanitzades i amb l'estructura de camins del medi rural, quan l'actuació sigui confrontant a terrenys no urbanitzats.
- e) Els carrers i la resta d'elements que integren la xarxa viària s'han de dissenyar en el planejament de manera que en garanteixin el compliment i permetin la funcionalitat de la normativa sectorial en matèria d'itineraris adaptats i d'accessibilitat que sigui aplicable en cada cas.
- f) Les àrees de vianants han d'estar separades del trànsit rodat i han de reunir les condicions necessàries de seguretat enfront de la resta de mitjans de transport motoritzats. No obstant això, s'hi pot autoritzar a través d'elles l'accés a aparcaments privats i a parcel·les que no disposin d'un altre accés alternatiu.

3. En sòl urbanitzable, els elements de la xarxa viària que no estiguin inclosos dins les modalitats previstes en la legislació de carreteres, s'han d'ajustar a les dimensions següents:

- a) L'amplària mínima dels vials de trànsit ha de ser la que s'indica en la taula següent, en funció de l'ús global, la intensitat de l'edificació i el caràcter de la via:

	Vial de sentit únic	Vial de doble sentit
Ús global residencial o turístic - intensitat d'edificació		
- Major de 0,60 m ² /m ²	16 metres	20 metres
- Entre 0,60 m ² /m ² i 0,30 m ² /m ²	12 metres	16 metres
- Menor de 0,30 m ² /m ²	10 metres ²	12 metres ²
Ús global terciari	16 metres	20 metres
Ús global industrial	18 metres	24 metres

En àmbits o sectors d'ús dominant residencial s'admet que un 25 % de la superfície viària total tenguí dimensions mínimes inferiors un 20 % a les establertes en el quadre anterior per a carrers de nivell de distribució local o d'importància relativa menor. Així mateix, en àmbits o sectors de sòl urbanitzable directament ordenat i de dimensió reduïda s'admeten excepcionalment amplàries inferiors a les del quadre, sempre que en quedi acreditada la suficiència i funcionalitat per atendre els usos i nivells d'intensitats que preveu el planejament i que es justifiqui per raons de manteniment de l'homogeneïtat amb les característiques dels vials de trànsit del sòl urbà confrontant.

- b) En les zones de nou desenvolupament, les voreres han de disposar d'una amplària mínima de 2 metres i han d'incorporar arbratge d'alineació, amb la limitació de no condicionar l'amplària efectiva de pas i

sempre que sigui compatible amb les xarxes de serveis. Les de més de 2 metres d'amplària han de disposar sempre d'arbratge d'alineació.

c) Les calçades destinades a la circulació de vehicles han de disposar d'una amplària mínima de 4,50 metres en els vials d'un sol sentit de circulació i de 6 metres en els vials amb doble sentit de circulació.

d) Les bandes específiques de carril bici han de disposar d'una amplària mínima de 2 metres.

e) Les places d'aparcament han de tenir unes dimensions mínimes de 2,50 per 5,00 metres. Quan en els instruments de planejament no es delimitin gràficament les places d'aparcament, les dimensions indicades anteriorment són les que s'utilitzaran per a calcular el nombre de places possibles a cada banda d'aparcament en cordó o en bateria.

En tot cas, en la previsió de places d'aparcament, s'han de complir les determinacions sobre reserves obligatòries establertes en la normativa sobre supressió de barreres arquitectòniques, d'acord amb els requeriments i estàndards superficials que s'hi fixen.

Així mateix, el planejament ha d'establir les previsions adients amb relació als aparcaments de caràcter privat.

4. En les zones específiques d'aparcament, el còmput de les places d'estacionament resultants s'obtindrà de la distribució concreta de places que es fixi en els plànols d'ordenació o, subsidiàriament, s'aplicarà un estàndard mitjà d'una plaça d'aparcament per cada 20 metres quadrats de reserva de zona d'aparcament. En aquestes zones específiques s'ha d'exigir com a mínim la plantació d'un arbre per cada quatre places d'aparcament, amb la distribució homogènia en tota la superfície.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA

Mentre no s'aprovi el reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears per l'illa de Mallorca seran d'aplicació les *Disposicions en matèria de definicions i paràmetres urbanístics* que es reproduïxen tot seguit:

DISPOSICIONS EN MATÈRIA DE DEFINICIONS I PARÀMETRES URBANÍSTICS

SECCIÓ 1A DEFINICIONS

Subsecció 1a. Definicions relatives al terreny i altres

Article 1. Definicions relatives al terreny

1. En funció de la seva transformació:

- a) Terreny natural: situació del terreny abans de qualsevol actuació de transformació sobre ell.
- b) Terreny modificat o alterat: situació del terreny que ha estat prèvia i artificialment transformat.
- c) Terreny final: situació del terreny una vegada comesa l'actuació de transformació sobre ell.

2. En funció de la seva pendent:

- a) Terreny amb pendent baixa: terreny que té una pendent inferior al 10%.
- b) Terreny amb pendent mitjana: terreny que té una pendent entre el 10% i el 20%.
- c) Terreny amb pendent elevada: terreny que té una pendent superior al 20%.

3. Superfície d'un terreny: dimensió de la projecció vertical del terreny sobre un plànol horitzontal. S'amida en m² o en ha.

Article 2. Definicions relatives a les alineacions i rasants

1. Alineacions:

- a) Alineació de vial: línia que a un plànol d'un planejament representa el pla vertical que delimita els vials i els espais destinats a aparcaments públics amb qualsevol altre espai, sigui de domini públic o privat, i sigui o no edificable.
- b) Alineació de façana: pla vertical a partir del qual se situen les edificacions. Aquestes alineacions poden ser coincidents o reculades respecte de la de vial, segons es determina en algunes zonificacions.
- c) Alineació interior: alineació de façana que, en algunes zonificacions, delimiten el pati interior de les il·letes.

2. Altres:

- a) Mitgera: pla vertical que determina l'eix de simetria del mur que separa dues parcel·les confrontants.
- b) Profunditat edificable: distància perpendicular compresa entre les façanes al vial i la posterior, que determinen l'àrea edificable. Es mesura en metres (m).
- c) Reculada: separació compresa entre una edificació i una alineació o una mitgera, amidada perpendicularment des del punt més sortint de l'edificació. Es mesura en metres (m).

3. Rasants:

- a) Rasant: línia que defineix el perfil longitudinal del paviment d'una vorera o calçada.
- b) Rasant de calçada: rasant definida per la intersecció del plànol de l'eix del vial i pel paviment de la calçada.
- c) Rasant de vorera: rasant definida per la intersecció del plànol d'alineació oficial i pel paviment de la vorera.

Article 3. Definicions bàsiques de construcció i edificació

1. Construcció: element físic constituït per un o més materials resistents que es disposen per sobre o per sota el terreny ocupant una àrea determinada.
2. Edifici o edificació: construcció estable, feta amb materials resistents, que conforma al seu interior espais per habitar o per a altres usos.

Subsecció 2a. Definicions relatives a les edificacions i als seus components

Article 4. Definicions relatives a les tipologies de les edificacions

1. En relació a la situació a la parcel·la:

- a) Edificació aïllada: edificació que se situa separada de tots els llandars de la parcel·la.
- b) Edificació alineada a espai públic (sigui vial o espai lliure): edificació que se situa amb la seva façana confrontant amb el vial o l'espai públic en què es fonamenta.
- c) Edificació reculada a espai públic (sigui vial o espai lliure): edificació que se situa amb la seva façana separada, a una distància determinada, amb el vial o l'espai públic en què es fonamenta.
- d) Edificació de volumetria específica: edificació amb una morfologia i disposició singular i predeterminada.

2. En relació a les edificacions situades a les parcel·les confrontants:

- a) Edificació entre mitgeres: edificació que té els murs de les mitgeres laterals compartits amb els de les edificacions de les parcel·les confrontants.
- b) Edificació continua: conjunt d'edificacions entre mitgeres.
- c) Edificació aparejada: edificació que té un mur mitger lateral compartit amb una edificació de una de les parcel·les confrontants.
- d) Edificació adossada: edificació que té els murs de les mitgeres laterals compartits amb altres semblants conformant totes elles un conjunt ubicat a una única parcel·la.

3. En relació a altres edificacions:

- a) Edificació exempta: edificació que està separada de qualsevol altra.
- b) Edificació en illa tancada: edificacions en què les alineacions interiors es disposen de manera que configuren un espai interior

4. En relació als espais edificables:

- a) Espai edificable de parcel·la a les zonificacions regulades respecte al vial: àrea d'una parcel·la, compresa entre les seves façanes, l'exterior, sigui coincident o reculada respecte de l'alineació de vial, i la posterior que determina la profunditat edificable i els llandars laterals, en la qual poden situar-se les edificacions.
- b) Espai no edificable de parcel·la: àrea d'una parcel·la que ha de quedar lliure d'edificació. En certs casos s'admeten edificacions auxiliars.

Article 5. Definicions relatives a les parts que conformen un edifici**1. En relació a les plantes que conformen un edifici:**

- a) Planta: porció d'espai d'un edifici, comprès entre un parament de sostre i una superfície trepitjable, susceptible de ser habitat o destinat a algun ús.
- b) Planta baixa: primera de les plantes d'un edifici a partir del espai de referència.
- c) Planta pis: planta situada per sobre de la planta baixa.
- d) Àtic: planta superior amb al menys una façana reculada respecte a alguna de les generals de l'edificació.
- e) Planta semisoterrani: planta, per sota de la planta baixa, en la que els seus paraments verticals no queden totalment per sota del terreny i el paviment del seu forjat superior queda, en qualsevol dels punts del seu perímetre per damunt del terreny, com a màxim les següents quantitats:
 - I) si el terreny és sensiblement pla o té un pendent inferior al 10 %: 1 metre;
 - II) si el terreny és inclinat o té un pendent entre el 10 % i el 20 %: 1,50 metres i
 - III) si el terreny és muntanyós o té un pendent superior al 20 %: 1,90 metres

Queda sempre exceptuat d'aquesta condició l'espai necessari per a l'accés de vehicles a les plantes soterrades.

- f) Planta soterrani: planta, per sota de la planta baixa, en la que els seus paraments verticals queden totalment per sota del terreny, excepte en l'espai necessari per a l'accés de vehicles a les plantes soterrades.
- g) Forjat sanitari: forjat situat per sobre del terreny, que constitueix el trespol de la planta més baixa d'un edifici.
- h) Cambra sanitària: espai no habitable i sense ús situat entre el terreny i la cara inferior del forjat sanitari.

2. En relació a l'envolupant d'un edifici:

- a) Façana: cara externa de cadascun dels murs de tancament d'un exterior edifici.
- b) Coberta: element constructiu que protegeix i corona la part superior de les edificacions.
- c) Cos sortint: part de l'edificació que sobresurt de la façana, de caràcter fix i que és habitable o ocupable.
- d) Galeria: cos sortint, tancat en tot el seu perímetre, majoritàriament format per elements vidriats.
- e) Balcó: cos sortint, obert en tot el perímetre que sobresurt de l'alineació de façana.
- f) Element sortint: part de l'edificació que sobresurt de l'alineació de façana i de caràcter fix, que no es habitable ni ocupable.
- g) Cornisa: element sortint de la coberta. També rep el nom de ràfec o volada.
- h) Porxo: cos cobert i obert com a mínim en algú dels seus laterals. Es considera que una part del perímetre d'un porxo és tancat quan l'altura del tancament per sobre del paviment es superior a 1,70 metres. També rep el mateix nom una edificació exempta, que pot tenir fins els 4 laterals oberts.
- i) Pèrgola: porxo que té per coberta tan sols un entramat calat de barres repartides uniformement, de tal manera que la relació entre la superfície dels buits i la dels elements constructius, amidades ambdues en projecció vertical sobre un plànol horitzontal, ha de ser superior a 5.
- j) Terrassa: espai extern, obert i descobert, pavimentat i transitable, situat sobre un cos d'edificació o sobre el terreny exempt d'edificació.
- k) Pati: espai exterior situat a la part baixa d'un pati de llums, limitat per tancaments verticals de l'edificació.

l) Pati de llums: espai tancat de manera vertical, totalment o parcialment per edificació i destinat a proporcionar il·luminació i ventilació a les dependències que ho volten, tal com s'indica al punt IV.4 de l'Annex I del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat. També rep el nom de montpeller.

Article 6. Definicions relatives a les distàncies, superfícies i volums d'una edificació

1. Distàncies. Es mesuren en metres.

a) Altura lliure: distància compresa entre el paviment i el sòtil (cel ras o intradós de forjat) tal com s'indica al punt II.3 de l'Annex I del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat.

b) Altures a efectes urbanístics, tal com son l'altura reguladora i l'altura total: paràmetre urbanístic tal com s'indica a l'article 11.1 d'aquest Annex.

2. Superfícies. Es mesuren en metres quadrats (m²). En els casos de superfícies d'un element qualsevol en que els murs exteriors de tancament computen, si aquests son compartits amb un altre element, llavors computen, per cada un d'ells, únicament fins a l'eix de simetria del mur compartit.

a) Superfície útil:

I) Superfície útil d'una dependència: superfície transitable compresa entre tots els elements verticals constructius que la delimiten, tal com s'indica al punt II.1.a) de l'Annex I del Decret 145/1997 citat a l'apartat anterior.

II) Superfície útil d'un immoble, ja sigui habitatge o local: és la suma de totes les superfícies, definides i comptabilitzades d'acord amb el punt anterior, de les dependències que la integren, tal com s'indica al punt II.1.b) de l'Annex I del Decret 145/1997 citat a l'apartat anterior.

b) Superfície construïda. També rep el nom de superfície edificada.

I) Superfície construïda d'un element: dimensió de la superfície horitzontal, inclosos els seus tancaments.

II) Superfície construïda d'una edificació: suma de les superfícies horitzontals amb els còmputos corresponents que s'indiquen a continuació:

- La superfície de les diferents plantes tancades, inclosos els tancaments, computen al 100 %.
- La superfície dels porxos i les terrasses cobertes, si estan tancades lateralment fins a les dues terceres parts del seu perímetre computen al 100%.
- La superfície dels porxos i les terrasses cobertes, si estan tancades lateralment menys de les dues terceres parts del seu perímetre computen al 50%.
- La superfície de les pèrgoles computen al 25%.
- La superfície de les terrasses i patis descoberts no computen.
- El planejament general municipal pot determinar, a més de l'anterior, aquelles altres construccions i instal·lacions que tampoc computen.

III) Superfície construïda a una parcel·la. suma de les superfícies construïdes de totes les edificacions existents al seu interior.

IV) Superfície construïda a efectes urbanístics: paràmetre urbanístic resultant d'una parcel·la, tal com s'indica a l'article 12.1.c) d'aquest Annex.

c) Superfície ocupada

I) Superfície ocupada: projecció vertical sobre un pla horitzontal del conjunt de les superfícies compreses entre les línies externes de les edificacions, inclosos els soterranis, semisoterranis, porxos i cossos o elements volats, excepte volades o cornises de fins a 50 cm., així com les piscines, inclosos el murs de contenció.

II) Superfície ocupada a efectes urbanístics: paràmetre urbanístic resultant d'una parcel·la, tal com s'indica a l'article 12.2.c) d'aquest Annex.

d) Altres superfícies:

I) Superfície edificable: paràmetre urbanístic en valor absolut que indica, en funció de la normativa d'aplicació, el que es pot edificar legalment a una parcel·la, tal com s'indica a l'article 12.1.a) d'aquest Annex. També rep el nom de superfície de sostre edificable.

II) Superfície coberta: projecció vertical sobre un pla horitzontal de la superfície compresa entre les línies externes de totes les plantes, excloent els soterranis i semisoterranis, i incloent porxos i cossos o elements volats, excepte volades o cornises de fins a 50 cm.

III) Superfície d'ocupació: paràmetre urbanístic en valor absolut que indica, en funció de la normativa d'aplicació, la superfície que l'edificació i resta d'elements indicats al punt anterior poden ocupar legalment a una parcel·la, tal com s'indica a l'article 12.2.a) d'aquest Annex.

3. Volums. Es mesuren en metres cúbics (m³).

a) Volum: dimensió compresa entre la cara superior del forjat més baix, les cares exteriors dels tancaments dels paraments verticals i la cara exterior del parament de coberta, inclosos porxos i cossos volats i exclosos els patis de llums interiors.

b) Volum edificable: paràmetre urbanístic en valor absolut que indica, en funció de la normativa d'aplicació, en el seu cas, el que es pot edificar legalment a una parcel·la, tal com s'indica a l'article 12.3.b) d'aquest Annex.

c) Volum edificat a efectes urbanístics: paràmetre urbanístic resultant d'una parcel·la, tal com s'indica a l'article 12.3.c) d'aquest Annex.

Subsecció 3a. Definicions relatives a alineacions i rasants i a obres en edificis

Article 7. Definicions relatives als tipus d'obres i intervencions als edificis

1. Tipus d'obres per la seva entitat

a) Obra nova: obres de construcció de nova planta sobre parcel·les sense edificar o les que puguin sorgir com a resultat de la substitució d'edificis existents a parcel·les prèviament edificades.

b) Obres d'intervenció a edificis existents:

I) Enderrocament: eliminació total o parcial d'una edificació existent.

II) Manteniment: obres i treballs a efectuar de forma periòdica per a prevenir el seu deteriorament, o bé reparacions puntuals, amb l'objecte de mantenir el seu estat de conservació i complir amb els requisits bàsics de reposar les condicions de seguretat, accessibilitat universal, salubritat i ornament públic, tal com s'indica a l'article 122.1.a de la LUIB.

III) Reforma: obres que, sense alterar els seus paràmetres urbanístics, no siguin les estrictament necessàries per al seu manteniment.

IV) Ampliació: obres que suposen incrementar la grandària d'una edificació existent.

2. Tipus d'intervencions en edificis existents

- a) Conservació: obres per al manteniment de les condicions estructurals i resta d'elements d'un edifici en un correcte estat de salubritat i ornat exterior i interior. Es consideren dins d'aquest apartat les obres de manteniment consistents en eventuais reparacions tant d'elements com d'instal·lacions.
- b) Restauració: obres amb la finalitat de retornar una edificació o a una part d'ella a les seves característiques originals, científicament conegudes, tant en les seues estructures com en els seus elements, acabats i decoracions, de tal manera que el procés sigui recognoscible.
- c) Rehabilitació: obres de millora de les condicions de seguretat, funcionalitat, accessibilitat, eficiència energètica i d'habitabilitat de l'espai interior, sense modificar les característiques estructurals i els aspectes fonamentals de la seva tipologia edificatòria, tal com s'indica a l'article 4.j) de la Llei d'habitatge de les Illes Balears.
- d) Consolidació: obres de recuperació d'elements de les estructures resistents o el seu reforçament o reparació amb eventual substitució parcial d'aquestes, per a assegurar l'estabilitat de l'edifici.
- e) Reestructuració: obres d'adequació o transformació de l'espai interior de l'edifici, incloent la possibilitat de demolició o substitució parcial d'elements estructurals.
- f) Reforma o rehabilitació integral: obres que suposin una afecció superior al 50 % de la seva superfície, tal com s'indica a l'article 4.k) de la Llei d'habitatge de les Illes Balears, i en tot cas amb la renovació completa de les seves instal·lacions.
- g) Reconstrucció: obres de nova planta amb la finalitat de reposició d'un edifici prèviament existent, que pot incloure el enderrocament previ. La reproducció o reconstrucció pot esser parcial.

SECCIÓ 2A PARÀMETRES URBANÍSTICS

Subsecció 1a. Conceptes relatius als paràmetres urbanístics

Article 8. Definició de paràmetres urbanístics

Els paràmetres urbanístics d'una parcel·la constitueixen el conjunt de condicions que determinen les possibilitats edificatòries i d'ús que des de la normativa urbanística li resulten d'aplicació en funció de la qualificació urbanística assignada i que es precisa per la situació de la parcel·la en el plànol d'ordenació del planejament corresponent.

Article 9. Determinació dels paràmetres urbanístics

Els paràmetres urbanístics que determinen les possibilitats edificatòries i d'ús d'una parcel·la són, com a mínim, les següents:

1. La classificació i la qualificació del sòl
 - a) La classificació del sòl respon a l'indicat als articles 18 a 21 de la LUIB.
 - b) La qualificació o la categoria del sòl:
 - I) En el sòl urbà i urbanitzable, la qualificació del sòl respon a l'indicat als articles 25.1 i 42.1.b) de la LUIB.
 - II) En el sòl rústic la categoria del sòl respon a l'indicat als articles 40.1.b) i també al 42.3.d), e) i f) de la LUIB.
2. Les condicions de parcel·lació, respecte tant a la superfície com a l'amplària de la parcel·la, tal com s'indica a l'article 10 d'aquest Annex.

3. L'altura permesa de les edificacions, tant la reguladora i la total, com el nombre de plantes, tal com s'indica a l'article 11 d'aquest Annex.
4. L'edificabilitat i l'ocupació permesa de l'edificació a la parcel·la, tal com s'indica a l'article 12 d'aquest Annex.
5. Els usos urbanístics permesos, tal com s'indica a l'article 1 de l'Annex I de la DT 1a d'aquest POD.
6. Les densitats de població per parcel·la, tant en nombre d'habitatges com de places turístiques, tal com s'indica a l'article 13 d'aquest Annex.
7. La tipologia de les edificacions i la seva situació dins de la parcel·la, tal com s'indica a l'article 4 d'aquest Annex. Així com el fons edificable, en el cas de les edificacions alineades a espai públic (sigui vial o espai lliure), i, en el cas de les aïllades, la reculada de les edificacions, tal com s'indiquen a l'article 2 d'aquest Annex.

Subsecció 2a Paràmetres urbanístics

Article 10. Conceptes relatius a les parcel·les

1. Parcel·la mínima: menor superfície que pot tenir una parcel·la per poder edificar-la. Es mesura en metres quadrats (m²), però al sòl rústic també en hectàrees (ha).
2. Amplada mínima de parcel·la: mínima longitud que ha de haver entre els llindars laterals. Es mesura en metres (m).

Article 11. Conceptes relatius a l'altura

1. Respecte a la màxima dimensió permesa, que es mesura en metres (m):

a) Altura reguladora:

- I) En edificacions alineades a vial: dimensió vertical amidada en cada punt des del punt de referència fins a la cara inferior del forjat del sostre de la planta més elevada.
- II) En edificació aïllada: dimensió vertical amidada des del paviment de la planta baixa, situada en el punt més desfavorable, fins a la cara inferior del forjat del sostre de la planta més elevada.

b) Altura total:

- I) En edificacions alineades a vial: dimensió vertical amidada des del punt de referència fins al punt més elevat de coronació de cobertes.
- II) En edificació aïllada: dimensió vertical amidada des del paviment de la planta baixa fins al punt més elevat de coronació de cobertes.

El planejament urbanístic podrà determinar els elements i/o instal·lacions que queden exclosos de l'amidament de l'altura total i que poden sobrepassar-la.

2. Respecte al número de plantes:

- a) En general: Número de plantes: número màxim de plantes edificables a la parcel·la, inclosa la planta baixa i excloses les plantes semisoterranis i soterranis.
- b) En edificacions que admeten els àtics: s'indiquen el número màxim de plantes edificables dels dos tipus, tant de les completes com dels àtics que es poden situar sobre aquelles.
- c) Número mínim de plantes: en l'ordenació de l'edificació segons alineació a vial i volumetria específica, és l'alçada mínima en nombre de plantes.

3. Aspectes relacionats amb l'altura

a) Respecte al punt de referència en edificacions alineades a vial:

I) En general: el punt mig de l'alineació oficial a la rasant de la via pública. En el cas que la façana del solar amb la via o amb l'espai públic sigui superior al doble del mínim establert a la normativa, es podrà dividir la façana en mòduls iguals o superiors a l'amplada mínima i escalonar la construcció. Aquest escalonament serà obligatori quan existeixin diferències d'alçada a la rasant de la via pública superiors a 1 m.

II) Si el solar fa front a dues o més vies, formant xamfrà o cantonada, que tinguin assignada la mateixa alçada reguladora, aquesta s'amidarà aplicant el sistema anterior amb el conjunt de façanes desplegades com si fos una sola.

III) Si els vials tenen assignada una alçada reguladora diferent, es podrà prolongar l'edificació més alta per la façana de l'altre carrer fins al límit de la profunditat edificable.

IV) En els solars que tenen façanes oposades a dos carrers, es prendrà com a alçada reguladora la corresponent a cada carrer i l'edificació situada a la cota més alta podrà arribar fins a la meitat del solar, sense sobrepassar la profunditat edificable.

b) Respecte a la situació de la planta baixa:

I) Planta baixa d'una edificació alineada a vial: planta que te el paviment situat com a màxim 1 metre per damunt de la rasant de la vorera, mesurat en el punt mig de la façana de la parcel·la.

Si el vial estigues en pendent, de tal manera que entre les cotes dels punts extrems de la rasant de la vorera, en el front de façana de la parcel·la, hi hagués mes d'un metre de diferencia, es pot fraccionar l'edificació per situar la planta baixa de cada un dels diferents cossos per que continuïn complimentant l'anterior però ara en referència a la rasant de la vorera en el punt mig del tram de façana corresponent a cada un dels cossos establerts.

II) Planta baixa d'una edificació aïllada:

- En terreny amb pendent baixa: planta, o part de planta, que te en qualsevol dels punts del seu perímetre el paviment situat per damunt de les cotes del terreny com a màxim a 1,00 metro.
- En terreny amb pendent mitjana: planta, o part de planta, que te en qualsevol dels punts del seu perímetre el paviment situat per damunt de les cotes del terreny com a màxim a 1,50 metres.
- En terreny amb pendent elevada: planta, o part de planta, que te en qualsevol dels punts del seu perímetre el paviment situat per damunt de les cotes del terreny com a màxim a 1,90 metres.

Article 12. Conceptes relatius a l'edificabilitat, l'ocupació i el volum

1. Respecte a la màxima edificabilitat permesa:

a) Paràmetre urbanístic en valor relatiu:

I) Edificabilitat: percentatge d'edificabilitat respecte de la superfície de la parcel·la (%).

II) Coeficient d'edificabilitat: factor que es el resultat del quocient entre la superfície edificable i la superfície de la parcel·la. Es mesura en metres quadrats de superfície de sostre edificable per metres quadrats de superfície de parcel·la (m^2/m^2).

b) Paràmetre urbanístic en valor absolut:

Superfície edificable: resultat d'aplicar el coeficient d'edificabilitat a la superfície de parcel·la. Es mesura en metres quadrats de superfície de sostre edificable (m^2):

En el tipus d'edificació segons alineació a vial on no s'estableixi un coeficient d'edificabilitat proporcional a la superfície de la parcel·la, la superfície edificable és la suma de les superfícies corresponents a:

- I) Totes les plantes permeses, compreses dins les alineacions de façana i mitgeres que les limitin, excepte les de soterranis i semisoterranis

II) Els cossos i elements sortints permesos, en els percentatges següents:

- Si estan tancats lateralment fins a les dues terceres parts del seu perímetre computen al 100%.
- Si estan tancats lateralment menys de les dues terceres parts del seu perímetre computen al 50%.

c) Paràmetre urbanístic resultant:

Superfície construïda a efectes urbanístics: suma de les superfícies amb els còmputos corresponents que s'indiquen a continuació:

- I) Les superfícies de les diferents plantes tancades, inclosos els tancaments, per sobre la rasant del terreny computen al cent per cent (100 %).
- II) La superfície dels porxos i les terrasses cobertes, si estan tancades lateralment fins a les dues terceres parts del seu perímetre computen al cent per cent (100 %).
- III) La superfície dels porxos i les terrasses cobertes, si estan tancades lateralment menys de les dues terceres parts del seu perímetre computen al cinquanta per cent (50 %).
- IV) Les superfícies de les pèrgoles computen al vint-i-cinc per cent (25 %).
- V) La superfície de les plantes sota rasant, ja siguin plantes soterrani o semisoterrani, no computen.
- VI) La superfície de les terrasses i patis descoberts no computen.

Es mesura en metres quadrats de superfície de sostre edificat (m^2).

2. Respecte a la màxima ocupació permesa:

a) Paràmetre urbanístic en valor relatiu:

- I) Ocupació: percentatge d'ocupació respecte de la superfície de la parcel·la (en %).
- II) Coeficient d'ocupació: factor que es el resultat del quocient entre la superfície d'ocupació i la superfície de la parcel·la. Es mesura en metres quadrats de superfície d'ocupació per metre quadrat de superfície de parcel·la (m^2/m^2).

b) Paràmetre urbanístic en valor absolut:

Superfície d'ocupació: resultat d'aplicar el coeficient d'ocupació a la superfície de parcel·la.

En el tipus d'edificació segons alineació a vial on no s'estableixi un coeficient d'ocupació proporcional a la superfície de la parcel·la, la superfície d'ocupació és la dimensió compresa entre les seves façanes i les seves mitgeres. Es mesura en metres quadrats (m^2).

c) Paràmetre urbanístic resultant:

Superfície ocupada a efectes urbanístics: projecció vertical sobre un pla horitzontal del conjunt de les superfícies compreses entre les línies externes de les edificacions, inclosos els soterranis, semisoterranis, porxos i cossos o elements volats, excepte volades o cornises de fins a 50 cm., així com les piscines, inclosos el murs de contenció.

En sòl rústic, a més de les indicades anteriorment, computen també com superfície ocupada a efectes urbanístics tot tipus d'elements constructius, així com els camins pavimentats.

3. Respecte al màxim volum permès:

a) Paràmetre urbanístic en valor relatiu,

Volum: percentatge de volum respecte de la superfície de la parcel·la. Es mesura en unitats respecte al centenar(%)

Coeficient de volum: factor que es el resultat del quocient entre el volum edificable i la superfície de la parcel·la. Es mesura en metres cúbics edificables per metre quadrat de superfície de parcel·la (m^3/m^2).

b) Paràmetre urbanístic en valor absolut:

Volum edificable: resultat d'aplicar el coeficient de volum a la superfície de parcel·la. Es mesura en metres cúbics edificables (m^3).

En el tipus d'edificació segons alineació a vial on no s'estableixi un coeficient de volum proporcional a la superfície de la parcel·la, el volum edificable és la suma de les superfícies edificables de cada planta multiplicades cada una d'elles per la seva altura (distància entre les cares superiors dels paraments del seus forjats de pis i de sostre).

c) Paràmetre urbanístic resultant:

Volum edificat a efectes urbanístics: suma de les superfícies construïdes de cada planta multiplicades cada una d'elles per la seva altura (distància entre les cares superiors dels paraments del seus forjats de pis i de sostre). Es mesura en metres cúbics (m^3).

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA TERCERA

Els edificis d'habitatges legalment implantats i construïts en sòl rústic amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla d'ordenació detallada (POD) que, per raó de la distància als límits, quedin en volum disconforme es podran ampliar, complint les condicions d'edificació del tipus de sòl on es situïn, sempre que el seu terreny compleixi amb la parcel·la mínima.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

A partir de la data d'aprovació definitiva d'aquest POD, l'ajuntament de Felanitx redactarà les ordenances municipals següents, com a complement de la normativa urbanística del POD:

- a) Ordenança d'edificació.
- b) Ordenança d'aparcaments.
- c) Ordenança sobre llicències urbanístiques.

DISPOSICIONS FINALS

DISPOSICIÓ FINAL PRIMERA

Tots els instruments de planejament general o derivat anteriors a l'aprovació del present POD queden derogats.

DISPOSICIÓ FINAL SEGONA

El POD del sòl rústic de Felanitx entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva i d'aquestes Normes urbanístiques al Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB).

COMPOSICIÓ DEL PLE DURANT LA REDACCIÓ DELS DOCUMENTS DEL PLA GENERAL PER A L'APROVACIÓ INICIAL

Grup municipal El Pi - Proposta per les Illes Balears:

Jaume Montserrat Vaquer

Melania Mesquida Tran

Grup municipal Partit Popular

Catalina Soler Torres

Pedro Acosta Duran

Sebastià Adrover Palmer,

Rafael Rubio Ferrer

Marta Cano Roig

.....

Grup municipal Bloc per Felanitx - APIB

Miquel Lluís Mestre Mestre

Maria Mesquida Artigues

Pau Massutí Ballester

Grup municipal Partit Socialista de les Illes Balears

Francisco Duarte Barceló

María Gracia González López

Damiana Massutí Gómez

Grup municipal Unidas Podemos - Unides Podem

.....

Grup municipal Vox - Balears

Maria Vidal Bennàsar

Regidor no adscrit

Juan Aznar Hernández

EQUIP REDACTOR**UTE PGOU FELANITX****JORNET LLOP PASTOR SLP**

Sebastià Jornet i Forner

arquitecte, director del Pla

Joan Enric Pastor

arquitecte

Gabriel Jubete i Andreu

arquitecte coordinador del Pla

Josep Cullell Maynou

arquitecte, especialista en valoracions

Clara Grenzner Matheu

arquitecta

Miriam Ruiz López

arquitecta

Maria Remei Ferrer Bosch

arquitecta

GABINET D'ANÀLISI AMBIENTAL I TERRITORIAL SL

Aina Soler Crespí

arquitecta

Alejandro Pílares García

geògraf

Francisca Balle Llabrés

ambientòloga

COL·LABORADORS

Maria Gómez Llabrés

arquitecta urbanista

Neus Fontrodona Turró

llicenciada en Dret

Eugènia Mir Barceló

llicenciada en Dret

Neus Ramis Seguí

especialista en participació ciutadana

AJUNTAMENT DE FELANITX

Margarida Gelabert

arquitecta

Miquel Vidal

geògraf

Felanitx, juny 2021